

Gemeinde Mauerstetten  
Landkreis Ostallgäu



3. Änderung des Flächennutzungsplanes

**3. Änderung des Flächennutzungsplanes  
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:** Architekten Traut GmbH  
Meichelbeckstraße 1  
87616 Marktoberdorf  
Tel.: 08342 / 8959 - 0  
Fax.: 08342 / 8959 - 20  
E-Mail: [info@architekten-traut.de](mailto:info@architekten-traut.de)

**Bearbeiter: Dipl. Ing. Maximilian Schmeller**

## Inhalt

1. Vorbemerkung.....	4
2. Planungsanlass .....	4
2.1 Planungsvoraussetzungen .....	4
2.2 Übergeordnete Planungen .....	4
2.3 bisherige Planungen .....	5
3. Lage und Größe des Änderungsbereiches.....	5
4. Derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan und aktuelle Nutzungen .....	5
5. Änderungsfestsetzungen.....	6
7. Anlagen.....	7
1. Planzeichnung.....	7
2. Umweltbericht.....	7

## 1. Vorbemerkung

Für die Gemeinde Mauerstetten liegt ein seit 23.09.1999 wirksamer Flächennutzungsplan (FNP) vor.

Der Gemeinderat der Gemeinde Mauerstetten hat in der Sitzung vom 11.07.2019 den Beschluss gefasst, den Flächennutzungsplan wegen der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr.5 „Gewerbegebiet-Nordost - An der Eichenstraße“ zu ändern. Die Änderung umfasst die Darstellung von Gewerbefläche auf bisher als landwirtschaftlich dargestellten Flächen.

Vorgesehen sind folgende Änderungen:

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des FNP wird im Bereich des Bebauungsplanes der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 als „gewerbliche Baufläche“ festgesetzt.

## 2. Planungsanlass

### 2.1 Planungsvoraussetzungen

Anlass für die 3. Flächennutzungsplanänderung ist die Aufstellung der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr.5 „Gewerbegebiet-Nordost – An der Eichenstraße“, im Parallelverfahren, die Baurecht für Erweiterungsvorhaben und Parkplätze der Fa. Mayr 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 nördlich des Unternehmensstammsitzes mit rund 700 Mitarbeitern einen Parkplatz zu errichten, um den Mitarbeitern der Erweiterung des Betriebs Parkplätze zur Verfügung zu stellen. Gleichzeitig wird die übrige Gewerbefläche des Unternehmens nachverdichtet.

Der Gemeinderat hat daher am 11.07.2019 den Beschluss zur 3. 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.

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

## 2.3 bisherige Planungen

Das Gelände der Fa. Mayr GmbH & Co. KG wurde im Bebauungsplan Nr.5 „Gewerbegebiet-Nordost – An der Eichenstraße“ mit bis heute 8 Erweiterungen behandelt. Die Fa. Mayr GmbH & Co. KG hat ihre Produktionsanlagen in den Jahren 2006, 2012 und 2019 erweitert.

## 3. Lage und Größe des Änderungsbereiches

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes deckt sich mit dem Geltungsbereich der Erweiterung der 9. Änderung der Bebauungsplanes Nr. 5 „Nordost - An der Eichenstraße“. Die Erweiterung umfasst Flur. Nr.: 543/3, 543/1 und 543 der Gemarkung Mauerstetten.

Der Änderungsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 1,5 ha.

Das Änderungsgebiet grenzt damit im Norden und Osten an die freie Feldflur, im Süden an die bestehende Bebauung und im Westen an die Bahnhofstraße.

## 4. Derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan und aktuelle Nutzungen

Die Gemeinde Mauerstetten besitzt einen seit 06.07.2000 rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Am 05.10.2015 wurde die 1. Änderung rechtswirksam. Am 06.04.2018 wurde die 2. Änderung rechtswirksam.

Darin ist der Änderungsbereich bisher als intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Diese Fläche grenzt im Westen direkt an die Bahnhofstraße. Im Süden befindet sich die Mehrzweckhalle „Sonnenhof“ mit Parkplätzen.

Der östliche Bereich wird ein Bodendenkmal tangiert. Laut bayerischem Denkmal-Atlas handelt es sich um ein dokumentiertes Bodendenkmal: „Grabhügelfeld der Hallstattzeit“ (Denkmal Nr.: D-7-8030-0036). 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 3. Flächennutzungsplanänderung berührt keine Gebiete besonderer oder herausragender Bedeutung für Arten und Lebensräume.

## 5. Änderungsfestsetzungen

Im Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes (vgl. Anlage 1) werden im nördlichen Bereich gewerbliche Bauflächen festgesetzt (BauGB §5 Abs.2/ BauNVO §1 Abs.1 Nr. 3).

Im Zuge dieser FNP-Änderung wird im Parallelverfahren die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Gewerbegebiet-Nordost - An der Eichenstraße“ ausgearbeitet, deren Darstellungen der 3. FNP-Änderung entspricht.

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

## 6. Umweltbericht

In der Anlage 2 findet sich der Umweltbericht zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes Mauerstetten.

## 7. Anlagen

### 1. Planzeichnung

3. Änderung Flächennutzungsplanes– i. d. F. vom 12.12.2019

### 2. Umweltbericht

Umweltbericht – i. d. F. vom 12.12.2019

Gemeinde Mauerstetten

Mauerstetten, den \_\_\_\_\_

Armin Holderried, Erster Bürgermeister

Architekten Traut GmbH  
Meichelbeckstraße 1  
87616 Marktoberdorf

Marktoberdorf, den 12.12.2019

Bearbeitung städtebaulicher Teil:  
Dipl.-Ing. Maximilian Schmeller

Bearbeitung grünordnerischer Teil:  
Dipl.-Ing. Heidi Frank-Krieger  
Freie LandschaftsArchitektin bdla  
FreiraumGestaltung & LandschaftsEntwicklung  
87600 Kaufbeuren  
Lindenstraße 13 A

---