BEGRÜNDUNG
zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Stöttwang-West“ in der Fassung vom 09.08.2006

Entwurfsverfasser:
Kreisplanungsstelle des Landkreises Ostallgäu, Postfach 12 55, 87610 Marktoberdorf

Anlage 1: Rechtskräftiger Bebauungsplan-Ausschnitt unmaßstäbliche Verkleinerung
Anlage 2: Rechtskräftiger Bebauungsplan-Ausschnitt der 1. Änderung und Erweiterung

1. Geltungsbereich
Der Geltungsbereich für die 2. Änderung umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 1, 1/10 und 1/11 der Gemarkung Stöttwang. Der Bebauungsplanänderungsbereich ändert den am 15.12.1995 genehmigten und durch Veröffentlichung in Kraft getretenen Bebauungsplan „Stöttwang-West“.

2. Veranlassung und Bedarf
Für die Grundstücke mit den Fl.-Nrn . 1/10 und 1/11 bestehen neue Bebauungsüberlegungen in Form eines Einfamilienhauses, eines Doppelhauses und der dazugehörigen Garagen. Zur Sicherstellung der Erschließung dieser Gebäude ist noch eine private Erschließungsstraße erforderlich. Die neue Bebauungsmöglichkeit ist unter Berücksichtigung der vorhandenen Großbäume zu konzipieren.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen
Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Stöttwang-West“ ist nach Genehmigung durch das Landratsamt vom 15.12.1995 / V-610-7/2 durch Veröffentlichung in Kraft getreten. Im Jahr 2002 hat die Gemeinde eine 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Stöttwang West“ durchgeführt. Diese wurde durch Bekanntmachung der Genehmigung am 13.12.2002 rechtskräftig.
Die Gemeinde Stöttwang hat einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der durch Bescheid des Landratsamtes Ostallgäu vom 17.11.2005 genehmigt wurde und durch Bekanntmachung vom 02.12.2005 wirksam wurde.
Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Bebauungsplangebiet als Baufläche dargestellt. Die 2. Änderung ist deshalb aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Lage und Bestand
Das Bebauungsplangebiet „Stöttwang West“ liegt am nordwestlichen Rand von Stöttwang und ist zwischenzeitlich überwiegend bebaut und bis auf kleinere Restmaßnahmen ausgebaut und erschlossen. Die Änderungsflächen sind derzeit teilweise bebaut (Wohn- und Gasthaus, landwirtschaftliches Nebengebäude) oder werden als landwirtschaftliche Nutzflächen (hofnahe Grünlandfläche) genutzt. Die nördlich angrenzende landwirtschaftliche Hofstelle ist zwischenzeitlich ausgesiedelt.

5. Planung

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1/11 soll ein Einfamilienhaus und auf der südlichen Hälfte des Grundstückes Fl.-Nr. 1/10 soll ein Doppelhaus ermöglicht werden. Die erforderlichen Garagen für die Gebäude sind als Gemeinschaftsgaragen konzipiert. Zur Erschließung dieser neuen Gebäude ist eine private Erschließungsstraße vorgesehen die in die Pfarrer-Klein-Straße einmündet. Die schon bisher geplante Fußwegverbindung in Richtung Dorf bzw. Adlerweg wird beibehalten. Die Baufelder wurden mit ausreichendem Abstand zu den bestehenden Großbäumen festgesetzt und entsprechend der neuen Straßensituation angepasst. Die Satzungsfestsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes bezüglich Geschoßigkeit, Firstrichtung, Nutzungszahlen etc. wurden beibehalten bzw. übernommen. Im Bereich des Grundstückes mit der Fl.-Nr. 1 haben keinerlei Änderungen stattgefunden. Hier werden auch die bisher festgesetzten Wohneinheiten beibehalten. Im nördlichen Teil des Grundstückes 1/10 musste das bisherige Baufeld wegen der neuen Privatstraße nach Westen verschoben werden, die festgesetzten Wohneinheiten werden ebenfalls beibehalten.

6. Textliche Festsetzungen/Satzungen

Für die 2. Änderung werden die textlichen Festsetzungen/Satzung des am 15.12.1995 genehmigten Bebauungsplanes „Stöttwang-West“ sowie die Änderungen und Ergänzungen der 1. Änderung und Erweiterung vom 13.12.2002 übernommen

7. Denkmalschutz

Im Änderungsbereich ist folgendes Einzeldenkmal in die Denkmalschutzliste eingetragen:

- Pfarrer-Klein-Straße 4 – Ausleger, 4. Viertel 18. Jh., Fl.-Nr. 1 Gem. Stöttwang

Im angrenzenden Planungsbereich sind folgende Einzeldenkmale aufgeführt:

- Pfarrer-Klein-Straße 2 – Bauernhaus mit Bundwerkkniestock um 1840, Fl.-Nr. 2a.
- Pfarrer-Klein-Straße 7 – Kath. Pfarrkirche St. Gordian und Epimachus, Turm im Kern 14./15.Jh. und 1768 sonst Neubau 1744/45 von Joseph Galler; mit Ausstattung, Fl.-Nr. 5.
- Hauptstraße 8 – Pfarrhaus, stattlicher Satteldachbau mit Lisenengliederung, erbaut 1849, Fl.-Nr. 4.

Wegen des Nähebereiches zum Einzeldenkmal Pfarrer-Klein-Straße 4 aber auch wegen der benachbarten Einzeldenkmale, ist für die Bebauung auf den Fl.-Nrn 1/10 und 1/11 eine denkmalrechtliche Erlaubnispflicht nach Artikel 6 des Denkmalschutzgesetzes auch im Freistellungsverfahren erforderlich.

Außerhalb, aber angrenzend an den Planbereich ist ein eingetragenes Bodendenkmal gegeben:

- Mittelalterlicher Burgstall, im Bereich der Kirche von Stöttwang und südlich davon, Fl.-Nrn. 1, 4/2, 11 und 12 Gemarkung Stöttwang, SW 12-28.

Bei Bodeneingriffen vor allem im Bereich von dargestellten Bodendenkmalen sind Befunde oder Funde nicht auszuschließen. Bei der Auffindung oder der Entdeckung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Am Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Ostallgäu unverzüglich zu verständigen. Im Bereich von Bodendenkmalen wird deshalb vor jeglichen Baumaßnahmen oder Bodeneingriffen eine sachgerechte archäologische Sondierung zusammen und in Absprache mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Thierhaupten, empfohlen.

8. Altlasten

Auf den westlich benachbarten Grundstücken, außerhalb des Geltungsbereiches, wurden in der Vergangenheit Schwermetalle festgestellt die einen Bodenaustausch erforderten. Für die Grundstücke Fl.-Nr. 1/10 und 1/11 können deshalb gleichartige Belastungen nicht ausgeschlossen werden. Bei Baumaßnahmen wird deshalb eine rechtzeitige Untersuchung des Bodens empfohlen.

9. Energieversorgung

Die Stromversorgung ist durch die Erweiterung mit einem 1-kV-Erdkabel gesichert. Zur Sicherung wird im Bereich der privaten Zufahrt ein Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht festgesetzt.

10. Immissionsschutz

Das geplante Einfamilienwohnhaus auf der Fl.-Nr. 1/11 ist vom Wirtschaftsgarten des gastronomischen Betriebes auf der Fl.-Nr. 1 nur 10-15 m entfernt. Insbesondere im Sommer sind deshalb Lärmkonflikte zur Nachtzeit nicht auszuschließen. Es wird deshalb empfohlen Aufenthaltsräume im Grundriss so zu orientieren, dass diese zur Lärmabgewandten Seite liegen. Soweit dies nicht möglich ist sind Schallschutzfenster der Schutzklasse 3 gemäß VDI-Richtlinie 2719 vom August 1987 einzubauen.

11. Sonstiges

Die Erschließung ist von der Pfarrer-Klein-Straße möglich. Der festgesetzte öffentliche Fußweg wird hierbei auf ca. 20 m Länge bis auf 5,0 m als private Zufahrt aufgeweitet. Der private Straßenausbau auf der Fl.-Nr. 1/10 mit 5,0 m Breite ist erst nach einer Beseitigung des bestehenden landwirtschaftlichen Nebengebäudes möglich. Zur Sicherstellung der Erschließung um Baugesuchsfall sind ausreichende grundbuchrechtliche Absicherungen für die angrenzenden bebaubaren Grundstücke erforderlich.
Auf die Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan bzw. zur 1. Änderung und Erweiterung wird verwiesen.
Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird nicht angewandt da schon bisher Baurecht gegeben war. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung oder eine Vorprüfung im Sinne des Umweltverträglichkeitsgesetzes (UVPG) ist für den Bebauungsplanänderungsbereich nicht erforderlich da keine Vorhaben nach Anlage 1 (Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben) gegeben sind. Die Änderung des Bebauungsplanes wird deshalb im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB durchgeführt.

12. Karten

Als Kartengrundlage diente die digitale Flurkarte des Vermessungsamtes Marktoberdorf vom Januar 2006. Es wird darauf hingewiesen, dass nach Art. 13 Abs. 3 des Gesetzes über die Landesvermessung und des Liegenschaftskatasters (Bayerische Rechtssammlung 219-1-F) jeder, der Arbeiten beabsichtigt oder durchführt, die den festen Stand oder die Erkennbarkeit von Vermessungszeichen gefährden, die Sicherung oder Versetzung der Vermessungszeichen beim staatlichen Vermessungsamt zu beantragen hat.

Stöttwang, 09.08.2006
GEMEINDE STÖTTWANG

Ficker, Erster Bürgermeister

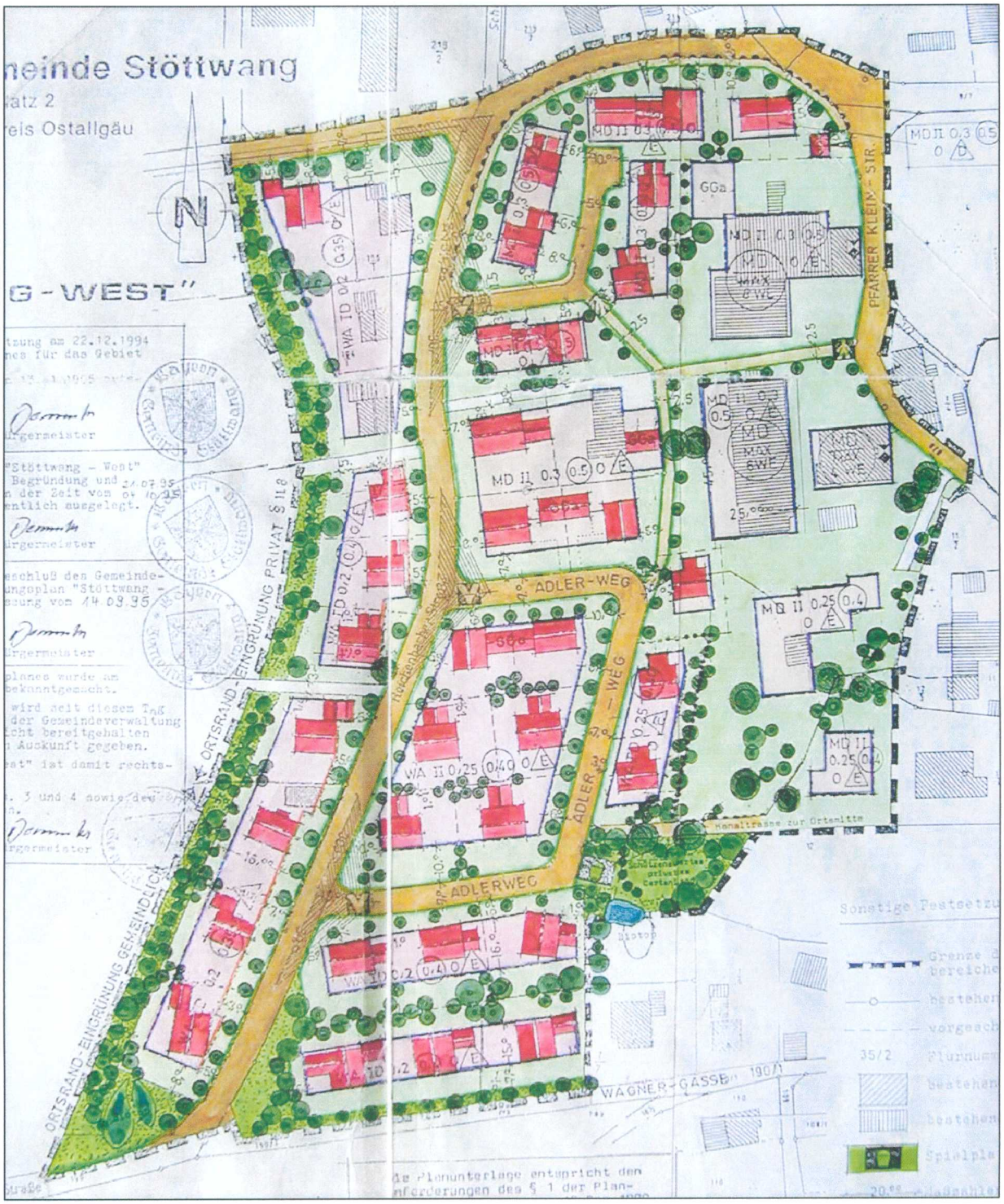
Marktoberdorf, 09.08.2006
KREISPLANUNGSSTELLE
des Landkreises Ostallgäu

Frenz, Leiter der Kreisplanungsstelle

Gemeinde Stöttwang

Anlage 1

2. Änderung des Bebauungsplanes
"Sttöttwang West"



Rechtskräftiger Bebauungsplan

"Stöttwang West"

unmassstäbliche Verkleinerung

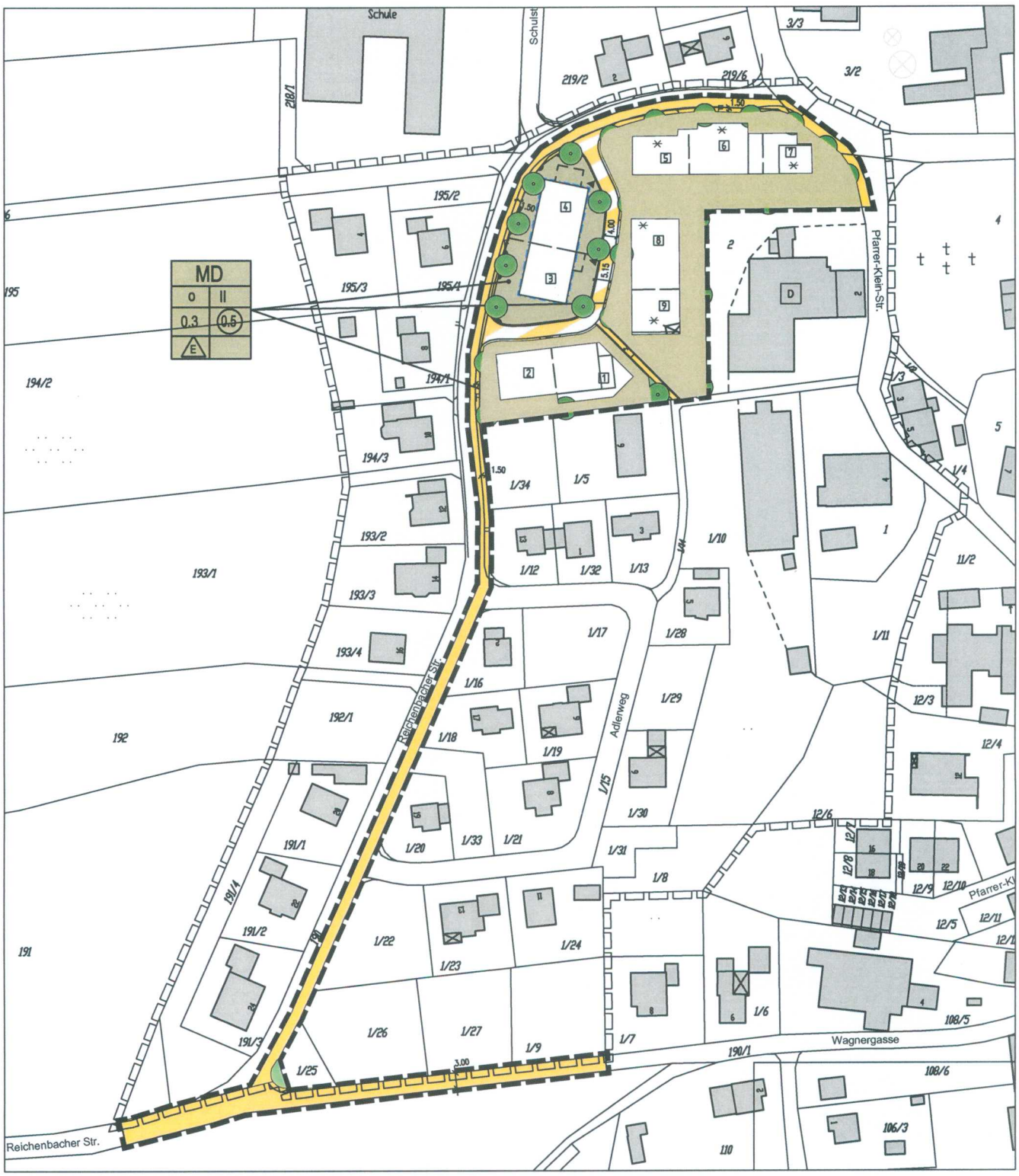
Kreisplanungsstelle des
Landkreises Ostallgäu

Norden

Anlage 2

Gemeinde Stöttwang

2. Änderung des Bebauungsplanes "Stöttwang West"



Rechtskräftige 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes

"Stöttwang West"

unmassstäbliche Verkleinerung

Kreisplanungsstelle des
Landkreises Ostallgäu

Norden