Gemeinde Stöttwang
Landkreis Ostallgäu

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Stöttwang für das Gebiet "Thalhofen-West" in der Fassung vom 15. März 1977, umfassend die Grundstücke, bzw. Teilen aus den Grundstücken Fl.Nr. 74, 75, 76, 77, 78, 79, 79/1, 80, 81, 81/1, 81/2, 81/3, 81/4, 81/5, 81/6, 81/7, 83, 84, 84/1, 86, 86/1, 86/2, 86/3, 86/4, 86/5, 86/6, 87, 87/1, 87/2, 87/3, 87/4, 87/5, 87/6, 87/7, 87/8, 87/9, 88, 88/1, 88/2, 88/3, 88/4, 88/5, 88/6, 88/7, 88/8, 88/9, 88/10, 88/11, 88/12, 88/13, 88/14, 88/15, 88/16, 88/17, 88/ 18, 88/19, 88/20, 88/21, 88/22, 88/23, 88/24, 88/25, 88/26, 88/27, 88/28, 88/29, 89, 89/1, 89/2, 89/3, 89/4, 89/5, 89/6, 89/7, 89/8, 89/9, 89/10, 89/11, 90, 94, 196.

Entwurfsverfasser: LANDRATSAMT OSTALLGÄU,
Sachgebiet 43 - Ortsplanung -
Dienststelle Kaufbeuren,
Remboldstr. 21, 8950 Kaufbeuren

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Die Gemeinde Stöttwang besitzt noch keinen Flächennutzungsplan. Die Aufstellung wird erforderlich, sobald die Gemeinde weitere größere Bauflächen ausweisen will.

2. Der Bebauungsplan "Thalhofen-West" wurde mit Bescheid des Landratsamtes Ostallgäu, Dienststelle Kaufbeuren vom 29.03.1973 Nr. KF - 403 - EU - Sta erstmalig genehmigt, der Plan wurde am 26.04.1973 rechtsverbindlich, Entwurfsverfasser war Herr Rolf Naumann, Bauingenieur in Obergermaringen.
Die erste Änderung wurde vom Gemeinderat Stöttwang am 8. Aug. 1975 beschlossen, im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BBauG durchgeführt und ist seit dem 3. Sept. 1975 rechtsverbindlich. Die zweite Änderung hat der Gemeinderat am 10.12.1975 beschlossen, sie wurde jedoch nicht abgeschlossen.
Aufgrund des Erwerbs von zusätzlichen Bauflächen durch die Gemeinde beschloß der Gemeinderat die Ergänzung des Bebauungsplanes, zuerst als selbständigen Plan "Thalhofen-West II", Planverfasser Herr Rolf Naumann. Als Träger öffentlicher Belange wurden gehört:
   a) Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde, Schreiben vom 23.07.1975 Nr. 800 - 407/ 75 Wi
   b) Regionaler Planungsverband Allgäu, Region 16, Schreiben vom 12.09.1975 Nr. 601 - P/ wb
   c) Landratsamt Ostallgäu,
   d) Wasserwirtschaftsamt Kempten, Schreiben vom 01.08.1975, Nr. 4.121 - OSA 172 - 1.750 - Eh
   e) Lech-Elektrizitäts-Werke AG, Augsburg, Schreiben vom 29.07.1975, Nr. 5.469 - 1 - Timm/ TV
   f) Amt für Landwirtschaft und Bodenkultur, Kaufbeuren, Schreiben vom 28.07.1975, Nr. L 2 - 2.532
   g) Bayer. Bauernverband, Geschäftsstelle Kaufbeuren, Schreiben vom 18.07.1975, Nr. 73 Oel/ Sch
   h) Bezirk Schwaben - Fachberater für das Fischereiwesen, Augsburg, Schreiben vom 31.07.1975, Nr. E/ 24/ 304 a

i) Naturschutzbeauftragter, Herr Anton Bauer, Kaufbeuren, Schreiben vom 24.07.1975
j) Kreisheimatpfleger Herr Anton Dürr, Kaufbeuren, Schreiben vom 08.10.1975
k) Deutsche Bundespost, Oberpostdirektion München, Schreiben vom 29.07.1975, Nr. 44 A - 1 6.046 - 0

Das Landratsamt Ostallgäu, Dienststelle Kaufbeuren, versagte aus verschiedenen Gründen lt. Schreiben vom 26.07.1976 an die Gemeinde Stöttwang die Genehmigung. Die Gemeinde beauftragte sodann das Landratsamt mit der Überarbeitung der Planung. Dabei wurde vereinbart, daß die 2. Änderung und der Bebauungsplanentwurf "Thalhofen-West II" zusammen mit einer Überarbeitung des gesamten Bebauungsplanes "Thalhofen-West" zweckmäßigerweise durchgeführt wird.

B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugrundstückes

1. Das Gebiet liegt im Nordwesten anschließend an die Ortschaft Thalhofen, es ist ca. 7,65 ha groß.

2. Die Entfernung des Baugebietes zu folgenden Anlagen und Einrichtungen beträgt:

Bahnhof Kaufbeuren	7	km
Bushaltestelle der Linie Kaufbeuren-Schongau der Bundesbahn	200	m
Kirche Stöttwang	1	km
Grundschule und Teilhauptschule des Schulverbandes Stöttwang-Westendorf, Klassen 1 - 6 in Stöttwang	1	km
Hauptschule im Schulverband mit Germaringen in Germaringen	5	km
Versorgungsläden in Stöttwang	1	km

3. Das Gelände fällt von Westen nach Osten mäßig ab, im Osten des Baugebietes befindet sich eine zur Gennach abfallende Geländeschwelle. Grundwasser ist im Baugebiet nicht feststellbar, mit wasserführenden Schichten muß jedoch in allen Bautiefen gerechnet werden. Besondere Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes sind nicht erforderlich.

4. Folgende Bebauung ist vorhanden:

2 Gewerbebetriebe mit nicht störenden Emissionen der Gablonzer Schmuckbranche,
1 Mehrfamilienhaus,
6 Zweifamilienhäuser,
21 Einfamilienhäuser.

Schützenswerter Baumbestand ist nur auf der Fl.Nr. 78 (2 Eichen) vorhanden, die Anpflanzungen der bebauten Grundstücke sind noch nicht wesentlich.

C) Geplante bauliche Nutzung

1. Das Baugebiet wird als Mischgebiet im Sinne des § 6 der Baunutzungsverordnung festgesetzt, wobei die Ausnahmen nach § 3, Ställe für Kleintierhaltung, nicht zugelassen werden.

2. Im Baugebiet sind außer der vorhandenen Bebauung geplant:

4 Zweifamilienhäuser und
25 Einfamilienhäuser mit den erforderlichen Garagen.
Dabei ist zu bemerken, daß in der Ergänzungsfläche des Bebauungsplanes nur 11 Einfamilienhäuser zusätzlich zur rechtsverbindlich bestehenden Planung vorgesehen sind.

3. Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet innerhalb von 3 Jahren nach Inkrafttreten der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes bebaut wird. Dann werden rd. 200 Einwohner dort wohnen.

4. Das Nettowohnbauland gleich der Gesamtfläche aller Wohnbaugrundstücke umfaßt

Gesamtes Baugebiet	5,68 ha,	davon Ergänzung	0,91 ha
Verkehrsflächen			
Staatsstraße 2014	0,40 ha,		
Erschließungsstraße u. Wege	0,86 ha,	davon Ergänzung	0,14 ha
Bruttowohnbauland (ohne Staatsstraße)	6,54 ha,	davon Ergänzung	1,05 ha
örtliche Grünflächen	0,71 ha,	davon Ergänzung	0,60 ha
Bruttowohnbaufläche	7,25 ha,	davon Ergänzung	1,65 ha.

Von der Bruttowohnbaufläche entfallen auf das			
Bruttowohnbauland	90 %,	die Ergänzung	64 %,
auf die Grünflächen	10 %,	der Ergänzung	36 %.

Vom Bruttowohnbauland entfallen auf das			
Nettowohnbauland	87 %,	der Ergänzung	87 %
auf Verkehrsflächen (ohne Staatsstraße)	13 %,	der Ergänzung	13 %.

Es ergibt sich eine Bruttowohnungsdichte von 5 Wohnungen je ha Bruttowohnbauland, bzw. im ergänzten Teil 10 Wohnungen je ha Bruttowohnbauland und eine Nettowohnungsdichte von 5,8 Wohnungen bzw. 12 Wohnungen entsprechend auf den ha Nettowohnbauland.

D) Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und um zweckmäßig gestaltete Grundstücke, sowie eine ordnungsgemäße Bebauung zu ermöglichen, sind weder eine Umlegung noch eine Grenzregelung erforderlich.

E) Umweltschutz und Umweltgestaltung

1. Im Baugebiet haben sich zwei Gablonzer Betriebe angesiedelt. Im Textteil zum Bebauungsplan sind die Lärm- und Rauchemissionswerte deshalb auf die in einem "Allgemeinen Wohngebiet" gem. § 4 BauNVO zulässige Höchstgrenze festgesetzt.

2. Die am Baugebiet vorbeiführende Staatsstraße hat lt. Zählung 1975 eine Belastung von 253 Lkw und 1.869 Pkw. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind keine Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Der Schallschutz bleibt Sache der Grundeigentümer bzw. Bauherren. Im Textteil des Bebauungsplanes wird verlangt, daß die Lärmimmissionen durch bauliche Maßnahmen, z.B. Schallschutzfenster auf das höchstzulässige Maß der Immissionen in einem Mischgebiet gem. § 6 BauNVO reduziert werden.

3. Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Ostallgäu.

4. In den Bebauungsplan sind Vorschläge und Auflagen des Kreisfachberaters für Gartenbau u. Landschaftspflege beim Landratsamt Ostallgäu eingearbeitet. Die Talaue der Gennach bleibt von Bebauung frei und wurde deshalb als Grünfläche ausgewiesen.

F) Erschließung

1. Das Baugebiet erhält über die Staatsstraße St 2014 Anschluß an das Wegenetz.

2. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsstraßen werden in Teilabschnitten hergestellt.

3. Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an die vorhandene zentrale Wasserversorgungsanlage der "Gennach-Hühnerbach-Gruppe".

4. Die Ab-wässer des Bereichs des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes werden in einer Gruppenkläranlage geklärt und im gemeindlichen Kanal dem Vorfluter Gennach zugeführt. Die Abwässer der 12 tieferliegenden Häuser sollen vorläufig durch Hauskläranlagen nach DIN 4261 geklärt und ebenfalls dem Sammelkanal zugeführt werden. Nach Vorliegen eines Konzeptes für die Abwasserbeseitigung im Raum Osterzell-Stöttwang-Westendorf-Gutenberg-Oberostendorf-Kaltental wird die Gemeinde die Planung für eine zentrale Abwasserbeseitigung in Auftrag geben.

5. Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Lech-Elektrizitäts-Werke AG Augsburg.

6. Die Entschließung erfolgt durch die Gemeinde in Abschnitten.

G) Überschlägig ermittelte Kosten

1. Für die Wasserversorgung:
Die Wasserversorgung erfolgt durch den Wasserverband "Gennach-Hühnerbach-Gruppe". Anschlußkosten werden direkt den Bauwerbern berechnet. Der Gemeinde entstehen durch die Wasserversorgung keine Auslagen.

2. Für die Abwasserbeseitigung:
Neuer Kanal in der Erschließungsstraße (nur Ergänzungsteil des Bebauungsplanes)

80 m/ DM 200,--	36.000,-- DM
12 Hausanschlüsse/ 1.000,-- DM	12.000,-- DM
	48.000,-- DM

Lt. Satzung der Gemeinde betragen die Anschlußkosten je qm Grundfläche DM 2,30, je qm Geschoßfläche DM 6,05.

Für 12 Häuser rd.	38.000,-- DM
Gemeindeanteil	10.000,-- DM

3. Für Straßen und Wege (nur im Ergänzungsteil des Bebauungsplanes)
Herstellungskosten mit Straßenbeleuchtung

180 m/ DM 750,--	135.000,-- DM
Weg 30 m/ 100,-- DM	3.000,-- DM
	138.000,-- DM

Erschließungsbeiträge 90 v. H.	124.200,-- DM
Gemeindeanteil	13.800,-- DM

4. Unterhaltskosten sind nicht enthalten und müssen aus Gebühren gedeckt werden.

5. Der Gemeinde entstehen durch die Ergänzung des Bebauungsplangebietes folgende Kosten:

Abwasserbeseitigung	10.000,-- DM
Straßen und Wege	13.800,-- DM
	23.800,-- DM

In diesen Kosten sind die Grunderwerbskosten nicht enthalten, da diese Flächen bereits im Eigentum der Gemeinde sind.

LANDRATSAMT OSTALLGÄU
Dienststelle Kaufbeuren
Sachgebiet 43
I.A.

Botzenhardt

Gemeinde Stöttwang

.....
(1. Bürgermeister)