GEMEINDE MAUERSTETTEN

2. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan Nr. 12 „Dorfgebiet E2“

BEGRÜNDUNG

nach § 9 Abs. 8 BauGB

Schongau, den	**16.01.2020**
geändert	30.04.2020
Endfassung	**02.07.2020**

Städtebaulicher Teil

ARCHITEKTURBÜRO HÖRNER
Architektur + Stadtplanung
Weinstraße 7
86956 Schongau
Tel.: 08861/200116
Fax: 08861/200419
mail: info@architekturbuero-hoerner.de

Landschaftsplanerischer Teil

FREIRAUMGESTALTUNG & LANDSCHAFTSENTWICKLUNG
Heidi FRANK-KRIEGER
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin
Lindenstraße 13a
87600 Kaufbeuren
Tel.: 08341/41697 Fax: -41435
mail: frank-krieger@t-online.de

1. Planungsanlass

Die Gemeinde Mauerstetten besitzt einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan, genehmigt mit Bescheid vom 26.06.2000, geändert mit Bescheid vom 29.09.2015.

Der Flächennutzungsplan weist bereits Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft oder Flächen für Landwirtschaft mit besonderer ökologischer Bedeutung für diesen Bereich aus.

Am 12.12.2019 hat der Gemeinderat der Gemeinde Mauerstetten die Aufstellung der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 12 “Dorfgebiet E2“ beschlossen. Grund hierfür war die Notwendigkeit der Gemeinde auf den Grundstücken mit der Flurnummer 111/1 und 106/2 ein Feuerwehrhaus zu errichten.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen / übergeordnete Planungsvorgaben

2.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Mauerstetten ist die betreffende Fläche als „Fläche für die Landwirtschaft“ mit „besonderer Bedeutung für Landschaftsbild, Ökologie und Klima“ sowie als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird gemäß §8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert.

2.4 Geltendes Planungsrecht

Gemäß der derzeit rechtswirksamen Fassung des Bebauungsplanes Nr. 12 “Dorfgebiet E2“ befindet sich das zu bebauende Gebiet nicht im Geltungsbereich. Dieser soll um den im Planteil dargestellten Geltungsbereich geändert und erweitert werden.

2.5 Städtebaulicher Rahmenplan

Ein städtebaulicher Rahmenplan für das Plangebiet existiert derzeit nicht.

2.6 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht, Artenschutz

In der näheren Umgebung sind keine Schutzgebiete gem. NATURA 2000, Vogelschutzrichtlinie oder schützenswerte Gebiete oder Objekte nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz vorhanden. Der Geltungsbereich berührt kleine Gebiete besonderer oder herausragender Bedeutung für Arten und Lebensräume.

Weder innerhalb des gegenständlichen Geltungsbereichs noch in den angrenzenden Flächen existieren Wasserschutzgebiete.

3. Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes

3.1 Beschreibung des Geltungsbereichs und geplante bauliche Maßnahmen der Änderung

Der Geltungsbereich der Änderung und Erweiterung umfasst die Flur Nummer 111/1, 106/2, 107 und 18/8 (Teilfläche) mit einer Flächengröße von insg. ca. 5.732 m². Das Baugrundstück für die Feuerwehr umfasst die beiden Grundstücke 111/1 und 106/2 mit einer Flächengröße von ca. 5.550 m².

Das Grundstück ist nicht bebaut. Auf dem Grundstück soll ein Feuerwehrhaus für die Gemeinde Mauerstetten errichtet werden. Der Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Dorfgebiet E2“ soll als Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Feuerwehr festgesetzt werden. Für den Wegfall der potentiellen ökologischen Ausgleichs- und Ersatzflächen verfügt die Gemeinde Mauerstetten über ein großes Flächenkontingent im gemeindlichen Ökokonto.

Die nicht geänderten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 "Dorfgebiet E2" bleiben rechtswirksam.

Das Gebiet wird im Norden durch die Kaufbeurener Straße, im Osten durch bestehende Wohnbauflächen und im Süden und Westen durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt.

3.2 Erschließung

Das Änderungs- und Erweiterungsgebiet ist über die Weiherstraße verkehrsmäßig erschlossen.

Die Abwasserbeseitigung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt im Mischsystem mit Anschluss an das zentrale gemeindliche Kanalnetz zur Gruppenkläranlage. Der Hauptsammler führt in der Nähe des Plangebietes vorbei.

Das anfallende Oberflächenwasser der Zufahrten und Stellplätze als auch die Dachwässer werden über Rigolen versickert (siehe dazu Punkt 4.6).

Die Wasserversorgung erfolgt über das zentrale Wasserversorgungsnetz des Zweckverbands Gennach-Hühnerbach-Gruppe und ist gesichert.

Die Stromversorgung erfolgt durch die Lech-Elektrizitätswerke AG Augsburg.

Die zusätzlich notwendigen Sparten sind noch nicht im Geltungsbereich vorhanden.

3.3 Eigentumsverhältnisse

Die geplante Erweiterungsfläche befindet sich in gemeindlichem Eigentum.

3.4 Boden / Wasser / Altlasten

3.4.1 Altlasten / Baugrund

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG), Stand 31. März 2004, aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

Es liegen keine Informationen über weitere Altlasten oder Verdachtsflächen in diesem Bereich vor.

Das Niederschlagswasser ist vorrangig auf dem Grundstück zu versickern, soweit es nicht als Brauchwasser für Toiletten, Waschmaschinen und Gartenbewässerung genutzt wird.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

3.5 Immissionsschutz

Die Belange des Immissionsschutzes werden durch die Planung nicht berührt.

3.6 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich sind keine Bodendenkmäler bekannt oder kartiert.

Es wird jedoch darauf hingewiesen wer Bodendenkmäler auffindet, verpflichtet ist, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

4. Planungsziel und Planungskonzept

4.1 Städtebauliches Konzept

Zentrale Aufgabe der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Dorfgebiet E2“ der Gemeinde Mauerstetten ist die Errichtung eines Feuerwehrhauses mit einem Baufenster von ca. 97 x 54 m. Die Errichtung des Feuerwehrhauses ist dringend notwendig, das das bereits bestehende Feuerwehrhaus in der Hausener Straße 15 den aktuellen und zukünftigen Anforderungen nicht mehr gewachsen ist.

Hierzu muss der bestehende Bebauungsplan Nr. 12 „Dorfgebiet E2“ erweitert und geändert werden, da im aktuellen Geltungsbereich kein ausreichend geeigneten freien Flächen vorhanden ist.

4.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden nicht untersucht, da es sich bei der Flurnummer 111/1 und 106/2 um die einzigen verfügbaren Grundstücke in gemeindlichem Eigentum handelt.

4.3 Art der baulichen Nutzung

Der Planbereich wird als Gemeinbedarfsfläche gemäß §9 Abs. 1 Satz 5 BauGB mit Zweckbestimmung Feuerwehr festgesetzt.

4.4 Grünordnung

Das Gebiet wird in den Randbereichen bis auf die Zufahrtsbereiche durchgehend und überwiegend intensiv eingegrünt. Lediglich entlang des südlichen Grundstückrands ist eine Baumgeprägte Eingrünung aus Platzgründen nicht möglich.

Die Stellplätze werden mit wasserdurchlässigen Bodenbelägen befestigt.

4.5 Ökologische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Für die ökologischen Ausgleichsmaßnahmen ist rechnerisch ein Flächenbedarf von 1.903 m² erforderlich. Er wird von dem gemeindlichen Ökokonto (Flur-Nr. 304, Gemarkung Loppenhausen, Gemeinde Breitenbrunn, Landkreis Unterallgäu) abgebucht. Da die Maßnahmen mit einem Aufwertungsfaktor von 1 : 1,5 anerkennbar sind, reduziert sich der Flächenumfang auf 1.256 m². Zusätzlich ist eine 3%-ige Verzinsung von 152 m² in Abzug zu bringen, da die Herstellungsmaßnahmen bereits im Jahr 2016 durchgeführt wurden. Somit beträgt der reale Flächenumfang für die Kompensationsmaßnahmen **1.104 m²** .

Mauerstetten, den

Armin Holderried
Erster Bürgermeister