



GEMEINDE MAUERSTETTEN

4. Änderung Flächennutzungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

BEGRÜNDUNG

nach § 5 Abs. 5 BauGB

Schongau, den
geändert
Endfassung

16.01.2020
30.04.2020
02.07.2020

Städtebaulicher Teil

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

Landschaftsplanerischer Teil

**FREIRAUMGESTALTUNG &
LANDSCHAFTSENTWICKLUNG**
Heidi FRANK-KRIEGER
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin
Lindenstraße 13a
87600 Kaufbeuren
Tel.: 08341/41697 Fax: -41435
mail: frank-krieger@t-online.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsanlass	3
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen / übergeordnete Planungsvorgaben	4
2.1	Flächennutzungsplan (FNP)	4
2.2	Städtebaulicher Rahmenplan	5
2.3	Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht, Artenschutz	5
3.	Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes	6
3.1	Beschreibung des Geltungsbereichs und der geplanten baulichen Maßnahmen der Änderung	6
3.2	Erschließung	7
3.3	Boden / Wasser / Altlasten	8
3.4	Immissionsschutz	8
3.5	Denkmalschutz	
4.	Planungsziel und Planungskonzept	9
4.1	Städtebauliches Konzept	9
4.2	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	10
4.3	Art der baulichen Nutzung	10
4.4	Grünordnung	11
4.5	Ökologische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	11
4.6	Umweltbericht (Anhang)	12

1. Planungsanlass

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

1.1 Änderungsbereich 4.1 im Bereich des Bebauungsplans Nr. 8 „Gewerbegebiet Steinschachen“ (V-Markt-Gelände)

Auf Grund der veränderten innerbetrieblichen Betriebsstrukturen soll künftig die Erschließung des Betriebsgeländes nicht mehr ausschließlich über die Ortsstraße Am Ring erfolgen, sondern zusätzlich über den bestehenden, westlich des Betriebsgrundstücks gelegenen, Kreisverkehr angebunden werden.

Hierbei wird eine wesentliche Entflechtung des innerbetrieblichen Ziel- und Quellverkehrs erreicht.

Bei den weiteren Überlegungen zur künftigen Entwicklung des Betriebsgeländes hat die Firmenzentrale beschlossen, in diesem Zuge auch die betriebseigenen, westlich der bestehenden Bebauung gelegenen, Flächen zu überplanen, um mittelfristig auf notwendige Erweiterungen reagieren zu können.

Die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr.8 „Gewerbegebiet Steinschachen“ wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zum Flächennutzungsplan durchgeführt.

1.2 Änderungsbereich 4.2 im Bereich des Bebauungsplans Nr. 12 „Dorfgebiet E2“ und Baugebiet Bebauungsplan Nr. 20 „Dorfanger“

Grund für die Änderung des Flächennutzungsplans war die Notwendigkeit der Gemeinde auf den Grundstücken mit der Flurnummer 111/1 und 106/2 (südlich der St 2014) ein Feuerwehrhaus zu errichten, sowie für das Baugebiet ‚Dorfanger‘ (nördlich der St 2014) den Flächennutzungsplan in diesem Bereich anzupassen.

Die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr.12 „Dorfgebiet E2“ wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zum Flächennutzungsplan durchgeführt.

Der Bebauungsplan Nr. 20 „Dorfanger“ nördlich der St 2014 wurde am 16.07.2012 mit Satzungsbeschluss vom 16.07.2012 rechtskräftig.

Am 16.01.2020 hat aus den vorgenannten Gründen der Gemeinderat der Gemeinde Mauerstetten die Aufstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen / übergeordnete Planungsvorgaben

2.1 Flächennutzungsplan (FNP)

2.1.1 Änderungsbereich 4.1

im Bereich des Bebauungsplans Nr. 8 „Gewerbegebiet Steinschachen“ (V-Markt-Gelände)

Der Flächennutzungsplan weist für den nord-westlichen Änderungsbereich „Flächen für die Forstwirtschaft“ und für den süd-westlichen Bereich „Flächen für die Landwirtschaft“ aus.



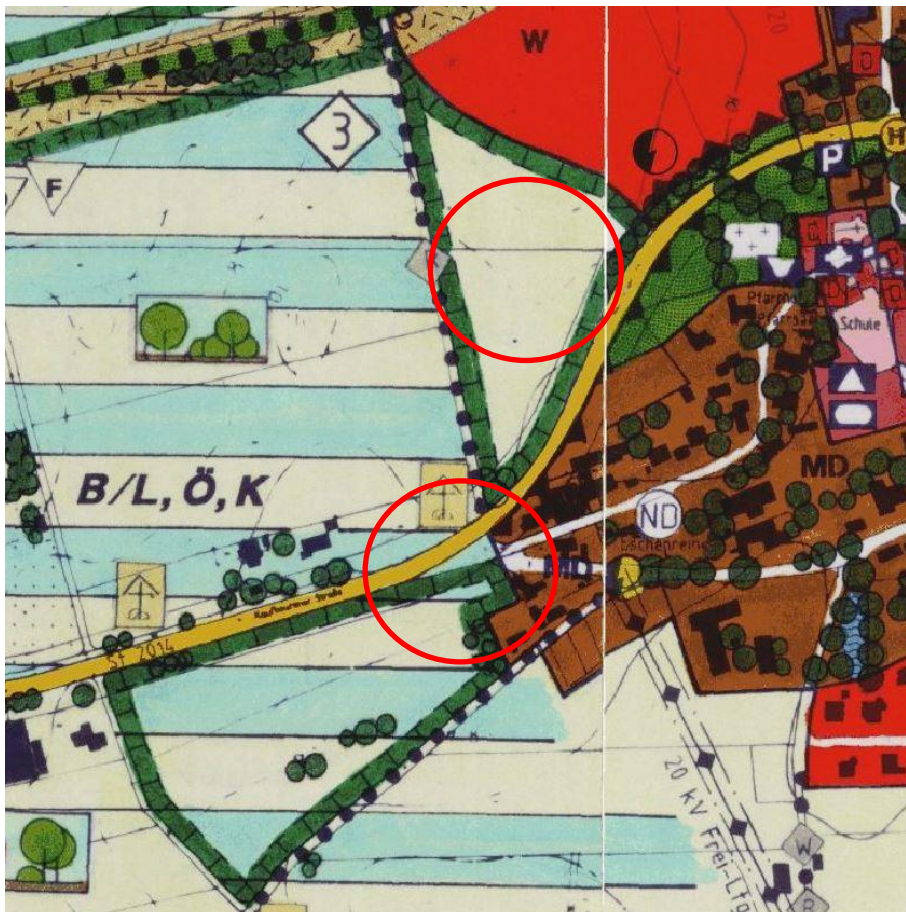
Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

2.1.2 Änderungsbereich 4.2

im Bereich des Bebauungsplans Nr. 12 „Dorfgebiet E2“ und Baugebiet Bebauungsplan Nr. 20 „Dorfanger“

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Mauerstetten ist die betreffende südlich der St 2014 liegende geplante Gemeinbedarfsfläche als „Fläche für die Landwirtschaft mit Vorschlag zur Freihaltung von Erstaufforstung (A) und von Bebauung (B) mit besonderer Bedeutung für Landschaftsbild, Ökologie und Klima“ dargestellt sowie als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“. Westlich der Straßenkreuzung ist ein Flurkreuz eingetragen.

Die nördlich der St 2014 liegende Wohnbaufläche ist als „Fläche für Landwirtschaft mit Grünland und Ackernutzung“ und als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ eingetragen.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

2.2 Städtebaulicher Rahmenplan

Ein städtebaulicher Rahmenplan existiert für die Plangebiete derzeit nicht.

2.3 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht, Artenschutz

In der näheren Umgebung sind keine Schutzgebiete gem. NATURA 2000, Vogelschutzrichtlinie oder schützenswerte Gebiete oder Objekte nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz vorhanden. Der Geltungsbereich berührt kleine Gebiete besonderer oder herausragender Bedeutung für Arten und Lebensräume.

3. Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes

3.1 Beschreibung des Geltungsbereichs und geplante bauliche Maßnahmen der Änderung

3.1.1 Änderungsbereich 4.1 im Bereich des Bebauungsplans Nr. 8 „Gewerbegebiet Steinschachen“ (V-Markt-Gelände)

Die Fläche des Änderungsbereiches beträgt ca. 1,76 ha und liegt westlich des bestehenden Gewerbegebietes „Steinschachen“.

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

Bis auf ein leichtes Nord-Süd-Gefälle im nördlichen Bereich kann die Fläche als weitestgehend eben bezeichnet werden.

3.1.2 Änderungsbereich 4.2 im Bereich des Bebauungsplans Nr. 12 „Dorfgebiet E2“ und Baugebiet Bebauungsplan Nr. 20 „Dorfanger“

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst im nördlich der St 2014 eine Wohnbaufläche von ca. 17.000 m² und eine Gemeinbedarfsfläche mit ca. 2.000 m². Südlich der St 2014 umfasst der Änderungsbereich eine Flächengröße von ca. 5.632 m².

Der nördliche Bereich der Änderung ist mit Wohnhäusern bebaut. Dieser Bereich soll als Wohnbaufläche festgesetzt werden. Zwischen der nördlichen Änderungsfläche und dem Kreisverkehr ist ein Kindergarten gebaut worden. Dieser Bereich soll daher als Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung ‚sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen‘ festgesetzt werden.

Das Grundstück der südlichen Änderungsfläche ist nicht bebaut. Auf dem Grundstück soll ein Feuerwehrhaus für die Gemeinde Mauerstetten errichtet werden. Dieser Bereich des Flächennutzungsplans soll deshalb als Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Feuerwehr festgesetzt werden.

Das Änderungsgebiet wird durch die Kaufbeurener Straße (St 2014) durchtrennt, im Norden und Osten durch bestehende Wohnbau- und Dorfgebietsflächen und im Süden und Westen durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt, wobei in der 4. Änderung der aktuelle Stand der Straßenplanung mit Kreisverkehr mit aufgenommen wurde.

Dies bedingt, dass durch die geänderte Straßenführung ein Teilbereich östlich des bestehenden Kreisverkehrs mit ca. 1.000 m² noch als Dorfgebietsfläche (MD) abgeändert wurde.

Westlich und nördlich des bestehenden Kreisverkehrs wurde durch die geänderte Straßenführung die bestehende Fläche, die als „Bereiche in denen eine Freihaltung von Erstaufforstung (A) und von Bebauung (B) im Sinne einer Besiedlung vorgeschlagen wird besonderer Bedeutung für Landschaftsbild (L), Klima (K) und Ökologie (Ö)“ festgesetzt ist, um eine Fläche von ca. 5.850 m² verringert.

3.2 Erschließung

3.2.1 Änderungsbereich 4.1

im Bereich des Bebauungsplans Nr. 8 „Gewerbegebiet Steinschachen“ (V-Markt-Gelände)

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 mittels 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.

3.2.2 Änderungsbereich 4.2

im Bereich des Bebauungsplans Nr. 12 „Dorfgebiet E2“ und Baugebiet Bebauungsplan Nr. 20 „Dorfanger“

Das nördliche Änderungsgebiet ist durch den Unterangerweg und das südliche Änderungsgebiet ist über die St 2014 und über die Weiherstraße verkehrsmäßig 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 erfolgt durch die Lech-Elektrizitätswerke AG Augsburg.

3.3 Boden / Wasser / Altlasten

3.3.1 Altlasten / Baugrund

Im Bereich der geplanten Bebauungspläne 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 dem Grundstück zu versickern.

3.4 Immissionsschutz

3.4.1 Änderungsbereich 4.1 im Bereich des Bebauungsplans Nr. 8 „Gewerbegebiet Steinschachen“ (V-Markt-Gelände)

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.

3.4.2 Änderungsbereich 4.2 im Bereich des Bebauungsplans Nr. 12 „Dorfgebiet E2“ und Baugebiet Bebauungsplan Nr. 20 „Dorfanger“

Die Belange des Immissionsschutzes werden durch die Planung nicht berührt.

3.5 Denkmalschutz

3.5.1 Änderungsbereich 4.1 im Bereich des Bebauungsplans Nr. 8 „Gewerbegebiet Steinschachen“ (V-Markt-Gelände)

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.

3.5.2 Änderungsbereich 4.2 im Bereich des Bebauungsplans Nr. 12 „Dorfgebiet E2“ und Baugebiet Bebauungsplan Nr. 20 „Dorfanger“

Im Geltungsbereich sind keine Bodendenkmäler bekannt oder kartiert.

4. Planungsziel und Planungskonzept

4.1 Städtebauliches Konzept

4.1.1 Änderungsbereich 4.1 im Bereich des Bebauungsplans Nr. 8 „Gewerbegebiet Steinschachen“ (V-Markt-Gelände)

Auf Grund der veränderten innerbetrieblichen Betriebsstrukturen soll künftig die Erschließung des Betriebsgeländes nicht mehr ausschließlich über die Ortsstraße Am Ring erfolgen, sondern zusätzlich über den bestehenden, westlich des Betriebsgrundstücks gelegenen, Kreisverkehr ~~zusätzlich~~ angebunden werden.

4.1.2 Änderungsbereich 4.2 im Bereich des Bebauungsplans Nr. 12 „Dorfgebiet E2“ und Baugebiet Bebauungsplan Nr. 20 „Dorfanger“

Aufgabe der 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Mauerstetten ist im nördlichen Änderungsbereich die Erstellung einer Wohnbau- / Gemeinbedarfsfläche und im südlichen Änderungsbereich die Errichtung eines Feuerwehrhauses mit einem Baufenster von ca. 64 x 30 m. Die Errichtung des Feuerwehrhauses ist dringend notwendig, da das bereits bestehende Feuerwehrhaus in der Hausener Straße 15 die aktuellen und zukünftigen Anforderungen nicht mehr erfüllen kann.

Hierzu muss der bestehende Flächennutzungsplan der Gemeinde Mauerstetten geändert werden, da die zu ändernde nördliche Fläche im bestehenden Flächennutzungsplan als Fläche für Landwirtschaft mit Grünland und Ackernutzung und die südliche Fläche als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft oder Flächen für Landwirtschaft mit besonderer ökologischer Bedeutung festgesetzt ist.

4.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

4.2.1 Änderungsbereich 4.1

im Bereich des Bebauungsplans Nr. 8 „Gewerbegebiet Steinschachen“ (V-Markt-Gelände)

Anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden nicht untersucht, da es sich um die Erweiterung einer bestehenden Betriebsfläche handelt.

4.2.2 Änderungsbereich 4.2

im Bereich des Bebauungsplans Nr. 12 „Dorfgebiet E2“ und Baugebiet Bebauungsplan Nr. 20 „Dorfanger“

Anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden nicht untersucht, da es sich bei der Flurnummer 111/1 und 106/2 um die einzigen verfügbaren Grundstücke in gemeindlichem Eigentum handelt.

Das Wohnbaugebiet nördlich der St 2014 ist bereits mit Rechtskraft des Bebauungsplanes ‚Dorfanger‘ vom 16.07.2012 wirksam.

4.3 Art der baulichen Nutzung

4.3.1 Änderungsbereich 4.1

im Bereich des Bebauungsplans Nr. 8 „Gewerbegebiet Steinschachen“ (V-Markt-Gelände)

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

4.3.2 Änderungsbereich 4.2

im Bereich des Bebauungsplans Nr. 12 „Dorfgebiet E2“ und Baugebiet Bebauungsplan Nr. 20 „Dorfanger“

Der Änderungsbereich nördlich der St 2014 wird als Wohnbaufläche (W) gemäß §5 Abs. 2 Satz 1 BauGB und als Gemeinbedarfsfläche (G) gemäß §5 Abs. 2 Satz 2 BauGB mit Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ (hier Kindergarten) festgesetzt.

Der Änderungsbereich südlich der St 2014 wird als Gemeinbedarfsfläche (G) gemäß §5 Abs. 2 Satz 2 BauGB mit Zweckbestimmung Feuerwehr festgesetzt.

Die westlich des Kreisverkehrs liegende Änderungsbereich wird als Dorfgebietsfläche (MD) gemäß §5 Abs. 2 Satz 1 BauGB festgesetzt.

Die geänderte Straßenführung mit Kreisverkehr wird als Kreisstraße und Gemeindestraße gemäß §5 Abs. 2 Satz 3 BauGB festgesetzt.

4.4 Grünordnung

Das Gewerbegebiet im Änderungsbereich 4.1 erhält eine durchgehende Eingrünung im Westen und Süden.

Im südlichen Teil des Änderungsbereichs 4.2 waren für die Standortwahl der Gemeinbedarfsfläche für das neue Feuerwehrbetriebsgelände ausschlaggebend die optimale verkehrliche Anbindung, die Ortsrandlage und die (einzige) Verfügbarkeit an gemeindeeigenes Grundstück. Die Fläche erhält eine Randeingrünung nach Osten, Süden, Westen und soweit es die Zufahrten zulassen nach Norden. Die sich im Zuge der Nutzungsumwidmung ergebende Reduzierung der ursprünglich dargestellten landwirtschaftlichen Nutzfläche mit Funktion als potentielle ökologische Ausgleichsfläche ist nachrangiger Bedeutung, da der Gemeinde Mauerstetten an anderer Stelle ein großes Kontingent an Ökokontoflächen zur Verfügung steht. Trotz der Empfehlung aus dem Landschaftsplan, diesen Bereich aus landschaftsvisuellen, ökologischen und klimatischen Gründen von Bebauung freizuhalten, überwog die dringende Notwendigkeit einen neuen Standort für die Feuerwehr zu finden bei der Entscheidung für diesen Standort.

4.5 Ökologische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Der ökologische Kompensationsbedarf für den Änderungsbereich 4.1 wird extern auf privaten Flächen nachgewiesen.

Die Eingriffsbewertung und Ausgleichsermittlung für den Änderungsbereich 4.2 (geplantes Feuerwehrhaus) erfolgt auf der Ebene des parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahrens. Soweit die ökologischen Ausgleichsmaßnahmen nicht intern gedeckt werden können oder über privaten Nachweis zu sichern sind, wird der Flächenbedarf aus dem gemeindlichen Ökokonto gedeckt werden (Flur-Nr. 304, Gemarkung Loppenhausen, Gemeinde Breitenbrunn, Landkreis Unterallgäu).

4.6 Umweltbericht

Der Umweltbericht ist als gesonderter Bericht beigefügt.

Mauerstetten, den

Armin Holderried
Erster Bürgermeister