

Vollzug der Baugesetze 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mauerstetten zusammenfassende Erklärung gem. § 6 Abs. 5 BauGB

Mit Beschluss vom 16.01.2020 hat der Gemeinderat der Gemeinde Mauerstetten den Aufstellungsbeschluss für die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst. Das Verfahren wurde im „regulären Verfahren“ durchgeführt.

Mit der Planausarbeitung wurde das Architekturbüro Hörner beauftragt.

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“ wurde gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zum Flächennutzungsplan durchgeführt.

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.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen muss gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden.

Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen. Entsprechend dem Stand des Verfahrens sind in dem Umweltbericht die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

Planungsalternativen

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.

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.

Ausgleichsflächenbedarf

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).

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Das Landratsamt Ostallgäu- Untere Naturschutzbehörde – hatte folgende Einwendungen vorgebracht:

Bereich Steinschachen:

Planzeichnung: Im Süden des Gewerbegebietes sollte, wie im Bebauungsplan auch dargestellt, eine Ortstrandeingrünung festgesetzt werden.

Bereich B-Plan Nr. 12 Dorfgebiet E2 und B-Plan Nr. 20 Dorfanger
Planzeichnung: Im Bereich des neu geplanten Feuerwehrhauses sollte eine wirksame Ortsrandeingrünung im Norden, Süden und Westen dargestellt und umgesetzt werden, um das Gebäude gut in die freie Landschaft einzubinden.

Der Gemeinderat hat hierzu folgendes beschlossen:

Die südliche Ortsrandeingrünung wird gem. des B-Planentwurfes nachgetragen.

Die angeregte Ortsrandeingrünung wird entlang der West- und Südgrenze nachgetragen. Im Norden ist dies auf Grund der notwendigen Grundstückszufahrten zum Feuerwehrgebäude nicht möglich.

Weitere wesentliche Einwendungen sind im Rahmen der Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB nicht eingegangen.

Durch öffentliche Bekanntmachung am 21.01.2020 wurden die Bürger zu der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am 18.02.2020 eingeladen. Zu diesem Termin wurde von Seiten der Bürger Mauerstetten nichts vorgetragen.

Die frühzeitige Trägerbeteiligung fand bis zum 25.02.2020 statt.

In der Sitzung vom 30.04.2020 wurde vom Gemeinderat Mauerstetten dem Entwurf zugestimmt und die Verwaltung beauftragt, die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Nach Ablauf des Verfahrens nach § 3 Abs.2 sowie § 4 Abs. 2 wurde von den Trägern öffentlicher Belange keine wesentlichen Einwendungen vorgetragen.

Aus diesem Grund konnte der Gemeinderat der Gemeinde Mauerstetten in seiner Sitzung vom 02.07.2020 die 4. Änderung in der Fassung vom 02.07.2020 feststellen.

Am 08.09.2020 wurde durch das Landratsamt Ostallgäu die Genehmigungsfiktion erteilt.

Aufgestellt
Mauerstetten, den

Armin Holderried
1. Bürgermeister