



GEMEINDE MAUERSTETTEN

2. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGS- PLAN

BEGRÜNDUNG

nach § 5 Abs. 5 BauGB

Schongau, den
Endfertigung:

15.09.2017
14.12.2017

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
A.) Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
B.) Anlass der Flächennutzungsplanänderung	3
C.) Lage, Größe, Höhenentwicklung und Beschaffenheit der Änderungs-, bzw. Erweiterungsflächen	3
D.) Geplante bauliche Nutzung, Städtebau,	4
E.) Bodendenkmalpflege	5
F.) Grünordnung und Umweltbericht	5
G.) Ver- und Entsorgung, Erschließung	5
H.) Immissionsschutz	5

A.) Planungsrechtliche Voraussetzungen

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

Am 27.07.2017 hat der Gemeinderat der Gemeinde Mauerstetten beschlossen, für den Bereich der Flurnummer 814/1, Gemarkung Mauerstetten, die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes aufzustellen.

Am 29.07.2017 wurde der Aufstellungsbeschluss ortsüblich bekannt gemacht.

Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Steinschachen“ wird im Parallelverfahren durchgeführt.

B.) Anlass der Flächennutzungsplanänderung

Am 01.03.2017 hat die Fa. Herimo GmbH einen Bauantrag zur Erweiterung des bestehenden Zentrallagers bei der Gemeinde Mauerstetten eingereicht.

Der Bauantrag umfasste die Einbeziehung der Flurnummer 816 und der Flurnummer 814/1 in die geplante Baumaßnahme.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die betreffende Fläche der Flurnummer 814/1 als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

Aus diesem Grund ist der Flächennutzungsplan zu ändern und die Fläche der Flurnummer 814/1 als Gewerbefläche auszuweisen.

C.) Lage, Größe, Höhenentwicklung und Beschaffenheit der Änderungsfläche

Die Fläche des Änderungsbereiches beträgt ca. 10.000 m² und liegt nördlich des bestehenden Gewerbegebiets „Steinschachen“.

Die Fläche wird im Norden und Osten durch landwirtschaftliche Flächen, im Westen durch eine Waldfläche und im Süden durch das bestehende Gewerbegebiet „Steinschachen“ begrenzt.

Die Fläche weist ein leichtes West-Ostgefälle um ca. 1,0 m auf. Bei einer Grundstückslänge von über 200 m kann die Fläche jedoch als weitestgehend eben bezeichnet werden.

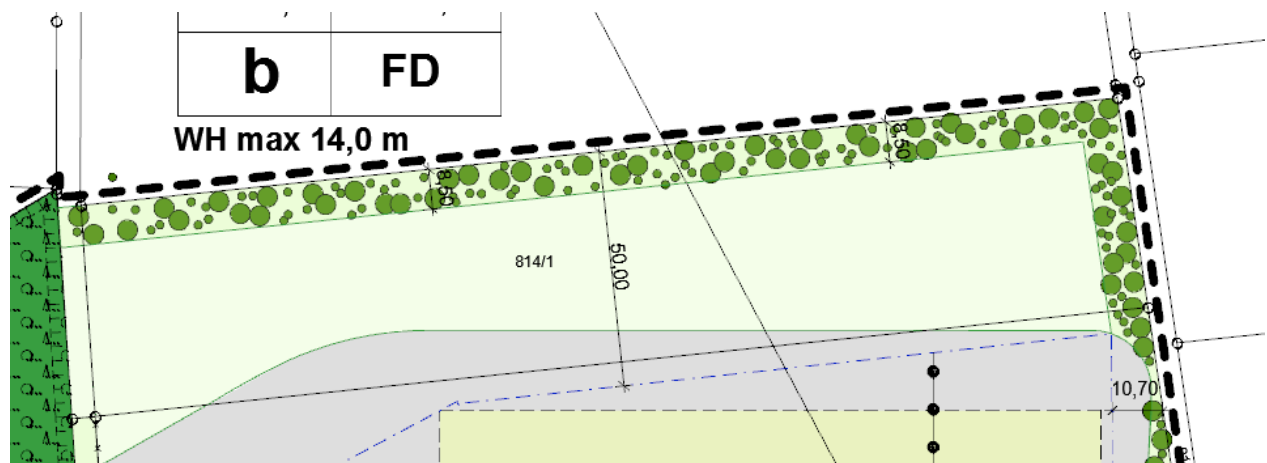


Luftbild unmaßstäblich (Quelle Bayernviewer)

D.) Geplante bauliche Nutzung, Städtebau,

Das Erweiterungsgebiet wird, wie die bereits bestehenden ausgewiesenen Flächen, als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt.

Auf der Erweiterungsfläche soll, bis auf eine kleine Fläche für eine notwendige Betriebsumfahrt, eine private Grünfläche mit Ortsrandeingrünung entstehen.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan, unmaßstäblich

E.) Bodendenkmalpflege

Das Plangebiet befindet sich nur ca. 95 m südöstlich eines Bodendenkmals, D-7-8029-0106: Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung.

Dieser dürfte Teil eines einst deutlich ausgedehnteren Grabhügelfeldes gewesen sein, welches sich ohne weiteres bis ins Plangebiet hinein erstrecken könnte. Auch könnte sich im Plangebiet die zugehörige Siedlung befinden. Bodeneingriffe werden in jedem Falle einer vorherigen Erlaubnis nach Art.7.1 BayDSchG bedürfen.

Diese Denkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

F.) Grünordnung und Umweltbericht

Detaillierte Aussagen sind dem Umweltbericht der Landschaftsarchitektin Frau Frank-Krieger im parallel laufenden Bebauungsplanverfahren zu entnehmen.

G.) Ver- und Entsorgung, Erschließung

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.

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 bereits im Geltungsbereich vorhanden.

H.) Immissionsschutz

Die schalltechnische Untersuchung der hils consult gmbh, ing.-büro für bauphysik (17053_gew_gu01_v1) vom 12.09.2017 ist in ihrer Gesamtheit als Bestandteil des Bebauungsplanes gültig und anzuwenden.

Detaillierte Aussagen sind der schalltechnischen Untersuchung im parallel laufenden Bebauungsplanverfahren zu entnehmen.

Gemeinde Mauerstetten,

Armin Holderried
1. Bürgermeister