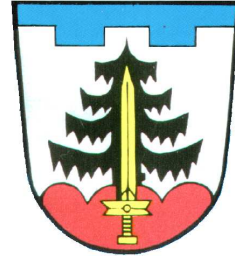


**Gemeinde Mauerstetten**  
**Landkreis Ostallgäu**



**1. Änderung des Flächennutzungsplanes**  
**für die Bereiche**  
**Bebauungsplan Nr.21 „Mayr - West“**  
**Bebauungsplan Nr.22 „Sportgelände - Nord“**  
**7.Änderung des Bebauungsplanes Nr.5 „Gewerbegebiet-**  
**Nordost – An der Eichenstraße “**

- Gegenstand:** 1. Änderung des Flächennutzungsplanes  
für die Bereiche:  
Bebauungsplan Nr.21 „Mayr-West“,  
Bebauungsplan Nr.22 „Sportgelände - Nord“,  
7. Änderung des Bebauungsplanes Nr.5  
„Gewerbegebiet-Nordost – An der Eichen-  
straße“  
Gemeinde Mauerstetten
- Auftraggeber:** Gemeinde Mauerstetten  
Kirchplatz 4  
87655 Mauerstetten  
  
Tel.: 08341/90937-0  
Fax: 08341/90937-20  
  
vertreten durch:  
Herrn Erster Bürgermeister Armin Holderried
- Auftragnehmer:** Ingenieurbüro für Bauwesen  
Mühlegg & Weiskopf GmbH  
Mühlthalweg 9  
87640 Biessenhofen  
Tel.: 0 83 41 / 93 64 –0  
Fax.: 0 83 41 / 93 64 – 28  
E-Mail: [info@muehlegg-weiskopf.de](mailto:info@muehlegg-weiskopf.de)  
[www.muehlegg-weiskopf.de](http://www.muehlegg-weiskopf.de)  
  
Dipl.-Ing. Hubert Brand

## Inhaltsverzeichnis

1. **Vorbemerkung**
2. **Planungsanlass**
3. **Lage und Größe des Änderungsbereiches**
4. **Derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan und aktuelle Nutzungen**
5. **Änderungsfestsetzungen**
6. **Umweltbericht (s. gesonderte Heftung i.d.F. vom xx.xx.2015)**

<b>Anlagen</b>		<b>Maßstab</b>
1	<b>Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan</b>	<b>1 : 5000</b>
2	<b>Legende zur Anlage 1</b>	---
3	<b>Änderungsplan</b>	<b>1 : 5000</b>
4	<b>Legende zur Anlage 3</b>	---
5	<b>Verfahrensvermerke</b>	---
6	<b>Liste der beteiligten Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden bei der Behördenbeteiligung gem. §4 (2) BauGB</b>	---

---

## 1 Vorbemerkung

Für die Gemeinde Mauerstetten liegt ein seit 06.07.2000 wirksamer Flächennutzungsplan (FNP) vor.

Der Gemeinderat der Gemeinde Mauerstetten hat in der Sitzung vom 07.05.2015 einstimmig den Beschluss gefasst, den Flächennutzungsplan wegen der Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 21 „Mayr-West“, Nr. 22 „Sportgelände - Nord“ und der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr.5 „Gewerbegebiet-Nordost - An der Eichenstraße“ zu ändern. Die Änderung umfasst die Darstellung von Gewerbe- und Sondergebietsflächen auf bisher als landwirtschaftlich genutzte (bzw. auch als Sportanlagen etc.) dargestellten Flächen.

Vorgesehen sind folgende Änderungen:

- Der Geltungsbereich der 1. Änderung des FNP wird im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 21 und der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr.5 als „gewerbliche Baufläche“ und im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 22 als „Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung Freizeit und Erholung“ festgesetzt.

Der Gemeinderat Mauerstetten hat beschlossen, nach Rechtskraft der aktuellen Änderung eine weitere umfassende Änderung des Flächennutzungsplanes vorzunehmen, um das inzwischen 15 Jahre alte Grundwerk an die aktuelle Gemeindeentwicklungsplanung anzupassen und zukunftsfruchtig fortzuschreiben.

## 2 Planungsanlass

### 2.1 Planungsvoraussetzungen

Anlass für die 1. Flächennutzungsplanänderung ist die Aufstellung der Bebauungspläne Nr.21 „Mayr-West“, Nr. 22 „Sportanlagen – Nord“ und der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr.5 „Gewerbegebiet-Nordost – An der Eichenstraße“, im Parallelverfahren, die Baurecht für Erweiterungsvorhaben der Fa. Mayr und damit Baurecht für eine Verlegung der betroffenen Sportanlagen schaffen soll.

Das am Nordrand der Gemeinde Mauerstetten gelegene Familienunternehmen Chr. Mayr. GmbH & Co.KG ist ein Maschinenbauunternehmen das als Hersteller von u.a. Sicherheits- und Wellenkupplungen sowie Aufzugs- und Bühnenbremsen Weltmarktführer ist.

Die Firma beabsichtigt unmittelbar westlich des Unternehmensstammsitzes mit rund 500 Mitarbeitern ein Kommunikationszentrum zu errichten, das dem Informations- und Wissensaustausch sowohl firmenintern als auch mit Kunden und Interessenten dienen soll. Gleichzeitig sieht das Unternehmen in diesem Gebäude Erweiterungsmöglichkeiten der vorhandenen Büroflächen für Verwaltung, Entwicklung und Vertrieb am Standort Mauerstetten.

Desweiteren plant die Fa. Mayr nördlich der bestehenden Produktionsanlagen die Produktionsfläche zu vergrößern. Die auf dem von der Fa. Mayr vorgesehenen Produktionsgelände bestehenden Sport- und Freizeitanlagen – vorrangig das Vereinsheim und die Übungs- und Turnierplätze des Tennisclubs Mauerstetten - möchte die Gemeinde Mauerstetten nach Nordosten in ein Sondergebiet „Freizeit und Erholung“ verlagern.

Der Gemeinderat hat daher am 07.05.2015 einstimmig den Beschluss zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gem. §8 Abs. 3 BauGB gefasst. Ziel der FNP-Änderung ist, die Bebauungspläne aus dem FNP zu entwickeln und damit Bauland zur Verfügung stellen zu

können, Bauabsichten planungsrechtlich abzusichern und den Eingriff in Natur und Landschaft auszugleichen.

Die Betrachtung alternativer Standorte erfolgt im Umweltbericht Nr. 6.2.3.

## 2.2 Übergeordnete Planungen

Bauleitpläne sind gem. § 1(4) BauGB den Zielen (Z) und Grundsätzen (G) der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm 2013 und im Regionalplan für die Region Allgäu (Region Nr.16) in der jeweils gültigen Fassung dargestellt.

Im Landesentwicklungsprogramm (LEP 2013) soll die Wettbewerbsfähigkeit Bayerns durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten ... in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen ... lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen ... sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden (G Nr. 1.4.1). Die Standortvoraussetzungen ..., insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen ... sollen erhalten und verbessert werden (G Nr. 5.1).

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“).

Im Regionalplan werden die Erhaltung und der Ausbau des vorhandenen Gewerbes zur Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes in quantitativer und qualitativer Hinsicht gefordert.

„Ein ausreichendes Angebot an Arbeitsplätzen...und deren Erhalt sowie die Schaffung neuer Arbeits- und Ausbildungsplätze ist für die wirtschaftliche Entwicklung der Region von besonderer Bedeutung (G; Nr. II 1.1). Auf die Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur...soll hingewirkt werden (Z; Nr. II 1.2).“

## Waldfunktionsplan

Der Waldfunktionsplan der Region Allgäu für den Landkreis Ostallgäu enthält keine Aussagen zum Vorhabensstandort und dessen Umfeld.

Erst östlich des ca. 300m nördlich des Änderungsbereiches gelegenen Ortsteiles Steinholz liegt Privat- und Körperschaftswald, dem eine „besondere Bedeutung für das lokale Klima“ beigemessen wird.

### 2.3 bisherige Planungen

Das Areal der Fa. Mayr wurde im Bebauungsplan Nr.5 „Gewerbegebiet-Nordost – An der Eichenstraße“ mit bis heute 6 Erweiterungen behandelt. Die Fa. Mayr hat ihre Produktionsanlagen in den Jahren 2006 und 2012 erweitert. Vor kurzem wurden neue Firmenparkplätze angelegt und das Verwaltungsgebäude aufgestockt.

### 3 Lage und Größe des Änderungsbereiches

Der Geltungsbereich der 1. Änderung deckt sich mit den Geltungsbereichen der Bebauungspläne Nr. 21, Nr. 22 und der 7.Änderung der B-Planes Nr.5. Er umfasst somit die Flächen der Baugebiete „Mayr-West“, „Sportgelände-Nord“ und „7. Änderung des Bebauungsplanes Nr.5 Gewerbegebiet-Nordost - An der Eichenstraße“.

Das Baugebiet „Mayr-West“ umfaßt eine Teilfläche der Flur-Nr. 850 der Gemarkung Mauerstetten mit einer Größe von ca. 1,2 ha.

Das Baugebiet „Sportgelände Nord“ umfasst mit einer Gesamtfläche von ca. 5,9 ha die Flur-Nrn. 542; 545/2 und 546 sowie Teilflächen der Flur-Nrn. 542/1; 524/4; 537; 544; 545/1 der Gemarkung Mauerstetten.

Das Baugebiet „7. Änderung des Bebauungsplanes Nr.5 Gewerbegebiet-Nordost - An der Eichenstraße“ überdeckt die Flächen der Fl.-Nrn. 542/3; 542/4 und 542/5 mit einer Größe von ca. 2,6 ha.

Der Änderungsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 9,5 ha.

Das Änderungsgebiet grenzt damit im Norden und Osten an die freie Feldflur, im Süden an die bestehende Bebauung und im Westen in seinem nördlichen Teil an die Bahnhofstraße; in seinem südlichen Teil wird die Bahnhofstraße in Richtung Westen übersprungen und der südwestliche Änderungsbereich grenzt mit Ausnahme der Bahnhofstraße an die freie Feldflur.

#### **4 Derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan und aktuelle Nutzungen**

Die Gemeinde Mauerstetten besitzt einen seit 06.07.2000 rechtswirksamen Flächennutzungsplan (Auszug s. Anlage 1).

Darin ist der Änderungsbereich (Teil „Mayr-West“) bisher als intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Diese Fläche grenzt im Osten direkt, d.h. nur durch die Bahnhofstraße getrennt, an den im Zusammenhang bebauten Ortsbereich von Mauerstetten (Gewerbegebiet) an.

Für den Bereich westlich der Bahnhofstraße und zwischen der Neugablonzer Straße im Süden und dem Ortsteil Steinholz im Norden wird im wirksamen FNP die Freihaltung von Bebauung im Sinne einer Besiedelung zugunsten des Landschaftsbildes und des Kleinklimas vorgeschlagen.

Das von der Fa. Mayr – durch einen Architektenwettbewerb ermittelte – geplante Kommunikationszentrum stellt weder eine Besiedelung dar noch wird durch die Bauform das Landschaftsbild nachteilig beeinträchtigt.

Der zweite Änderungsbereich (Teil „Sportgelände-Nord“) wird durch einen Wirtschaftsweg geteilt. Im westlichen Teil ist bereits die Signatur für Sportanlagen vorhanden. Dieser Bereich wird von zwei Fußballplätzen und einem Kleinspielfeld bedeckt. Der östliche Teil weist ebenfalls die Signatur als Vorschlag zur Freihaltung von Bebauung im Sinne einer Besiedelung zugunsten des Landschaftsbildes und der Ökologie (Biotopvernetzung) auf.

Der dritte Änderungsbereich (Teil „7. Änderung des Bebauungsplanes Nr.5 Gewerbegebiet-Nordost - An der Eichenstraße“) stellt den südlichen Bereich als Fläche für Freizeit und Erholung dar. Darin sind u.a. zurzeit fünf Tennisplätze (für Training und Turnier) und das Vereinsheim des Tennisclubs Mauerstetten untergebracht. Den nördlichen Bereich teilen sich die Mehrzweckhalle „Sonnenhof“ mit Parkplätzen – auf einer Fläche für Gemeinbedarf dargestellt – und umgrenzender Grünanlage sowie ein Beachvolleyballfeld des Sportvereins Mauerstetten.

Der westliche Teil des zweiten und der dritte Änderungsbereich werden von der Signatur eines Bodendenkmals umgeben, die sich noch in nördlicher Richtung fortsetzt. Laut bayerischem Denkmal-Atlas handelt es sich um ein dokumentiertes Bodendenkmal: „Grabhügel der Hallstattzeit“ (Denkmal Nr.: D-7-8030-0036). Der im Denkmalatlas dargestellte Umgriff des Bodendenkmals wird in der FNP-Änderung berichtigt.

Für Bodeneingriffe aller Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art.7 DSchG erforderlich.

Baudenkmale sind im Änderungsgebiet und im Umfeld nicht vorhanden.

Nach Auskunft der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Ostallgäu sind innerhalb des Änderungsbereiches und in seiner näheren Umgebung keine zu beachtenden Schutzgebiete (natura 2000, FFH, Biotope, Vogelschutz, Bayerisches Naturschutzgesetz etc.) vorhanden. Der Geltungsbereich der 1. FNP-Änderung berührt keine Gebiete besonderer oder herausragender Bedeutung für Arten und Lebensräume.

Für das Änderungsgebiet wird in den zugehörigen Bebauungsplänen ein Gesamtentwässerungskonzept erstellt, in dem Berechnungen über die gesamte versiegelte Fläche und zu erwartende Ablaufwerte sowie die Leistungsfähigkeit des bestehenden Regenwasserkanals und der Versickerungseinrichtungen enthalten sind.

---

## 5            **Änderungsfestsetzungen**

Im Änderungsbereich des FNP (vgl. Anlage 3) werden im südlichen und nordwestlichen Bereich gewerbliche Bauflächen und im nordöstlichen Bereich ein Sondergebiet das der Erholung dient mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Erholung“ festgesetzt (§5 Abs.2 BauGB i.V.m. §1 Abs.1 Nr. 3 und Nr. 4 BauNVO).

Die Signatur für das Bodendenkmal Nr. D-7-8030-0036 wird berichtigt.

Im Zuge dieser FNP-Änderung werden im Parallelverfahren die Bebauungspläne Nr. 21 „Mayr-West“; Nr. 22 „Sportgelände Nord“ und die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr.5 „Gewerbegebiet-Nordost - An der Eichenstraße“ ausgearbeitet, deren Darstellungen der 1. FNP-Änderung entspricht.

Die Erschließung für den Änderungsbereich ist gesichert und wird im Einzelnen in den o.g. Bebauungsplänen geregelt.

## 6.        **Umweltbericht (gem. § 2a BauGB) s. gesonderte Heftung im Anschluß an die Begründung.**

Gemeinde Mauerstetten, .....

Ingenieurbüro für Bauwesen  
Mühlegg & Weiskopf GmbH  
Mühlthalweg 9  
87640 Biessenhofen  
Tel.: 08341/93640  
Fax: 08341/936428  
E-Mail: [info@muehlegg-weiskopf.de](mailto:info@muehlegg-weiskopf.de)

.....  
Armin Holderried, erster Bürgermeister

Bearbeiter städtebaulicher Teil:  
Dipl.-Ing. Hubert Brand