



GEMEINDE MAUERSTETTEN

1. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan Nr. 22 „Sportanlagen Nord“

BEGRÜNDUNG

nach § 9 Abs. 8 BauGB

Schongau, den
Geändert:
Endfertigung:

22.02.2019
04.04.2019

Städtebaulicher Teil

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

Landschaftsplanerischer Teil

**LANDSCHAFTSARCHITEKTIN
FRANK-KRIEGER, DIPL.-ING.**
Lindenstraße 13a
87600 Kaufbeuren
Tel.: 08341/41697
Fax: 08341/41435
mail: frank-krieger@t-online.de

| Inhaltsverzeichnis: | Seite |
|--|--------|
| 1. Planungsrechtliche Voraussetzungen | 3 |
| 2. Anlass der Bebauungsplanänderung | 3 |
| 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen | 4 |
| 3.1 Raumordnung Landesplanung, Regionalplan | 4 |
| 3.2 Flächennutzungsplan (FNP) | 4 |
| 3.3 Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege | 5 |
| 3.4 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht | 6 |
| 4. Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes | 6 |
| 4.1 Beschreibung des Geltungsbereichs | 6 |
| 4.2 Erschließung | 6 |
| 4.3 Eigentumsverhältnisse | 6 |
| 4.4 Technische Infrastruktur/Leitungen | 6 |
| 4.5 Ingenieurgeologisches Gutachten | 7 |
| 5. Planungsziel und Planungskonzept | 9 |
| 5.1 Städtebauliches Konzept | 9 |
| 5.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten | 9 |
| 5.3 Art der baulichen Nutzung | 9 |
| 5.4 Maß der baulichen Nutzung | 9 |
| 5.5 Erschließung, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte | 9 |
| 5.6 Grünordnung, Artenschutz, Ausgleich | 10 |
| 5.7 Gestalterische Festsetzungen, Dachform | 11 |
| 6. Bodenordnende Maßnahmen | 11 |
| 7. Umweltschutz | 11 |
| 7.1 Immissionsschutz | 11 |
| 7.2 Landwirtschaft | 12 |
| 7.3 Abfallbeseitigung und Abfallbehandlung | 12 |
| 8. Flächenbilanz | 13 |
| 9. Umweltbericht | Anlage |

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

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

Der Flächennutzungsplan weist für diesen Bereich bereits Sportstätten aus.

Am 02.08.2018 hat der Gemeinderat der Gemeinde Mauerstetten die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Sportanlagen Nord“ für die Flurnummern 545/2, 546 sowie Teilflächen der Fl.-Nr. 558 und 544 Gemarkung Mauerstetten, beschlossen.

Das Verfahren wird im regulären Verfahren des BauGB durchgeführt.

Der Plan- und Textteil der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Sportanlagen Nord“ ersetzt den Planteil und die geänderten Textteile des Bebauungsplanes Nr. 22 „Sportgelände Nord“ 1. Bauabschnitt zur Gänze.

Die nicht geänderten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 22 „Sportanlagen Nord“ bleiben rechtswirksam.

2. Anlass der Bebauungsplanänderung

In der Begründung der momentan rechtswirksamen Fassung vom 17.09.2015 ist folgendes aufgeführt und hat nach wie vor Bestand:

Die Gemeinde Mauerstetten hat in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 05.03.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Sportanlagen Nord“ beschlossen.

Das am Nordrand des Hauptortes Mauerstetten gelegene Unternehmen Chr. Mayr GmbH & Co.KG beabsichtigt am Standort Mauerstetten die Produktionsfläche nach Norden zu erweitern. Dazu werden die nördlich des Standortes gelegenen Sport- und Freizeitflächen benötigt (siehe 7. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr.5 „Gewerbegebiet Nordost-An der Eichenstraße“).

Auf diesen Flächen betreibt der Tennisclub Mauerstetten (TCM) e. V. eine Tennisanlage mit 5 Spielfeldern und unterhält ein Clubhaus. Nördlich anschließend befinden sich eine Rollschuhbahn, eine Eisstockbahn sowie ein Beach-Volleyball-Feld des Sportvereins Mauerstetten (SVM). Letztendlich liegt auf dem vorgesehenen Erweiterungsareal der „Sonnenhof“, eine Mehrzweckhalle mit Gastronomiebetrieb und entsprechenden Stellplätzen.

Östlich angrenzend an dem von der Fa. Mayr beplanten Areal liegen im gegenständlichen Plangebiet zwei Fußballfelder (Großspielfeld 68/105 bzw. 64/100) und ein Kleinspielfeld des SVM.

Die Verlegung der Tennisanlage des TCM war dringlich. Im Jahr 2015 sollte deren Neubau auf dem gegenständlichen Plangebiet erfolgen.

In der Gemeinderatssitzung am 09.07.2015 wurde der Geltungsbereich aus terminlichen Gründen auf den Bereich der neuen Tennisplätze und deren Zuwegung (1. Bauabschnitt) beschränkt.

Die Gemeinde Mauerstetten vollzieht nun mit der Erweiterung, den bereits damals geplanten, notwendigen Schritt der Bebauungsplanerweiterung um die noch ausstehenden Baumaßnahmen der Dreifeldsporthalle, Stockbahnen und Beachvolleyballanlage realisieren zu können. Hierbei wurden die notwendigen Freiflächen mit eingeplant und die Entwässerungsproblematik dem Gesamtgelände angepasst (Vergrößerung des Regenrückhaltebeckens).

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Raumordnung Landesplanung, Regionalplan

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern - LEP - (Anlage zu § 1 der Verordnung von 03. Mai 1984, GVBl S. 121, ber. S. 337) und im Regionalplan der Region 16 (Allgäu), verbindlich seit 18.11.1986, dargestellt.

Die Gemeinde Mauerstetten liegt lt. Karte 1 „Raumstruktur“ der Region Allgäu (16) im Umlandsbereich der kreisfreien Stadt Kaufbeuren (Oberzentrum lt. Anhang 1 LEP 2013) und ist als einzige Gemeinde der Region als Siedlungsschwerpunkt gekennzeichnet (Z; Nr. A III 4).

Die Gemeinde Mauerstetten nimmt als Siedlungsschwerpunkt damit eine zentralörtliche Funktion wahr.

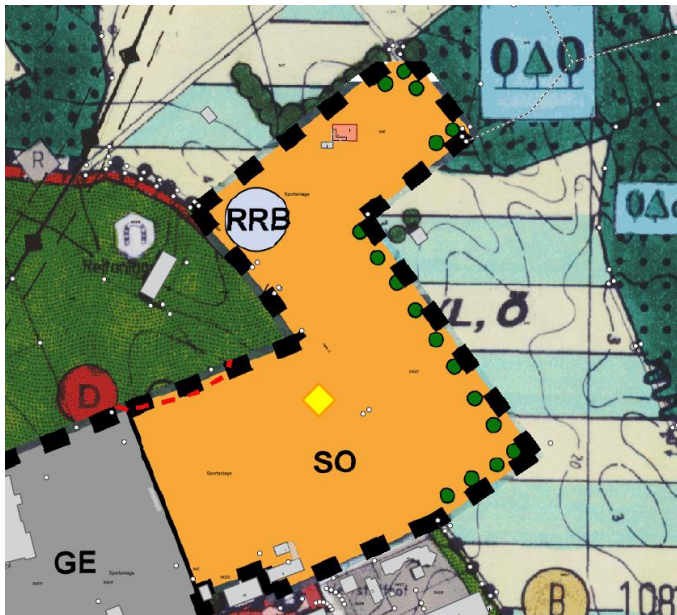
Das nordwestliche Gemeindegebiet von Mauerstetten, in dem der gegenständliche Planbereich liegt, gehört keinem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet an (Karte 3 „Natur und Landschaft“), noch liegen dort Vorranggebiete für die Wasserversorgung, den Hochwasserabfluss oder den Abbau von Bodenschätzen (Karte 2 „Siedlung und Versorgung“).

Waldfunktionsplan

Der Waldfunktionsplan der Region Allgäu für den Landkreis Ostallgäu weist die nordöstlich an das Plangebiet angrenzenden Waldflächen als Privatwald aus. Eine besondere Bedeutung für den lokalen Klimaschutz wird erst dem Waldgebiet nordöstlich des Ortsteils Steinholz zugesprochen.

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Wie bereits aufgeführt besitzt die Gemeinde Mauerstetten einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan, genehmigt mit Bescheid vom 26.06.2000, geändert mit Bescheid vom 29.09.2015, in dem die betreffenden Flächen bereits als Gemeinbedarfsflächen mit Zweckbestimmung Sportstätten“ ausgewiesen sind. Somit entwickelt sich der Bebauungsplan aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan.



Auszug aus dem rechtswirksamen FNP unmaßstäblich

3.3 Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, als auch in der näheren Umgebung, befinden sich keine Einzeldenkmäler oder Sichtbeziehungen zu historischen Ensembles.

In ca. 50 m Entfernung zum nordwestlichen Rand des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich ein Bodendenkmal Nummer 224009 Aktennummer D-7-8030-0036 Beschreibung Grabhügel der Hallstattzeit mit der Nr.: D-7-8029-0106 „Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung“.

Dieses Bodendenkmal, als auch der erweiterte Schutzbereich, sind von der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Sportanlagen Nord“ nicht betroffen.



Luftbild unmaßstäblich (Quelle Bayernviewer)

3.4 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

Im Geltungsbereich oder in unmittelbarer Nähe befinden sich keine Biotope und sonstige naturschutzrechtliche Gebiete und in dessen nächster Nähe sind keine zu beachtenden Schutzgebiete (Natura 2000, Vogelschutz- und FFH-Gebiete nach Bayerischem Naturschutzgesetz etc.) vorhanden.

4. Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes

4.1 Beschreibung des Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt im Norden von Mauerstetten im Bereich würmeiszeitlicher Moränenböden. Unter der Oberbodenüberdeckung sind gemischt körnige Böden (Kies-Sand-Schluff-Gemische) unterschiedlicher Kornzusammensetzung angetroffen worden.

Fundamente müssen auf Bodenaustauschbereiche gegründet werden. Fahr-, Park- und Sportflächen sind auf einem mindestens 0,5 m dicken Teilbodenersatzkörper auf den Verwitterungsböden aufzubauen.

Das Gelände fällt im SO 1 leicht nach Nordwesten. Im Erweiterungsbereich SO 2 steigt das Gelände um ca. 4,0 m an, wobei im südöstlichen Bereich 719 m ü.NN. erreicht werden.

Der Geltungsbereich und die nördlich und östlich angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich als Intensivgrünland genutzt. Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummern 546, 545/2, sowie Teilflächen der Fl.-Nr. 558 und 544 der Gemarkung Mauerstetten.

4.2 Erschließung

Die Erschließung erfolgt ausschließlich über die Ortsstraße Am Schlatter (Flurnummer 544 Teilfläche).

4.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde Mauerstetten.

4.4 Technische Infrastruktur/Leitungen

Die Wasserversorgung ist durch den Wasserzweckverband „Gennach-Hühnerbach-Gruppe“ gesichert. Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem in die vollbiologische und aufnahmefähige Kläranlage „Wertach Ost“ nördlich der Gemeinde Pforzen.

Die Stromversorgung wird durch die LEW Verteilnetz GmbH, Augsburg, sichergestellt.

Das anfallende gesammelte Niederschlagswasser aus den Flächen des Bauvorhabens, Dreifachsporthalle mit Verkehrs- und Außenanlagen, wird über Rohrleitungen einem zu erweiternden Regenrückhaltebecken zugeleitet.

Die Ableitung des Regenrückhaltebeckens erfolgt gedrosselt in einen gemeindlichen Regenwasserkanal. Der Drosselabfluss wird auf 10 l/s begrenzt, was weit weniger als den derzeit über das natürliche Gelände anfallenden Abfluss (ca. 75 l/s) darstellt. Die Einzugsgebietsgröße beträgt 4,21 ha. Als maßgebender Regen ist ein 5-jähriges Ereignis angesetzt. Die erforderliche Beckengröße für die komplette Sportanlage inkl. Tennisanlage ergibt sich auf Grundlage der Berechnung nach DWA A 117 zu 930 m³.

Die zusätzlich notwendigen Sparten sind bereits im Geltungsbereich vorhanden.

4.5 Ingenieurgeologisches Gutachten

Durch die Crystal Geotechnik GmbH, Projektnummer B 141286 vom 26.09.2014, wurde ein Geotechnisches Gutachten mit folgenden, auszugsweise zusammengefassten, Aussagen erstellt.

Gemäß der Geologischen Karte von Bayern liegt das geplante Bauvorhaben im Bereich würmeiszeitlicher Moräneböden. Diesbezüglich sind unterhalb von oberflächennahen Decklagen geringer Festigkeit gemischtkörnige Böden (Kies-Schluff-Sand-Gemische) unterschiedlicher Kornzusammensetzung zu erwarten. Diese Moräneablagerungen werden in größeren Tiefen von Böden der Oberen Süßwassermolasse, z.B. in Form von Schluffen, Tonen, Mergel und Sanden, unterlagert.

4.5.1 Schicht- und Grundwasserverhältnisse

Da es sich hier um gering wasserdurchlässige Böden handelt und auch in den benachbarten Aufschlüssen nicht generell ein Wasserspiegel erkundet wurde, ist vorliegend nicht von einem zusammenhängenden Grundwasserspiegel, sondern von räumlich begrenzten Schichtwasserzutritten auszugehen. Diese Schichtwasserzutritte sind in allen Tiefenbereichen bis Geländeoberkante möglich und zu beachten.

Gemäß dem Hochwasserdienst überschwemmungsgefährdeter Gebiete des Bayerischen Landesamtes für Umwelt ist das geplante Baugebiet weder als Überschwemmungsgebiet noch als wassersensibler Bereich ausgewiesen.

4.5.2 Versickerung nach DWA-A138

Gemäß dem Merkblatt DWA-A 138 liegt der entwässerungstechnisch relevante Versickerungsbereich zwischen k_f -Werten von $1 \cdot 10^{-3}$ m/s und $1 \cdot 10^{-6}$ m/s. Die in den Sickerversuchen überprüften feinkornärmeren Kiese liegen noch im unteren Bereich der o. g. Spanne der für Versickerungsmaßnahmen geeigneten Böden. Die ergänzend aus Kornverteilungskurven abgeleiteten k_f -Werte für die schluffigeren Kiese ergeben jedoch, wie bereits erwähnt, eher noch geringere Wasserdurchlässigkeiten; dies war aufgrund der zunehmend bindigeren Ausbildung der Kiese auch zu erwarten.

Zur Dimensionierung von Versickerungsanlagen ist in den besser durchlässigen Kiesen des Schurfs SCH 2 ein Bemessungs- k_f -Wert von $2 \cdot 10^{-5}$ m/s ansetzbar. Hierbei handelt es sich noch um eine der günstigeren Untersuchungsstellen für Versickerungsmaßnahmen. Es muss davon ausgegangen werden, dass es sich bei diesen stärker kiesigen Böden nur um lokale, räumlich begrenzte Bodenschichten handelt.

Der Großteil der anstehenden Böden ist für Versickerungsmaßnahmen nicht geeignet, weshalb aus unserer Sicht eine Versickerung von Oberflächenwässern im Untersuchungsgebiet nicht sinnvoll bzw. nur sehr begrenzt möglich ist. Werden Versickerungsanlagen ausgebildet, sind für Extremereignisse Überlaufeinrichtungen zu einer geeigneten, jederzeit rückstaufreien Vorflut in jedem Fall erforderlich.

4.5.3 Zusammenfassung

Im Rahmen des vorliegenden Gutachtens wurden die Ergebnisse der durchgeführten Feld- und Laborarbeiten zur hier behandelten Baugrunderkundung im Bereich der geplanten Sportanlagen der Gemeinde Mauerstetten zusammengestellt und erläutert.

Eine Versickerung von Oberflächenwässern ist, wie beschrieben, aufgrund der geringen Wasserdurchlässigkeit der anstehenden, bindigen bis gemischtkörnigen Böden vorliegend kaum sinnvoll möglich. Bei den Sportflächen wird im Bereich des Planums deshalb auch eine Entwässerungsschicht mit Ableitung des Wassers erforderlich, da die Sportflächen ansonsten langfristig eingestaut werden.

Bei Gebäudegründungen werden Bodenaustauschmaßnahmen unterhalb von Fundamenten und Plattengründungen notwendig, da die oberflächennahen, bindigen Deckschichten eine unzureichende Tragfähigkeit aufweisen. Dies gilt sinngemäß jedoch in reduziertem Umfang auch für das Erdplanum von Spielflächen.

Vorrangiges Ziel des Gutachtens war es, die vor Ort relevanten Untergrunddaten durch Beschreibung der Bodenschichten, Zuordnung von Bodenklassen und physikalischen Bodenparametern für den Planer und die Baufirma aufzubereiten. Bei allen Aushub- und Gründungsarbeiten sind die aktuellen Bodenschichten mit den Ergebnissen der vorliegenden Baugrunderkundung zu vergleichen. Bei nicht auszuschließenden Abweichungen des Untergrundes zwischen bzw. außerhalb der Untersuchungsstellen bzw. in allen Zweifelsfällen bezüglich Baugrund und Gründung ist ein Baugrundsachverständiger einzuschalten.

Zum Zeitpunkt der Ausarbeitung dieses Berichtes lagen uns die genannten Arbeitsunterlagen vor. Da dem Baugrundsachverständigen derzeit nicht alle relevanten Gesichtspunkte der Planung und Bauausführung bekannt sein können und weiterhin die punktuellen Baugrundaufschlüsse nur örtlich begrenzte Aussagen liefern, erhebt dieser Bericht keinen Anspruch auf Vollständigkeit hinsichtlich aller bodenmechanischen Detailpunkte. Abweichungen der Untergrundverhältnisse zwischen und außerhalb der Aufschlusspunkte sind ebenfalls möglich, was ggf. zusätzliche Erfordernisse bewirken kann. Im Bereich von geplanten Bauwerken (z.B. Sporthalle) werden nach Festlegung des endgültigen Standortes Nacherkundungsmaßnahmen, ggf. auch mit tieferreichenden Bohrungen empfohlen.

5. Planungsziel und Planungskonzept

5.1 Städtebauliches Konzept

Zentrale Aufgabe der Überarbeitung bzw. Erweiterung des Bebauungsplanes ist es, die städtebaulichen Rahmenbedingungen für den notwendigen Neubau einer Mehrfachsporthalle samt den dafür notwendigen Außenanlagen, sowie die Errichtung einer Beachvolleyball- und Stockbahnanlage zu schaffen.

5.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden nicht untersucht, da es sich bei der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Sportanlagen Nord“ um bereits schon länger geplante Erweiterungsmaßnahmen handelt. Zudem wurden diese Maßnahmen im rechtskräftigen Flächennutzungsplan für diesen Zweck bereits verankert.

5.3 Art der baulichen Nutzung

Der Planbereich wird als Sondergebiet für Freizeit und Erholung nach §10 BauNVO Zweckbestimmung "Sportanlagen" festgesetzt.

5.4 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Größe der Grundfläche ist für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung bei Baugebieten zwingend.

Für die GRZ wurden entsprechend den baulichen Notwendigkeiten die Verhältniszahlen ermittelt und für das SO 1 und SO 2 entsprechend festgesetzt.

Die Höhenlage der Mehrzweckhalle wurde über die Festsetzung einer absoluten Höhenangabe (715,90 m ü.NN.) festgesetzt. Diese gilt als Bezugspunkt für die festgesetzte Wand- und Firsthöhe.

Im Geltungsbereich gilt offene Bauweise, wobei jedoch Gebäudelängen über 50 m im SO 2 zugelassen sind. Diese Festlegung ist auf Grund der notwendigen Gebäudelänge der Mehrzweckhalle notwendig.

5.5 Erschließung, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Das Plangebiet wird über die Ortsstraße Am Schlatter erschlossen.

Geh-, Fahrt- und Leitungsrechte bestehen im Geltungsbereich nicht.

Der landwirtschaftliche Verkehr kann nach wie vor über den Feldweg Fl.-Nr. 544 Teilfläche abgewickelt werden.

5.6 Grünordnung, Naturschutz

5.6.1 Gebiets- und Ortsrandeingrünung

Dem geplanten grünordnerischen Konzept liegen folgende grundsätzlichen Leitziele zugrunde:

- Gebietseingrünung nach Nord-Osten und Süd-Osten (gem. Flächennutzungsplan)
- Einbindung des Planungsgebietes in das Orts- und Landschaftsbild und lockere Verzahnung durch heimische, standortgerechte, freiwachsende Sträucher
- Technische Elemente wie das Regenrückhaltebecken und der Lärmschutzerdwall sind durch abwechslungsreiche und organische Ausformungen sowie geeignete Bepflanzung in die umgebende Landschaft einzufügen
- Bereicherung an Lebensraumangeboten und Nahrungsquellen für heimische Vögel, Kleintiere und Insekten durch die Verwendung von ausschließlich heimischen, standortgerechten, blüten- und beerenreichen Gehölzen sowie extensiver Gras- und Krautschichten
- Die Einschränkung von Geländeänderungen gemäß der Satzung dient in erster Linie dazu, ein homogenes und zusammenhängend erlebbares Gebiet entstehen zu lassen. Der leicht bewegte Charakter des ursprünglichen Geländes soll dabei ablesbar bleiben.
- Aufgrund der beabsichtigten Durchlässigkeit und Homogenität der Freiflächen, ist die Einschränkung der Verwendung von trennenden Elementen wie Zäune, Sockel, etc. erforderlich.
- Eine ausreichende Durchgrünung des Gebietes wird durch Pflanzgebote sichergestellt.

5.6.2 Ökologische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Der rechnerische Bedarf für ökologische Ausgleichs-Flächen beträgt 2.409 m².

Die Ausgleichsflächen werden auf dem externen Flurstück Nr. 304 (Gmkg. Loppenhäuser; Gde. Breitenbrunn) bereitgestellt und werden vom Ökokonto der Gemeinde Mauerstetten abgebucht. Da die Aufwertung den Faktor 1,5 beträgt, sind lediglich **1.606 m²** abzubuchen ($1.606 \text{ m}^2 \times 1,5 = 2.409 \text{ m}^2$).

Die umzusetzenden Maßnahmen sind Teile eines gesamten größeren Entwicklungskonzeptes.

Die nachfolgenden Einzelmaßnahmen sind in der Planzeichnung und in der Anlage 1 festgesetzt und im Umweltbericht detailliert ausgeführt:

Entwicklungsziel: gestufter, artenreicher, strauchdominierter Waldmantel einschließlich Gehölzinselgruppen mit Gehölzen 3. Ordnung

Herstellungspflege: Pflanzung eines 19-reihigen Waldmantels mit eingestreuten Strukturbildnern bzw. Bienennährgehölzen

Die Artenlisten und Pflanzhinweise sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

5.7 Gestalterische Festsetzungen, Dachform

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 22 „Sportanlagen Nord in der Fassung vom 17.09.2015 bleiben weiterhin rechtswirksam.

6. Bodenordnende Maßnahmen:

Eine Umlegung gemäß Baugesetzbuch ist nicht erforderlich.

7. Umweltschutz:

7.1 Immissionsschutz

Die Gemeinde Mauerstetten beabsichtigt die Errichtung einer Dreifachsporthalle nebst weiterer Sportanlagen an der Straße Am Schlatterer, 86665 Mauerstetten und in diesem Zusammenhang zunächst die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Sportanlagen Nord“. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung ist daher zunächst die Verträglichkeit der geplanten Nutzung mit den Grundsätzen der Bauleitplanung zu prüfen und in diesem Zusammenhang die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB [6] zu berücksichtigen. Insbesondere sind schädliche Umwelteinwirkungen durch die Planung nach Möglichkeit zu vermeiden (§ 50 BImSchG [1]).

Den erforderlichen schalltechnischen Belangen im Zuge des Bauleitplanungs- bzw. Genehmigungsverfahrens soll dabei durch die konkrete Ermittlung und Bewertung der Geräuschauswirkungen der vorhandenen und geplanten Sport- und Freizeitanlagen auf die nächstgelegene bestehende bzw. evtl. geplante oder zulässige (Wohn-) Bebauung Rechnung getragen werden.

Dabei werden die Schallimmissionen in der Nachbarschaft prognostiziert und anhand der 18. BImSchV in Verbindung mit den um 10 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerten (zur pauschalen Berücksichtigung der Vorbelastung gemäß Abstimmung LRA OAL [e]) nebst weiteren Richtlinien schalltechnisch beurteilt. Die Bewertung erfolgt basierend auf dem zur Verfügung gestellten Nutzungskonzept [d] für die schalltechnisch maßgeblichen/kritischen Beurteilungszeiträume (BU1 - BU4). Die Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen:

Auswirkungen durch Sport- und Freizeitanlagen:

- 1) Es zeigt sich, dass bei Betrachtung der Zusatzbelastung durch die gegenständlichen Sport- und Freizeitanlagen Sonn- und Feiertags (BU1, BU2), sowie Werktags innerhalb der lautesten Nachtstunde (BU4) die gebietsspezifischen Immissionsrichtwerte (IRW) gemäß 18. BImSchV in der Nachbarschaft zwar eingehalten und um mindestens 11 dB(A) unterschritten werden, werktags während der abendlichen Ruhezeit (BU3) aufgrund des Betriebs der Stockbahn jedoch die entsprechend um 10 dB reduzierten Immissionsrichtwertanteile nicht eingehalten bzw. deutlich um bis zu 5 dB(A) verfehlt werden (vgl. Kap. 6.1).
- 2) Es zeigt sich, dass unter Berücksichtigung o.g. Schallschutzmaßnahmen eine Einhaltung der schalltechnischen Anforderungskriterien auch im kritischen Beurteilungszeitraum BU3 zu erwarten ist (vgl. Kap. 6.3).

7.2 Landwirtschaft

Das Gebiet grenzt im Osten und Norden an landwirtschaftlich genutzte Fläche an. Die durch die Bewirtschaftung i. S. d. § 201 BauGB verursachten Lärm- und Geruchsmissionen sind unvermeidlich und müssen geduldet werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine geordnete Entwicklung und damit die Verträglichkeit der unterschiedlichen Nutzungen sichergestellt werden.

7.3 Abfallbeseitigung und Abfallbehandlung

Die Abfallverwertung obliegt den Landkreis Ostallgäu. Die Gemeinde unterstützt den Landkreis nach den Grundsätzen der Amtshilfe bei der Erfüllung seiner Aufgaben entsprechend der jeweils geltenden Satzung.

8. Flächenbilanz

| | |
|--------------------------------|------------------------------|
| Fläche Geltungsbereich | ca. 30.000,00 m ² |
| Private Grünflächen | ca. 15.700,00 m ² |
| Fahrgassen, Stellplätze | ca. 4.650,00 m ² |
| Retentionsbecken | ca. 1.650,00 m ² |
| Gebäude- und Sportplatzflächen | ca. 8.000,00 m ² |

9. Umweltbericht

Gemäß Anlage

Gemeinde Mauerstetten,

Armin Holderried
1. Bürgermeister