



GEMEINDE MAUERSTETTEN

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

TEXTTEIL

Schongau, den
Geändert:
Endfertigung:

24.01.2019
04.04.2019

Städtebaulicher Teil

Landschaftsplanerischer Teil

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

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

Präambel

Die Gemeinde Mauerstetten, Landkreis Ostallgäu, Regierungsbezirk Schwaben beschließt mit Sitzung vom aufgrund von §§ 2, 8, 9 und 10, des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen, die vorliegende 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Sportanlagen Nord“ als Satzung.

Das Änderungsgebiet umfasst die Fl.-Nrn. 545/2, 546 sowie Teilflächen der Fl.-Nrn. 558 und 544 der Gemarkung Mauerstetten.

SATZUNG

§ 1

Inhalt des Bebauungsplans

- 1.1 Für das Gebiet innerhalb des in der Zeichnung dargestellten Geltungsbereiches der 1. Änderung und Erweiterung gilt die vom Architekturbüro Hörner, Weinstraße 7, 86956 Schongau, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom, geändert am, die zusammen mit nachstehenden Vorschriften die Bebauungsplanänderung bildet.
- 1.2 Der Bebauungsplan Nr. 22 „Sportanlagen Nord“ der Gemeinde Mauerstetten vom wird wie folgt geändert:
 - 1.2.1 Der bisherige Planteil wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 „Sportgelände Nord“ 1. Bauabschnitt durch den beiliegenden Planteil ersetzt.
 - 1.2.2 Für den Geltungsbereich der Änderung werden die textlichen Festsetzungen und die Festsetzungen durch Planzeichen durch folgende textlichen Festsetzungen und Planzeichen ersetzt:

§ 2 Art der baulichen Nutzung

Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß § 10 der Baunutzungsverordnung als Sondergebiet, das der Erholung dient mit der Zweckbestimmung „Sportanlagen“ festgesetzt.

Im Geltungsbereich sind zulässig:

- Gebäude, Einrichtungen und Anlagen, die sportlichen Zwecken dienen, sowie Anlagen, die der Versorgung des Gebietes dienen.
- Flächen für den erschließenden und ruhenden Verkehr
- Flächen für die Grünordnung
- Flächen für die Wasserwirtschaft

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Angabe der maximalen GRZ und die Angabe der maximalen Höhe baulicher Anlagen in der Planzeichnung bestimmt.
- 3.2 Die maximal zulässige Höhe der Ballfangeinrichtungen beträgt 10 m.
- 3.3 Die maximal zulässige Höhe der Masten der Flutlichtanlage beträgt 16 m.

§ 4 Bauweise, Baugrenzen

- 4.1 Im Geltungsbereich gilt offene Bauweise gemäß § 22 Abs.2 BauNVO.

Im Bereich des SO 2 sind auch Gebäudelängen über 50 m zulässig. Die Abstandsflächenregelung des Art. 6 der Bay BO in Ihrer jeweils rechtswirksamen Fassung sind einzuhalten.

- 4.2 Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt.
- 4.3 Die Art, Größe und Lage der Sportanlagen ist variabel.

§ 5 Stellplätze / Nebengebäude

Garagen, Carports sowie Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen. Diese sind als begrüntes Flachdach, Pultdach bis maximal 12° Dachneigung sowie als Satteldach mit einer maximale Dachneigung von 18° zulässig.

§ 6 Landschaftspflege und Ortsbild

- 7.1 Die nicht überbauten Flächen sind, soweit nicht Sportanlagen, Verkehrsflächen, Wege und Stellplätze angelegt werden, unter Hinweis auf Art. 7 BayBO als Grünflächen anzulegen, zu nutzen und zu unterhalten.
- 7.2 Zur randlichen Eingrünung nach Nord-Osten und Süd-Osten sind lockere, freiwachsende Baum- und Strauchgruppen zu pflanzen.
- 7.3 Für die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß Berechnungen im Umweltbericht und der Begründung ca. 2.409 m² an Ausgleichsfläche erforderlich. Der erforderliche Flächenbedarf wird auf der externen Fläche Fl.-Nr. 304, Gmkg. Loppenhausen, Gmde. Breitenbrunn, Lkrs. Unterallgäu, nachgewiesen und wird vom gemeindlichen Ökokonto abgebucht. Da die konkreten Maßnahmen einen Anerkennungsfaktor von 1,5 zulassen, beträgt der reale Flächenbedarf nur 1.606 m².

Die Durchführung der Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen hat in Absprache mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde zu erfolgen.

§ 7 Immissionen

Dreifachturnhalle nebst Beach-Volleyballplätzen und Stockbahnen

- 8.1 Eine ansonsten uneingeschränkte Nutzung tagsüber sowie Sonn-/Feiertagen jeweils außerhalb und innerhalb der Ruhezeiten ist nur unter Berücksichtigung der nachfolgenden Schallschutzmaßnahmen oder einer hierzu glw. Maßnahme möglich:

Beschreibung der Maßnahme	Angaben zur konstruktiven, akustischen Ausführung
Erdwall entlang der südlichen Grenze der Stockbahn	- Erdwall, Böschungsverhältnis 1:1.5 - Mindestkronenlänge 32 m - Mindesthöhe 3,0 m über Stockbahn

- 8.2 Fest installierte Beschallungsanlagen im Außenbereich sind nicht zulässig.

§ 8 Wasserhaushalt

- 9.1 Unverschmutztes Oberflächenwasser und Niederschlagswasser von Dachflächen ist vor Ort gesammelt in ein Regenrückhaltebecken (RRB) abzuleiten und gedrosselt an einen geeigneten Vorfluter abzugeben.
- 9.2 Niederschlagswässer von Stellplätzen und sonst. Verkehrsanlagen sind – ggf. mit vorgeschalteter Reinigung – ebenfalls in das RRB bzw. den gemeindlichen Regenwasserkanal abzuleiten.

§ 9 **Gestaltung der baulichen Anlagen**

9.1 Dächer

Die Gebäude sind mit Satteldächern auszuführen. Ausnahmsweise können andere Dachformen (z.B. Pultdächer) zugelassen werden, soweit sie aufgrund der Nutzungsart der einzelnen Gebäude notwendig sind und sich in das Gesamtbild der Anlage einfügen.

Für "SO2" wird eine Dachneigung von 5 Grad bis 11Grad zugelassen.

Dachaufbauten sind unzulässig.

9.2 Höhenlage der baulichen Anlagen

Als OK FFB des Sondergebiets "SO1" wird die Bestandshöhe des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses festgesetzt.

Als OK FFB des Sondergebiets "SO2" wird eine Höhe von 715,90 ü.NN. des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (Niveau Eingangsbereich) festgesetzt.

§ 10 **Versorgungsleitungen / Freileitungen**

Im Plangebiet sind alle Versorgungsleitungen nur als Erdkabel vorgesehen.

Hinweise

1. Eingrünung

Entsprechend der Satzung vorgesehene Bäume und Sträucher sollten spätestens bis zum 01. Mai des auf die Fertigstellung folgenden Jahres gepflanzt werden. Sie können aus folgenden Arten ausgewählt werden:

Die mit * gekennzeichneten Bäume unterliegen dem Forstvermehrungsgutgesetz (FOVG)

Heimische B ä u m e I. und II. Ordnung:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn*
Acer pseudoplatanus	Bergahorn*
Carpinus betulus	Hainbuche*
Prunus avium	Vogelkirsche*
Quercus petraea	Traubeneiche*
Quercus robur	Stieleiche*
Tilia platyphyllos	Sommerlinde*
Tilia cordata	Winterlinde*
Sorbus aucuparia	Eberesche
	Wildapfel

Heimische Großsträucher und Sträucher:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

2. Zu erhaltende Bäumen

Bei den zu erhaltenden Bäumen ist während der Baumaßnahmen auf die Einhaltung geeigneter Schutzmaßnahmen im Stamm-, Kronen- und Wurzelbereich zu achten.

3. Erdwall mit Lärmschutzfunktion

Der Erdwall ist mit flachen, geschwungenen Böschungen möglichst übergangslos an das bestehende Gelände anzuschließen und in das umgebende Gelände einzupassen. Mit Hilfe von Gehölzpflanzungen ist der Wall in die Umgebung einzufügen.

4. Ökologische Ausgleichsmaßnahmen

Aufgrund der geringen Ausgangswertigkeit von Natur und Landschaft einerseits und der geringen Nutzungsintensität andererseits ist der Eingriff Naturhaushalt und Landschaftsbild von geringer Erheblichkeit und ausgleichbar. Der Flächenbedarf für ökologische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen beträgt 2.409 m².

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

5. Regenrückhaltebecken

Zur optischen Einbindung in die Landschaft sind die Böschungen geschwungen und mit flachen, abwechselnden Böschungsneigungen auszuführen, die Sohle mit einzelnen Senken zu versehen sowie Initialpflanzungen mit punktuellen Gehölzen wie z.B. Weiden, Erlen etc. und Gewässerstauden wie Blutweiderich, Schwertlilie, Rohrkolben durchzuführen.

6. Freiflächengestaltungsplan

Dem Antrag auf Baugenehmigung bzw. Genehmigungsfreistellung ist ein Freiflächengestaltungsplan beizugeben, der mindestens folgende Angaben enthält:

- Höhenlage der Gebäude, bezogen auf die natürliche Geländehöhe
- Zufahrten und Stellplätze sowie deren Befestigung
- Unterbringung der Müll- und Wertstoffbehälter
- Standorte und Arten der vorgesehenen Baum- und Strauchpflanzungen
- überbaute Flächen, befestigte Flächen, Grünfläche

7. Grundwasser / Oberflächenwasser

7.1 Grundwasser:

Grundwasser wurde bei Bodenaufschlüssen nicht angetroffen, jedoch ist in allen Tiefenlagen mit Schichtenwasser zu rechnen.

7.2 Oberflächenwasser:

Eine Versickerung von Oberflächenwasser ist laut nicht sinnvoll möglich. Niederschlagswasser wird in einem Regenrückhaltebecken gespeichert und gedrosselt an den Regenwasserkanal abgegeben.

8. Die im Zuge einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung von der Landwirtschaft ausgehenden Emissionen von Lärm, Staub und Geruch (Gülleausbringung) sind unvermeidlich und müssen deshalb noch § 906 BGB hingenommen werden. Dazu gehören auch der Viehtrieb und der Verkehr mit landwirtschaftlichen Maschinen.
9. Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt.

Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten werden hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes verwiesen.

Auf den Flur-Nrn. 543 und 543/2 außerhalb des Geltungsbereiches ist ein Grabhügelfeld der Hallstattzeit dokumentiert.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Alle Beobachtungen und Funde (u.a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Ostallgäu in Marktoberdorf Tel. 08342/911-0) oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege (Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel.: 08271/81570, Fax: 08271/815750) mitgeteilt werden.

Art.8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, 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.

10. Altlasten / Boden

10.1 Altlasten sind der Gemeinde Mauerstetten und dem Landratsamt Ostallgäu im Geltungsbereich nicht bekannt.

10.2 Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten.

- 10.3 Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt Ostallgäu auf Verlangen vorzulegen.
- 10.4 Ober- und Unterböden sind gem. DIN 19731 getrennt auszubauen und getrennt zu lagern und für die Wiederherstellung der durchwurzeltten Bodenschicht bereitzustellen.
- 10.5 Für alle anfallenden Erdarbeiten sind die allgemein geltenden Normen DIN 18915 Kap. 7.4 und die DIN 19731 zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials anzuwenden.
- 10.6 Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Ostallgäu, Bodenschutzbehörde, zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen.
- 11 Hinsichtlich des Lärmschutzes sind die Bestimmungen der 18. BImSchV zu beachten.

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Gemeinde Mauerstetten,

Armin Holderried
1. Bürgermeister