



# **GEMEINDE MAUERSTETTEN**

## **5. Änderung Flächennutzungsplan mit integriertem Grünordnungsplan**

### **BEGRÜNDUNG**

nach § 5 Abs. 5 BauGB

Schongau, den  
geändert  
Endfassung

23.11.2023  
20.12.2022

Städtebaulicher Teil  
**HÖRNER & PARTNER**  
**ARCHITEKTURBÜRO**  
Architektur + Stadtplanung  
An der Leithe 7  
86956 Schongau  
Tel.: 08861/933700  
mail: info@architekturhoerner.de

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

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Planungsanlass</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen / übergeordnete Planungsvorgaben</b>	<b>3</b>
2.1	Landesplanung	3
2.2	Regionalplanung	4
2.3	Flächennutzungsplan (FNP)	4
2.4	Städtebaulicher Rahmenplan	4
2.5	Denkmalschutz	5
2.6	Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht und Wasserrecht	5
<b>3.</b>	<b>Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes</b>	<b>5</b>
3.1	Beschreibung des Geltungsbereichs und der Umgebung	5
3.2	Erschließung	5
3.3	Boden / Wasser / Altlasten	6
<b>4.</b>	<b>Planungsziel und Planungskonzept</b>	<b>6</b>
4.1	Städtebauliches Konzept	6
4.2	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	6
4.3	Art der baulichen Nutzung	6
4.4	Grünordnung	6
4.5	Ökologische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	7
4.6	Umweltbericht	7
	Anlage	
	Umweltbericht	

## 1. Planungsanlass

Die Gemeinde Mauerstetten besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, genehmigt mit Bescheid des Landratsamtes Ostallgäu vom 26.06.2000, Aktenzeichen V-610-6.

Zwischenzeitlich fanden 4 Änderungen des Flächennutzungsplanes statt.

Grund für die Änderung des Flächennutzungsplans ist der steigende Bedarf an Kindergartenplätzen im Gemeindegebiet. Bestehende Einrichtungen verfügen nicht über ausreichende Kapazitäten, bzw. Erweiterungsmöglichkeiten.

Die dafür notwendige Aufstellung des Bebauungsplans Nr.26 „Kindergarten Frankenried“ wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zum Flächennutzungsplan durchgeführt.

Am 23.11.2023 hat aus den vorgenannten Gründen der Gemeinderat der Gemeinde Mauerstetten die Aufstellung der 5. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

## 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen / übergeordnete Planungsvorgaben

### 2.1 Landesplanung

Die Gemeinde Mauerstetten, mit ca. 3.500 Einwohnern, liegt im Ostallgäu, im nördlichen Bereich der Region 16 – Allgäu, angrenzend an die Region 15 - Donau-Iller, Region 9 - Augsburg, Region 14 - München und Region 17 - Oberland.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern - LEP - und im Regionalplan der Region 16 (Allgäu), dargestellt.

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) wird dieser Bereich dem allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet. Im Landesentwicklungsplan sind zur Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen folgende Aussagen getroffen worden:

#### 8.1 Soziales

(Z) *Soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten.*

Zu den vorstehenden Aussagen des Landesentwicklungsplanes ist in Bezug auf die geplante Bebauung folgendes festzustellen:

Durch die Entwicklung des betreffenden Geländes in Ortsrandlage kann eine Fläche für eine Kindergarten bzw. soziale Zwecke gesichert werden.

Die geplante Bebauung entspricht demzufolge den Zielen der Landesplanung.

## 2.2 Regionalplanung

Der Regionalplan der Region 16 - Allgäu weist zu dem Thema Soziales folgende Aussage auf:

### 3. Bildungs- und Erziehungswesen

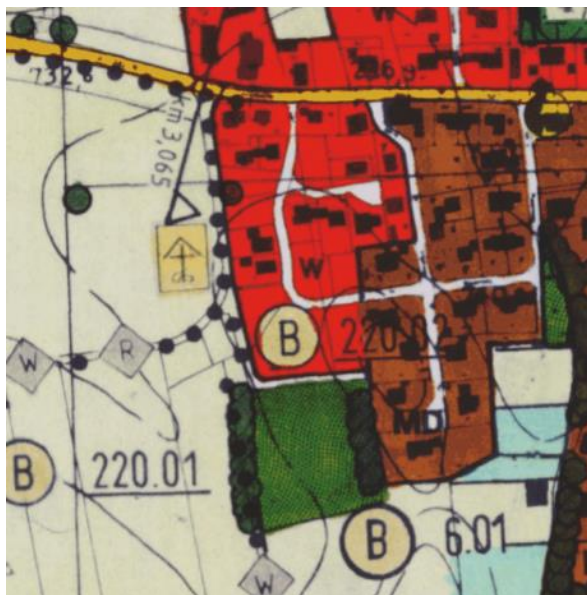
3.1 (G) *Das bestehende Netz an Kindertageseinrichtungen (Kinderkrippen, Kindergärten, Horte und Häuser für Kinder) und sonstigen Kinderbetreuungseinrichtungen ist in allen Teilen der Region möglichst zu erhalten und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln.*

Durch die Flächennutzungsplanänderung wird diesem Ziel Rechnung getragen.

## 2.3 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Mauerstetten weist für den Geltungsbereich eine Grünfläche / Freifläche aus.

Der Bebauungsplan wird parallel zum Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans aufgestellt.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

## 2.4 Städtebaulicher Rahmenplan

Ein städtebaulicher Rahmenplan für das Plangebiet existiert derzeit nicht.

## **2.5 Denkmalschutz**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Bau- und Bodendenkmäler.

Kommen bei der Verwirklichung von Bauvorhaben Bodendenkmäler zutage, unterliegen Sie der Meldepflicht gem. Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes. Sie sind dann unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde bekannt zu geben.

## **2.6 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht und Wasserrecht**

Weder innerhalb des Geltungsbereichs noch angrenzend befinden sich Biotop- und sonstige naturschutzrechtlich schützenswerte Gebiete oder Objekte. Die ursprüngliche Einstufung der östlichen Hecke als Biotop wird gestrichen entsprechend der Fortschreibung der Biotopkartierung.

In der näheren Umgebung sind keine Schutzgebiete gem. NATURA 2000, Vogelschutzrichtlinie oder schützenswerte Gebiete oder Objekte nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz vorhanden.

Weder innerhalb noch angrenzend existieren Wasserschutzgebiete oder wassersensible Bereiche.

## **3. Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes**

### **3.1 Beschreibung des Geltungsbereichs und der Umgebung**

Die Fläche des Änderungsbereiches beträgt ca. 0,95 ha.

Die Fläche wird im Norden und Osten durch Wohnbebauung begrenzt. Im Süden und Westen schließen sich Grünland an.

Die Fläche kann als weitestgehend eben bezeichnet werden.

### **3.2 Erschließung**

Das Planungsgebiet ist über die Hirschzeller Straße 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 belebte Bodenschichten versickert.

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

Die Stromversorgung ist durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der LEW gesichert.

### **3.3 Boden / Wasser / Altlasten**

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 den Grundstücken zu versickern.

## **4. Planungsziel und Planungskonzept**

### **4.1 Städtebauliches Konzept**

Zentrale Aufgabe der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es, die städtebaulichen Rahmenbedingungen für den notwendigen Neubau eines Kindergartens zu schaffen. Die nördliche Position und damit verbundene Ost-West-Erstreckung des Gebäudekörpers fußt auf der Schaffung von möglichst großen Belichtungsflächen in Richtung Süden und der Steigerung von solaren Wärmegevinen. Außerdem integriert sich der Baukörper in die östliche ansteigende Topografie und bindet so auch das Obergeschoss direkt an die Außenanlagen an, wodurch die Funktionalität des Außenbereichs für die Kinder gestärkt wird.

### **4.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden nicht untersucht.

### **4.3 Art der baulichen Nutzung**

Der Planbereich wird als Gemeinbedarfsfläche nach §5 Abs. 2 Satz 2 mit Zweckbestimmung "sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, hier Kindergarten " festgesetzt.

### **4.4 Grünordnung**

Die geplanten Änderungen betreffen folgende Darstellungen:

Der nördliche Teil der ursprünglichen öffentlichen Grünfläche wird umgewidmet in eine Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbindung Kindergarten. Das südliche Drittel bleibt erhalten. Die Darstellung der beiden Hecken wird an die Realität angepasst, weshalb der Geltungsbereich Richtung Süden über die neu geplante Gemeinbedarfsfläche hinausgeht.

Ebenso wird in der süd-östlichsten Ecke mit der Umwidmung der ursprünglichen öffentlichen Grünfläche in eine Fläche für die Landwirtschaft der Realität angepasst.

Die Ausweisung der Streuobstwiese als ökologische Ausgleichsfläche ergibt sich aus dem Kompensationsbedarf auf der Ebene des parallel aufgestellten Bebauungsplans.

Für die Erschließung des Kindergartens sind eine Verbreiterung der Zufahrtsstraße notwendig sowie ein Wendekreis. Zur Erfüllung des Stellplatzbedarfs wird eine Fläche nord-westlich des Wendekreises ausgewiesen mit einer Randeingrünung.

Der Wegfall der Einstufung der Hecke als Biotopfläche wird entsprechend der aktualisierten Fortschreibung der Biotopkartierung durch Streichung der Ausweisung angepasst.

#### **4.5 Ökologische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Der im Parallelverfahren aufgestellte Bebauungs-/Grünordnungsplan Nr. 26 „Kindergarten Frankenried“ ermittelte ökologische Ausgleichsbedarf wird sowohl innerhalb des Geltungsbereichs nachgewiesen (Streuobstwiese) als auch extern durch Abbuchung vom Gemeindlichen Ökokonto.

#### **4.6 Umweltbericht**

Der Umweltbericht ist als gesonderter Bericht beigefügt.

Mauerstetten, den

Armin Holderried  
Erster Bürgermeister