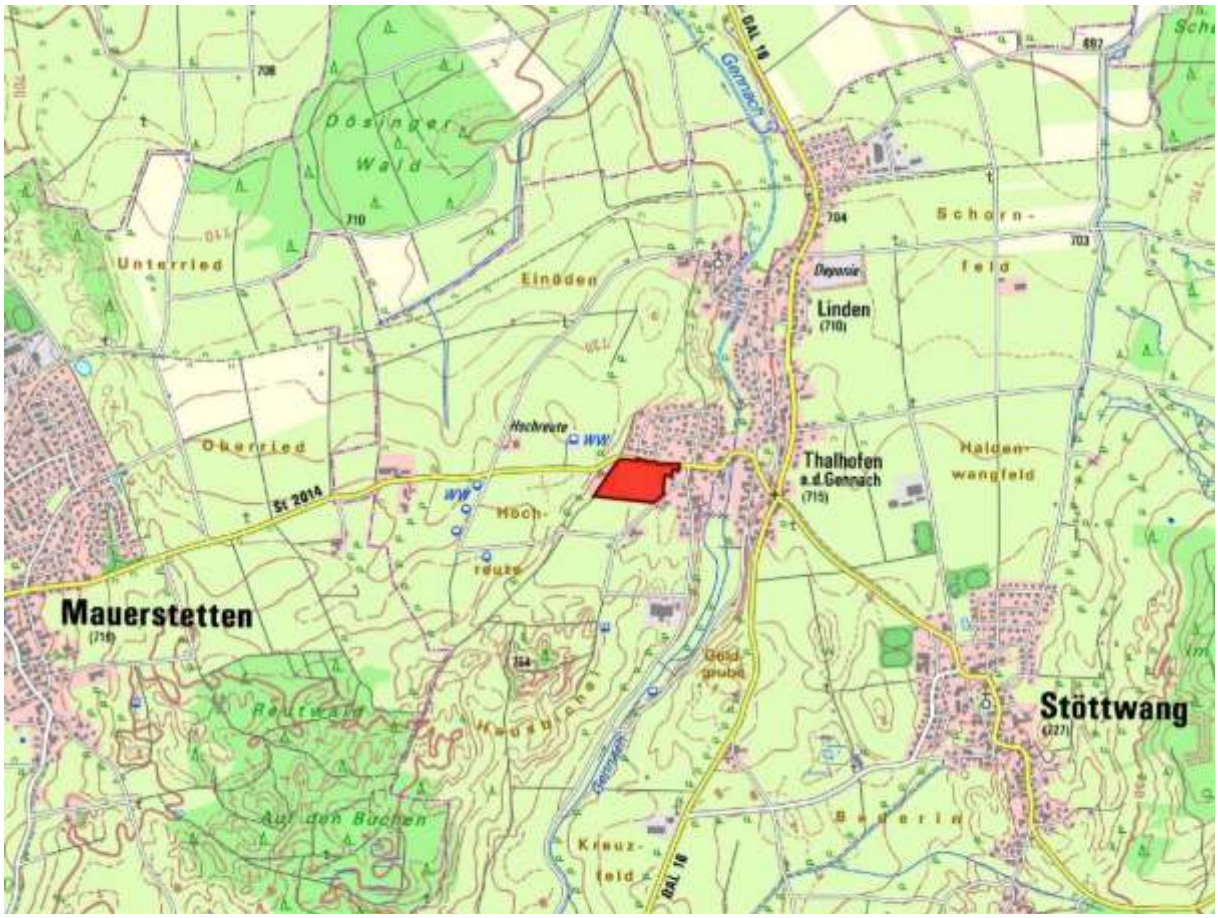
Gemeinde Stöttwang

# Bebauungsplan mit Grünordnung "Kaufbeurer Straße"

Satzung und Begründung




**LARS consult Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH**
Bahnhofstraße 20 · 87700 Memmingen
Tel. 08331/4904-0 · Fax 08331/4904-20
E-Mail: info@lars-consult.de · Web: www.lars-consult.de

## GEGENSTAND

Bebauungsplan mit Grünordnung "Kaufbeurer Straße"
Satzung und Begründung

---

## AUFTRAGGEBER

**Gemeinde Stöttwang**
Kirchplatz 2
87677 Stöttwang

Telefon: 08345 326
Telefax: 08345 1223

E-Mail: info@stoettwang.de
Web: www.stoettwang.de

Vertreten durch: 1. Bürgermeister
Christian Schlegel

---

## AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

**LARS consult**
**Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH**
Bahnhofstraße 20
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0
Telefax: 08331 4904-20
E-Mail: info@lars-consult.de
Web: www.lars-consult.de

---

## BEARBEITER

Robert Geiß - Dipl.-Ing. (FH) Landespflege
Monika Beltinger - Dipl.-Ing. Regierungsbaumeisterin

Memmingen, den 05.11.2019

*Robert Geiß*
*Dipl.-Ing. (FH) Landespflege*

# INHALTSVERZEICHNIS


| | | |
|---|---|---|
| **A** | **Satzung** | **5** |
| **1** | **Präambel** | **5** |
| **2** | **Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB** | **7** |
| **2.1** | **Art der baulichen Nutzung** | **7** |
| **2.2** | **Maß der baulichen Nutzung** | **8** |
| **2.3** | **Bauweise und Baugrenzen** | **9** |
| **2.4** | **Verkehrsanlagen** | **10** |
| **2.5** | **Grünflächen** | **11** |
| **2.6** | **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** | **13** |
| **2.7** | **Sonstige Festsetzungen** | **16** |
| **3** | **Örtliche Bauvorschriften** | **18** |
| **3.1** | **Dachgestaltung** | **18** |
| **3.2** | **Sonstige örtliche Bauvorschriften** | **19** |
| **4** | **Hinweise und nachrichtliche Übernahmen** | **20** |
| **4.1** | **Hinweise** | **20** |
| **4.2** | **Pflanzempfehlungen** | **23** |
| **B** | **Begründung** | **25** |
| **1** | **Anlass und Zielstellung** | **25** |
| **2** | **Planungsrechtliche Voraussetzungen** | **25** |
| **2.1** | **Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern und Regionalplan Allgäu** | **25** |
| **2.2** | **Flächennutzungsplan (FNP)** | **30** |
| **3** | **Das Plangebiet** | **31** |
| **3.1** | **Lage, Größe und Topographie** | **31** |
| **3.2** | **Aktuelle Nutzung** | **32** |
| **3.3** | **Baugrund** | **32** |
| **3.4** | **Altlasten** | **33** |
| **3.5** | **Wasserschutzgebiete** | **34** |
| **3.6** | **Bau- und Bodendenkmäler** | **34** |
| **4** | **Planung** | **34** |
| **4.1** | **Städtebauliche Zielsetzung und Planungsalternativen** | **34** |
| **4.2** | **Grünordnerische Zielsetzung** | **36** |

**4.3 Verkehrssituation / Erschließung 37**
**5 Festsetzungskonzept 39**
**5.1 Art der baulichen Nutzung 39**
**5.2 Maß der baulichen Nutzung 42**
**5.3 Bauweise und Baugrenzen 43**
**5.4 Örtliche Bauvorschriften 43**
5.4.1 Dachneigungen / Dachform 43
5.4.2 Sonstige örtliche Bauvorschriften 44
**6 Grünordnung und Freiflächengestaltung 45**
**7 Technische Erschließung und Ver- und Entsorgung des Plangebietes 46**
**7.1 Verkehrsflächen 46**
**7.2 Ver- und Entsorgung 47**
**8 Lärmemissionen/ -immissionen 48**
**9 Naturschutzfachliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung 50**
**9.1 Bestandsbeschreibung und Bewertung 51**
**9.2 Artenschutz 51**
**9.3 Berücksichtigte Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen 51**
**9.4 Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs 54**
**9.5 Ausgleichsmaßnahmen 55**
**10 Flächenkennzahlen 56**

## TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Minimierungsmaßnahem 51
Tabelle 2: Eingriffsermittlung 54
Tabelle 3: Flächenkennzahlen Bebauungsplan 57

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Flächennutzungsplanausschnitt Kaufbeurer Straße 31
Abbildung 2: Luftbildübersicht-Plangebiet 32
Abbildung 3: Städtebaulicher Rahmenplan 35
Abbildung 4: Flächenkennzahlen 56

# A SATZUNG

## 1 Präambel

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung (s. Rechtsgrundlagen) hat der Gemeinderat der Gemeinde Stöttwang den Bebauungsplan mit Grünordnung „Kaufbeurer Straße“ im Teilort Thalhofen in öffentlicher Sitzung am 05.11.2019 als Satzung beschlossen.

**Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnung „Kaufbeurer Straße“ ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil.

Er umfasst die Grundstücke FlNrn. 94* (Kaufbeurer Straße), 194/1, 195*, 196/2, 196/3* (*-teilweise), in der Gemarkung Thalhofen a.d.Gennach (siehe Planzeichnung). Das Plangebiet wird begrenzt durch die Kaufbeurer Straße im Norden, im Osten durch den Hausbichlweg und Mischgebietsflächen, im Süden durch landwirtschaftliche Nutzflächen und im Westen durch den Einödweg. Die Erschließung des Baugebietes soll an die Kaufbeurer Straße mittels eines Kreisverkehres erfolgen. Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von ca. 2,93 ha.

**Bestandteile der Satzung**

Der Bebauungsplan mit Grünordnung „Kaufbeurer Straße“ besteht aus der Satzung vom 05.11.2019 mit planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und dem zeichnerischen Teil (Planzeichnung) vom 05.11.2019.

Beigefügt sind die Begründung mit gesondertem Umweltbericht, jeweils mit Stand vom 05.11.2019 sowie die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 218111 / 3 vom 05.08.2019 des Ingenieurbüros Greiner, die Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan „Kaufbeurer Straße“ vom 09.04.2019, Prof. Dr.-Ing. Harald Kurzak, das Einzelhandelsgutachten der GMA- Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, München, Stand 15.07.2019 sowie die Artenschutzrechtliche Relevanzbegehung (Lars consult GmbH, Stand: 20.03.2019).

**Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2018 (GVBl. S. 523).
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998, zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 335).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert.

Die im Bebauungsplan genannten Normblätter, Richtlinien und Regelwerke sind in der VG Westendorf, Kaltentaler Str. 1 87679 Westendorf OT Dösingen einsehbar.

**Ausgefertigt**

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan mit Grünordnung „Kaufbeurer Straße“, bestehend aus dem Textteil, der Satzung sowie die dazu gehörenden örtlichen Bauvorschriften (Seite 1 bis 57) und der Zeichnung in der Fassung vom 05.11.2019 dem Gemeinderatsbeschluss vom 05.11.2019 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Stöttwang, den __.__.____

*1. Bürgermeister Christian Schlegel*

**In-Kraft-Treten**

Der Bebauungsplan mit Grünordnung „Kaufbeurer Straße“ der Gemeinde Stöttwang tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom __.__._____ gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Stöttwang, den __.__.____

*1. Bürgermeister Christian Schlegel*

# 2 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

## 2.1 Art der baulichen Nutzung

SO

**Sondergebiet mit Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt (SO) nach § 11 BauNVO**

Zugelassen ist ein Nahversorgungsbetrieb mit einem Lebensmittelvollsortiment mit einer Verkaufsfläche bis zu 1.200m² inklusive betriebstypenspezifischen Randsortimentsanteilen sowie die hierzu gehörenden Neben- und Lagerräume sowie Außenanlagen (Stellplätze).

WA

**Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO**

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen.

GEe

**Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) gem. § 8 BauNVO,**

**i.V.m. § 1 Abs. 5 mit § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO**

Zulässig sind:

- das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie Betriebsinhaber.

Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Einzelhandels
- Vergnügungsstätten

- Anlagen oder Betriebe, die in erheblichem Umfang luftverunreinigende Stoffe emittieren und deshalb einer Genehmigung nach § 4 des Bundes- Immissionsschutzgesetzes bedürfen,
- Anlagen und Betriebe, welche unter die Gefahrenklasse II oder III der Richtlinie für den Strahlenschutz der Feuerwehren fallen (Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren vom 16.08.1984)
- Factory Outlet Center „FOC“
- Tankstellen.

## 2.2 Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,35

**Grundflächenzahl (GRZ)**
Maximal zulässige Grundflächenzahl, hier: 0,35

II

**Vollgeschosse**

Anzahl der zulässigen Vollgeschosse, hier 2

WH max = 6,0m

**Wandhöhe; hier max. 6 m**
Maximal zulässige Wandhöhe in Metern; gemessen ab Fußbodenoberkante EG (FOK) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

DH max= 8,5m

**Dachhöhe (DH)**

Maximal zulässige Dachhöhe in Meter gemessen ab Fußbodenoberkante EG (FOK). Die Dachhöhe bezieht sich bei Flachdächern auf die Oberkante der Attika. Bei Sattel-, Pultdächern auf die höchste Stelle des Daches (First), hier: 8,5 m.

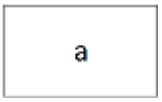
**Fertige Fußbodenoberkante (FOK)**

Die Ermittlung der FOK erfolgt an der eingetragenen Grundstückszufahrt bis zum Schnittpunkt mit dem Fahrbahnrand (Straßenbegrenzungslinie). Die dort vorhandenen Höhenwerte zzgl. 0,4 m der Erschließungsstraße werden als maximaler Höhenbezugspunkt für die jeweilige Bauparzelle festgelegt.

## 2.3 Bauweise und Baugrenzen

**Offene Bauweise (o)**

**nach § 22 Abs. 2 BauNVO**




**Abweichende Bauweise (a)**
**nach § 22 Abs. 4 BauNVO**

Es gilt die offene Bauweise, mit der Maßgabe, dass auch Gebäude bis 65m Gesamtlänge zulässig sind.

**Baugrenze**
**nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO)**

Ein oberirdisches Vortreten vor Baugrenzen mit Gebäudeteilen ist gem. § 23 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise in geringfügigem Ausmaß zulässig.

Nicht zugelassen sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen. Notwendige, der Versorgung des Plangebietes dienende Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Ausnahmsweise sind Werbeanlagen gemäß den örtlichen Bauvorschriften (siehe Ziff. 3.2) auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Im Sondergebiet sind innerhalb der gekennzeichneten Flächen für Stellplätze auch Überdachungen für Einkaufswagenboxen und Aktionsboxen mit einer Grundfläche von jeweils 15 m² zulässig.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO. Im Sondergebiet gilt Art 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO entsprechend der Regelung für Gewerbe- und Industriegebiete (§ 9 Abs.1 Nr. 2a BauGB).

**Abgrenzung für Stellplätze und Zufahrten, privat**

Im Sondergebiet (SO) sind Stellplätze und Zufahrten nur innerhalb des umgrenzten Bereiches zulässig. Der Stellplatzbereich ist auf dem Baugrundstück nach Außen mit einer flächigen Bepflanzung einzugrünen. Stellplätze sind in wasserdurchlässigen Belag (z.B. mit Sickerpflaster) auszuführen.

In den übrigen Gebieten (WA und GEe) sind Stellplätze auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Diese dürfen zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin nicht eingefriedet werden. Die Tiefe des Stellplatzes

muss mindestens 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie betragen. Die Stellplätze sind in wasserdurchlässigen Belag (z.B. Rasenpfaster, Schotterrasen, Sickerpflaster etc.) auszuführen.

**Abgrenzung für Nebenanlagen und Garagen, privat**

Im WA und GEe sind Nebenanlagen und Garagen nur innerhalb der Abgrenzung und innerhalb der Baugrenze zulässig. Kellergaragen sind unzulässig.

## 2.4 Verkehrsanlagen

**Öffentliche Verkehrsfläche**
**nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**

Ausführung in befestigter Art (z.B. Schwarzdecke, Pflasterflächen, etc.).

Die nicht befestigten Straßennebenflächen sind als Rasen- oder extensive Wiesenflächen auszuführen und mit Bäumen gemäß Pflanzempfehlung unter Ziffer 2.5 zu durchgrünen. Innerhalb der Flächen ist eine Versickerung des Oberflächenwassers zulässig, sofern eine Gefährdung des Grundwassers auszuschließen ist.

**Öffentliche Verkehrsfläche: Eigentümerweg**

Ausführung in befestigter Art (z.B. wassergebundener Decke; Schwarzdecke, Pflasterflächen, etc.).

Die in der Planzeichnung festgesetzte öffentliche Grünfläche ist in der Lage variabel und wird im Rahmen der Ausführungsplanung festgelegt.

**Öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung,**
**Fuß und Radweg nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**

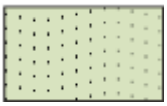
Ausführung in befestigter Art (z.B. wassergebundener Decke; Schwarzdecke, Pflasterflächen, etc.).

**Straßenbegrenzungslinie**

**Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten**

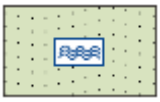
In diesem Bereich sind keine Ein- und Ausfahrten auf die Grundstücke zulässig.

## 2.5 Grünflächen



**Öffentliche Grünfläche**
**nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**

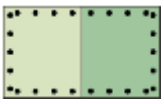
Ausführung als extensive Wiesenfläche. Straßenbegleitgrün sowie Zu- und Einfahrtsbereiche für die anliegenden Grundstücke sind zulässig in wasserdurchlässiger Art (Schotterrasen, Rasenpflaster, Sickerpflaster, etc.). Eine Versickerung von unbelasteten Niederschlagswasser ist zulässig, sofern eine Gefährdung des Grundwassers auszuschließen ist. Auf den nicht bepflanzten Flächen ist mindestens eine ein- bis zweimalige Pflegemahd pro Jahr durchzuführen.



**Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Oberflächenwasserversickerung**

Für die Versickerung von Oberflächenwasser vorgesehene Fläche. Entwicklung von extensiven Wiesen auf wechselfeuchten Standorten mit 1-2 maliger Mahd pro Jahr und Abfuhr des Mähgutes.

**Private Grünfläche**
Herstellung von extensiven Wiesenflächen mit Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzempfehlungen (siehe Ziffer 4.2) zu verwenden.



**Grünfläche mit Zweckbestimmung Randeingrünung, Abstandsgrün, nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**

Die Fläche ist mit Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzempfehlung unter Ziffer 4.2 mit einem Flächenanteil von mind. 75% zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten (Ziel: blütenreiche, standortgerechte Wildhecke). Zu landwirtschaftlichen Flächen ist ein Pflanzabstand für Bäume von 4,0 m einzuhalten. Innerhalb der Flächen ist eine Versickerung des Oberflächenwassers zulässig, sofern eine Gefährdung des Grundwassers auszuschließen ist.

**Bestandsbaum zu erhalten**

**Laubbaum zu pflanzen, Lage variabel**

Die Anpflanzung von Laubbäumen erfolgt auf öffentlichen Grünflächen mit Gehölzen aus der nachfolgenden Liste in regelmäßigem Abstand (siehe Planzeichnung). Die genauen Pflanzstandorte sind variabel.

Bäume I. Ordnung:
Acer platanoides, Spitzahorn
Acer pseudoplatanus, Bergahorn
Quercus robur, Stieleiche
Tilia cordata, Winterlinde

Bäume II. Ordnung:
Acer campestre, Feldahorn
Carpinus betulus, Hainbuche
Corylus colurna, Baumhasel
Prunus avium, Vogelkirsche
Sorbus torminalis, Elsbeere

Die Mindestgröße der zu pflanzenden Laubbäume erfolgt in Hochstammqualität mit mind. 16/18 cm Stammumfang.

Ausgenommen sind Baumpflanzungen auf Privatgrund.

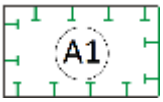
**Pflanzung auf Privatgrund**

Zusätzlich sind auf den Baugrundstücken mindestens 2 Bäume I. bzw. II. Ordnung pro 500 m² angefangener Grundstücksfläche zu pflanzen; freie Standortwahl. Die in der Planzeichnung vorgeschlagenen Baumstandorte bzw. Baumpflanzungen auf den ausgewiesenen privaten Grünflächen können hierzu angerechnet werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet ist als Randeingrünung ein 5m breiter privater Grünstreifen mit Bepflanzung einer 2-3 reihigen Hecke auf 2/3 der Grundstückslänge herzustellen. Zu landwirtschaftlichen Flächen ist ein Pflanzabstand für Bäume von 4,0 m einzuhalten.

Hierbei sind vorrangig Gehölze aus der Liste der Pflanzempfehlungen (siehe Ziffer 4.2) zu verwenden.

## 2.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft




Abgrenzung Ausgleichsfläche mit Nummer

Der notwendige Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft und die Bereitstellung dieser Ausgleichsflächen und Ersatzmaßnahmen erfolgt auf gemeindlichen Grundstücken innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches.

Insgesamt sind für den Bebauungsplan mit Grünordnung Ausgleichsmaßnahmen in einem Umfang von ca. 10.767 m² nachzuweisen.

Die nachfolgenden Ausgleichsflächen dienen ausschließlich den Zwecken des Arten- und Biotopschutzes.

**Interne Ausgleichsfläche (A1):**

Gesamtfläche ca. 4.230 m², (2 Teilflächen);

Entwicklungsziel:

- Artenreiches Extensivgrünland (Biotoptyp G214 / GE00BK)
- Streuobstwiese (Biotoptyp B441 / WÜ00BK)
- Artenreiche mesophile Gebüsche und Hecken (Biotoptyp B112 / WD00BK) mit Hochstaudensaum.

Maßnahmen:

- Zur Eingrünung des Baugebietes ist entlang der Ostseite der Ausgleichsfläche eine 2-3 reihige dornenreiche Hecke (Fläche ca. 370 m²) mit heimischen Bäumen und Sträuchern (Pflanzraster 1,5 x 1,5 m) anzupflanzen. Entlang der Gehölzränder ist auf einer Fläche von ca. 250 m² ein buchtiger, ca. 1- 3 m breiter Hochstaudensaum mit Einbringung einer standortgerechten Samenmischung aus gebietsheimischem Saatgut des Landkreises Ostallgäu, oder einer Saatgutmischung wie. z. B. Riegger-Hofmann anzulegen.
- Die restliche Fläche im Westen (ca. 3.610 m²) ist als artenreiches Grünland mit Anpflanzung lokal bedeutsamer Kern- und Steinobstsorten (ca. 35 Stk.) in Hochstammqualität (mind. H STU 14/16 cm) in einem Raster von 15 m x 15 m anzulegen. Apfelsorten: z.B. Jakob Fischer, Brettacher, Roter Eiserapfel, Weißer Klarapfel, Roter Boskoop, Bohnapfel, Walnuss, Wilde Eierbirne, Birne Alexander Lukas, schwäbische Steinweichsel etc..
  Dazu sollen auf einem Anteil von 30 % der Fläche ca. 3 m breite quer zur Bewirtschaftungsrichtung liegende Umbrüche (Blühstreifen) geschaffen werden, auf denen eine gebietsheimische Saatgut des Landkreises Ostallgäu vom Typ magere Flachlandmähwiese oder Gleichwertiges eingesät wird.

Pflege:

- Aushagerung der Streuobstwiese durch mehrmalige Schnitte pro Jahr mit Mähgutabfuhr in den ersten 4-5 Jahren Aushagerung durch mehrmalige Schnitte pro Jahr mit Mähgutabfuhr in den ersten 4-5 Jahren (erste Mahd im Jahr Anfang Mai) in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde; danach (nach Herstellung der Blühstreifen) mit maximal zweimaliger Mahd der Fläche im Jahr ab 15. Juni.
- Pflege Hochstaudensaum: 1-malige Mahd der Hälfte der Fläche pro Jahr im Wechsel ab September mit Abfuhr des Mähgutes.
- Verzicht auf jegliche Düngung und Pflanzenschutzmittel.

**Externe Ausgleichsfläche A2:**

Dem Bebauungsplan wird die nachfolgende externen Ausgleichsfläche gem. §9 Abs. 1a BauGB zugeordnet:

Fl.-Nr. 171, Gmkg. Stöttwang (A2)
Gesamtfläche ca. 1,00 ha, davon anrechenbar ca. 0,83 ha, zugeordnete Teilfläche: ca. 0,66 ha.

Entwicklungsziele und Maßnahmen:

- Optimierung des ehemaligen Niedermoors durch Extensivierung und Wiedervernässung (artenreiche Feuchtwiese):
  - Abdichtung vorhandener Drainagen
  - Entwicklung artenreicher Feuchtwiesen durch Aushagerung in den ersten 4-5 Jahren und anschließende Herstellung von ca. 3m breiten Blühstreifen durch Einsaat mit einer gebietsheimischen Saatgutmischung des Landkreises Ostallgäu vom Typ Feuchtwiese oder Gleichwertiges auf ca. 30 % der Fläche (quer zur Bewirtschaftungsrichtung).
- Aufwertung des ausgebauten (begradigten Grabens):
  - Modellierung einer Uferabflachung mit Abtrag des Oberbodens über der Mittelwasserlinie des Grabens
  - Auftrag des überschüssigen Oberbodens entlang östlichen Weg
  - Aufbau eines standortgerechten Uferbegleitsaumes mit einem Erlen-Weidengebüsch durch Initialpflanzung.

Pflege:

- Aushagerung der Wiesenfläche durch mehrmalige Schnitte pro Jahr mit Mähgutabfuhr in den ersten 4-5 Jahren (erste Mahd im Jahr Anfang Mai) in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde; danach (nach Herstellung der Blühstreifen) mit maximal zweimaliger Mahd der Fläche im Jahr ab 15. Juni.

- Die wechselfeuchten Mulden sind bei Bedarf einmal pro Jahr ab September zu mähen. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen
- Verzicht auf jegliche Düngung und Pflanzenschutzmittel.

**Anpflanzung 2-3 reihiger Hecken** mit heimischen Bäumen und Sträuchern.

Für die Bepflanzung sind folgende Gehölze aus der nachfolgenden Liste (einheimische Gehölze) zu verwenden (Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m).

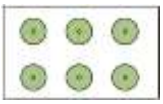
**Bäume I. Ordnung:**
Acer pseudoplatanus, Bergahorn*
Quercus robur, Stieleiche*
Tilia cordata, Winterlinde*

**Bäume II. Ordnung:**
Acer campestre, Feldahorn
Carpinus betulus, Hainbuche*
Prunus avium, Vogelkirsche*
Sorbus aucuparia, Vogelbeere

**Sträucher:**
Cornus mas, Kornelkirsche
Cornus sanguinea, Hartriegel
Corylus avellana, Haselnuss
Crataegus spec., Weißdorn
Ligustrum vulgare, Liguster
Lonicera xylosteum, Heckenkirsche
Prunus spinosa, Schlehe
Rhamnus catharticus, Kreuzdorn
Ribes alpina, Alpen-Johannisbeere
Rosa spec., Heimische Strauchrosen, wie z.B. R. canina, R. arvensis, R. gallica,
Viburnum lantana, Wolliger Schneeball
Viburnum opulus, Gemeiner Schneeball

Zu landwirtschaftlichen Flächen ist ein Pflanzabstand für Bäume von 4,0 m einzuhalten.

*) Die Vorgaben des Forstvermehrungsgutgesetzes (FoVG) sind zu beachten.

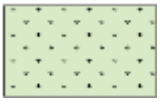


**Aufbau einer extensiven Streuobstwiese**

(siehe Beschreibung Ausgleichsfläche A1)

**Einwicklung eines artenreichen Hochstaudensaumes**

(siehe Beschreibung Ausgleichsfläche A1)

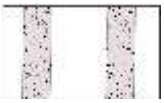


**Einwicklung artenreicher Extensivwiesen/ Blühwiesen**

(siehe Beschreibung Ausgleichsfläche A1/A2)

**Entwicklung feuchter Hochstaudenfluren**

(siehe Beschreibung Ausgleichsfläche A2)

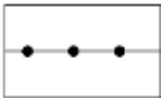


**Einsaat Blühstreifen mit Regiosaatgut (gebietsheimischem Saatgut)**

(siehe Beschreibung Ausgleichsfläche A1/A2)

## 2.7 Sonstige Festsetzungen

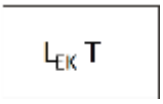
**Räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches**



**Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung**

**Maßzahlen in Meter**

**Abgrenzung Kontingentierungsfläche, siehe Planzeichnung**




**Höchstzulässiges Emissionskontingent tag von 6:00 – 22:00 Uhr in dB(A) / m², siehe Planzeichnung**

$L_{EK}$ N

**Höchstzulässiges Emissionskontingent nachts von 22:00 – 06:00 Uhr in dB(A) / m², siehe Planzeichnung**

**Immissions-schutz**

**Gewerbegeräusche, SO-Gebiet Lebensmittelmarkt**

I. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für den Lebensmittelmarkt sind auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung Bericht Nr. 218111 / 3 vom 05.08.2019 des Ingenieurbüros Greiner die erforderlichen baulichen, technischen und organisatorischen Schallschutzmaßnahmen zur Sicherstellung der Verträglichkeit mit den umliegenden Wohnnutzungen entsprechend den Anforderungen der TA Lärm festzulegen.

**Gewerbegeräusche, GEe-Gebiete**

II. Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten:

| Teilfläche | Fläche in m² | Emissionskontingente $L_{EK}$ in dB(A) je m² | |
|---|---|---|---|
| | | Tag | Nacht |
| GEe 1 | 1.023 | 57 | 42 |
| GEe 2 | 2.188 | 58 | 43 |
| GEe 3 | 2.448 | 59 | 44 |

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

**Verkehrsgeräusche**

III. Innerhalb der geplanten Bauräume im GEe- und WA-Gebiet sind folgende gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße R´w,ges der Außenbauteile gemäß DIN 4109-1:2016-07, Tabelle 7 einzuhalten, sofern dort schutzbedürftige Aufenthaltsräume vorgesehen werden.
Für Aufenthaltsräume in Wohnungen:

| | |
|---|---|
| Bauraum GEe 1 | R´w,ges ≥ 40 dB (Nordwestecke), |
| | R´w,ges ≥ 35 dB (übriger Bauraum) |
| Bauraum GEe 2 | R´w,ges ≥ 35 dB |
| Bauraum GEe 3 | R´w,ges ≥ 35 dB |
| Bauräume WA | R´w,ges ≥ 35 dB |

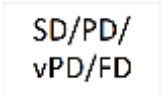
Für Büroräume und Ähnliches können die genannten Bau-Schalldämm-Maße R´w,ges um 5 dB reduziert werden.

IV. Innerhalb des Bauraums GEe 1 wird der Einbau von schallgedämmten Belüftungseinrichtungen für Schlaf- und Kinderzimmer

an straßenzugewandten Fassaden empfohlen, sofern diese Räume nicht über schallabgewandte Fassaden belüftet werden können.

# 3 Örtliche Bauvorschriften

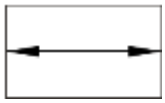
## 3.1 Dachgestaltung



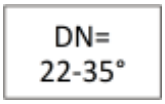

**Zulässige Dachformen**

Für den Hauptbaukörper sind je nach Darstellung in der Planzeichnung Satteldächer (SD), Pultdächer (PD), versetzte Pultdächer (vPD) bzw. Flachdächer (FD) zulässig.

Mit dem Hauptgebäude direkt verbundene Anbauten dürfen vom Hauptgebäude abweichende Dachformen aufweisen.



**Firstrichtung, zwingend** für Hauptgebäude




**Zulässiger Dachneigungsbereich,** hier von 22° bis max. 35°.

**Dachgestaltung**

Die Dachgestaltung ist in gedeckten, nicht glänzenden Farbtönen auszuführen. Zulässige Materialien für die Dacheindeckung sind Metall, naturrote Dachziegel sowie Dachbegrünungen, oder gleichwertiges. Dacheinschnitte sind unzulässig. Satteldächer sind in naturroten Dachziegeln auszuführen.

**Dachaufbauten**

Technische Dachaufbauten, Oberlichter dürfen die zugelassene Dachhöhe um max. 1,0m überschreiten, sofern sie einen Abstand von mindestens 1,5m gegenüber den Gebäudeaußenwänden vorweisen.

Ausgenommen hiervon sind Werbeanlagen auf Vordächern unterhalb der max. zulässigen Wandhöhe.

Dachständer, Antennen und SAT - Anlagen, Strom- und Fernsprechversorgungsanlagen sowie Freileitungen jeglicher Art sind nicht zugelassen. Die erforderlichen Versorgungsleitungen sind auf dem Privatgrundstück unterirdisch zu führen.

**Solartechnische Anlagen**

Photovoltaik- und solarthermische Anlagen auf Gebäuden sind zulässig. Aufständerungen sind unzulässig.

## 3.2 Sonstige örtliche Bauvorschriften

**Einfriedungen**

Mauern als Einfriedungen sind nicht zulässig, ausgenommen Mauerpfeiler von Zugängen und Toren. Die Einfriedungen sind im Sondergebiet und im Gewerbegebiet bis zu einer Gesamthöhe von 1,8 m, im Wohngebiet nur bis 1,2 m zulässig. Der Zaun ist so zu gestalten, dass Kleintiere die Möglichkeit der Unterquerung des Zaunes haben (kein durchgehender Sockel, ca. 15 cm Abstand zum Boden). Einfriedungen sind von der geplanten Grundstücksgrenze mit einem Mindestabstand von 0,5 m zu den öffentlichen Straßen- und Wegekanten abzurücken.

**Stellplätze**

Stellplätze sind wasserdurchlässig auszuführen, sofern diese nach den gesetzlichen Vorgaben der Niederschlagswasserversickerung zulässig sind und mit Bäumen und Sträuchern gem. Ziff. 4.2 einzugrünen.

**Grundstückszufahrten**

Im Sondergebiet und Gewerbegebiet sind Grundstückszufahrten als Sammelein- und –ausfahrten auszubilden. Je Baugrundstück ist maximal eine Zufahrt bis zu einer Breite von max. 11,0 m zugelassen.

**Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Ausgenommen sind Werbesammelanlagen auf öffentlichen Grund bis zu einer Höhe von 4,0m und einer Breite von 1,2m. Am Gebäude sind Werbeanlagen zulässig, wenn diese unterhalb der Dachattika bzw. der Traufkante des Hauptbaukörpers und parallel zur Fassade angeordnet werden. Im Sondergebiet sind Werbeanlagen auch auf Vordächern unterhalb der max. zulässigen Wandhöhe zulässig, sowie freistehende Werbeanlagen (Werbepylone und Fahnenmasten) auch außerhalb der

Baugrenzen, wenn diese eine Höhe von 6,0 m ab Fertigoberkante Außenbelag nicht überschreiten.

Werbeanlagen auf dem Dach oder Werbeanlagen, die auf die Einsicht von oben abzielen, sind nicht zulässig. Besondere Werbungsträger, wie Ballone, bewegliche Schautafeln etc. sind ausgeschlossen. Ebenso ausgeschlossen sind Lichtkegel oder Laserkegel (zu Werbezwecken), Wechsellichtanlagen, blickende Leuchtwerbung und Anlagen mit freiliegenden Leuchtstoffröhren.

# 4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

## 4.1 Hinweise

**Bauverbotszone, Baubeschränkungszone**

In die Planzeichnung sind die Anbauverbotszonen / Baubeschränkungszonen von 20/ 40 m zur St 2014 außerhalb der Ortschaft nachrichtlich aufgenommen. Im Rahmen der weiteren Umsetzung sind die betreffenden Vorhaben bezüglich Erschließung, Entwässerung, Sichtbeziehungen etc. eng mit der zuständigen Straßenbauverwaltung abzustimmen.

**Bodenschutz**

Bodenaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat möglichst im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden. Überschüssiges Bodenmaterial ist einer sachgerechten Nutzung zuzuführen.

Die allgemeinen Bestimmungen und Hinweise zum Schutz, zur Lagerung und zur Wiederverwendung des Oberbodens sind zu beachten.

Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

**Niederschlagswasserbeseitigung**

Gemäß den Grundsätzen des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) wird das geplanten Baugebiet im Trennsystem entwässert.

Das Niederschlagswasser ist dezentral auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern, sofern eine Gefährdung des Grundwassers auszuschließen ist. Eine flächenhafte Versickerung über die belebte Bodenzone ist grundsätzlich zu bevorzugen. Ausnahmsweise kann auch eine

Versickerung über Rigolen in Kombination mit Sickerschächten oder entsprechenden Speicherelementen erfolgen.

Sofern die Einleitungen nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) fallen, sind für die Versickerung des Niederschlagswassers beim Landratsamt Ostallgäu prüffähige Planunterlagen nach der WPBV (3-fach) mit einem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis einzureichen.

Bei der Beurteilung und Bemessung der Versickerungseinrichtungen sind die Regelungen des DWA Merkblattes M 153 „Handlungsempfehlungen“ zum Umgang mit Regenwasser“ sowie des DWA Arbeitsblattes A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu berücksichtigen. Bei der Planung sind die Grundsätze des DWA Arbeitsblatt A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung“ (ISiE) zu berücksichtigen.

**Brandschutz**

Für das Plangebiet ist nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W 405 in Gewerbegebieten eine Löschwasserbereitstellung von mindestens 1.600 l/min (96 m3/h) ausreichend über zwei Stunden, erforderlich.

Für einzelne Nutzungseinheiten, die lt. Berechnung die o. g., benötigte Löschwassermenge überschreiten, ist die Löschwassermenge, auf das jeweilige Objekt bezogen, sicher zu stellen.

Der Hydrantenabstand sollte nach der Fachinformation zur Planung von Löschwasserversorgungseinrichtungen aus Sicht der Feuerwehr, des LFV Bayern erfolgen. Der Abstand zwischen Gebäudeeingang und Hydrant sollte zwischen 80 m und maximal 120 m liegen.

Es wird empfohlen Überflurhydranten (DN 80 nach DIN 3222) zu installieren. Im Falle der Verwendung von Unterflurhydranten (DN 80 nach DIN 3221) sind diese entsprechend zu Beschildern.

Die Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge sind entsprechend den Richtlinien „Flächen für die Feuerwehr” in Bayern vorzusehen und entsprechend zu kennzeichnen. Auf den Baugrundstücken ist die DIN 41090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu beachten.

**Immissionsschutz**

Dem Bebauungsplan liegt die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 218111 / 3 vom 05.08.2019 des Ingenieurbüros Greiner zum Thema Gewerbe- und Verkehrsgeräusche zugrunde.

**Freiflächengestaltungsplan**

Für Bauvorhaben im ausgewiesenen Sondergebiet und Gewerbegebiet sind dem Baugesuch ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen.

Die Plangestaltung soll den fachlich anerkannten Regeln der Darstellungsmethodik entsprechen. Die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes (Text und Planzeichnung) sind zu berücksichtigen.

**Bau- und Bodendenkmäler**

Archäologische Funde bzw. das Auftreten von Bodendenkmälern oder Teilen davon ist laut Art. 8 Abs.1- 2 DSchG (Bayerisches Denkmalschutzgesetz) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Ostallgäu) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten), zu melden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

**Landwirtschaftliche Nutzung**

Auf Grund der an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen muss von entsprechenden Emissionen (z.B. Lärm, Gerüche und Staub) ausgegangen werden. Diese sind als ortsüblich zu bewerten und zu dulden.

Bei noch nicht bebauten Grundstücken ist die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung bis zur Durchführung der Bebauung weiterhin zulässig.

**Plangenauigkeit**

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalen Flurkarte der Gemeinde Stöttwang sowie einer digitalen Vermessung erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Gemeinde Stöttwang und des Planungsbüros LARS consult GmbH, Memmingen, keine Gewähr übernommen werden.

**Ergänzende Hinweise**

Die grundsätzliche Bebauung des Baugrundstückes ist aufgrund der vorliegenden Erkenntnisse über die Beschaffenheit des Baugrundes möglich. Allerdings wird dem Bauherrn empfohlen, bei Bedarf eigene Erhebungen durchzuführen.

Aufgrund des nach Westen und Süden ansteigenden Geländes kann eine Gefährdung durch wild abfließendes Wasser nicht ausgeschlossen werden. Dies ist bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen.

Bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation sind zur Verhinderung von Rückstauereignissen die entsprechenden

DIN-Normen zu Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke zu beachten.

Die Festlegung geeigneter Standorte für notwendige Kabelverteilerschränke, Leuchten oder ähnliche Einrichtungen in der öffentlichen bzw. privaten Fläche sowie mögliche Vereinbarungen diesbezüglich behält sich die Gemeinde Stöttwang vor.

Grelle Farbtöne sowie stark reflektierende Materialien und Farben sind zu vermeiden. Eine ruhige gegliederte Fassadengestaltung mit einer homogenen Materialverwendung bzw. Fassadenbegrünung ist erwünscht.

Baumaterialien, die eine nachweisliche Belastung für Mensch und Umwelt zur Folge haben, sollten bei der Bauausführung vermieden werden.

Sofern eine Außenbeleuchtung auf den Grundstücken vorgesehen ist, sind vorzugsweise insektenfreundliche Leuchtstoffe mit nach unten gerichteter Beleuchtung zu verwenden.

## 4.2 Pflanzempfehlungen

Für die Bepflanzung werden folgende Gehölze aus der nachfolgenden Liste (einheimische Gehölze) empfohlen.

**Bäume I. Ordnung:**
Acer platanoides, Spitzahorn*
Acer pseudoplatanus, Bergahorn*
Aesculus hippocastanum, Rosskastanie
Fagus sylvatica, Rotbuche*
Quercus robur, Stieleiche*
Tilia cordata, Winterlinde*
Tilia platyphyllos, Sommerlinde*

**Bäume II. Ordnung:**
Acer campestre, Feldahorn
Betula pendula, Birke*
Carpinus betulus, Hainbuche*
Prunus avium, Vogelkirsche*
Sorbus aucuparia, Vogelbeere
Sorbus torminalis, Elsbeere

**Obstbaumhochstämme:**
lokal bedeutsame alte Kern- und Steinobstsorten

**Sträucher:**
Cornus mas, Kornelkirsche
Cornus sanguinea, Hartriegel
Corylus avellana, Haselnuss
Crataegus spec., Weißdorn
Ligustrum vulgare, Liguster
Lonicera xylosteum, Heckenkirsche
Rhamnus catharticus, Kreuzdorn
Ribes alpina, Alpen-Johannisbeere
Rosa spec., Heimische Strauchrosen, wie z.B. R. canina, R. arvensis, R. gallica,
Viburnum lantana, Wolliger Schneeball
Viburnum opulus, Gemeiner Schneeball

**Ranker:**
Clematis vitalba, Waldrebe
Hedera helix, Efeu
Humulus lupulus, Hopfen
Parthenocissus quinquefolia, Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata ‚Veitchii', Wilder Wein
Polygonum aubertii, Schling-Knöterich

Zu vermeiden ist die Pflanzung der Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau laut Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBI.I. 1985 S. 2551) gelten.

*) Die Vorgaben des Forstvermehrungsgutgesetzes (FoVG) sind zu beachten.

# B BEGRÜNDUNG

## 1 Anlass und Zielstellung

Die Gemeinde Stöttwang beabsichtigt zur Deckung des dringenden örtlichen Bedarfs an Wohnbau- und Gewerbeflächen und zur Sicherung der Nahversorgung der Bürger, die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung „Kaufbeurer Straße“. Das Baugebiet umfasst demnach eine Sondergebietsfläche für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes (Vollsortimenter bis zu einer Nettoverkaufsfläche von 1.200m²), Gewerbeflächen für nicht wesentliche störende Gewerbebetriebe sowie ein Allgemeines Wohngebiet. Der Bebauungsplan bildet die planungsrechtliche Voraussetzung für die Ansiedlung der Nutzungen am westlichen Ortsrand von Thalhofen.

## 2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

### 2.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern und Regionalplan Allgäu

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern vom 22. August 2013, zuletzt in der Teilfortschreibung am 01.03.2018 geändert, enthält für das Planungsgebiet die folgenden Aussagen:

Übergeordnetes raumordnerisches Ziel des Landesentwicklungsprogrammes Bayern ist der Erhalt bzw. die Schaffung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen.

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

*(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.*

*(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.*

Die Ziele und Grundsätze zu 1.1.1 werden erfüllt, da in der Gemeinde Stöttwang ein neues Angebot zur Versorgung mit Gütern, neuen Arbeitsplätzen und neuem Wohnraum geschaffen wird. Somit wird das Potenzial der Gemeinde weiter entwickelt und gestärkt.

Die Gemeinde Stöttwang zählt laut LEP 2018 zu den Einzelgemeinden im allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf. Das dazugehörige Oberzentrum der Region Allgäu bietet das ca. 8 km entfernte Kaufbeuren des Regierungsbezirkes Schwaben. In Grundsatz 2.2.3 (Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf) werden „*Teilräume mit wirtschaftsstrukturellen oder sozioökonomischen Nachteilen sowie Teilräume, in denen eine nachteilige Entwicklung zu befürchten ist, […] unabhängig von der Festlegung als Verdichtungsraum oder ländlicher Raum als Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf festgelegt*“.

Nach dem Vorrangprinzip (2.2.4) gilt es die Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf vorrangig zu entwickeln, u.a. „*bei Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge*“.

Die Grundsätze 2.2.3 und 2.2.4 werden demnach erfüllt, da der Teilraum mit besonderem Handlungsbedarf der Gemeinde Stöttwang nach dem Vorrangprinzip weiter entwickelt und geordnet wird.

Der ländliche Raum soll nach Grundsatz 2.2.5 (Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums) „*so entwickelt und geordnet werden, dass*

- *er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,*
- *seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,*
- *und er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann […]*“.

Grundsatz 2.2.5 wird erfüllt, da die Gemeinde Stöttwang mit Umsetzung der Planung seinen Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann. Mit der Errichtung des Vollsortimenters können die Bewohner (v.a. Thalhofens) in kürzerer Erreichbarkeit versorgt werden. Die Schaffung von Gewerbeansiedlung und Arbeitsplätzen wird sich positiv auf die Wirtschaftsstruktur auswirken. Die Siedlungsstruktur wird so angepasst, dass sich die neuen Wohngebiete in das vorhandene Ortsbild einfügen.

In Bezug auf das Vorhaben zur Schaffung des neuen Lebensmittel-Vollsortimenters (Einzelhandel) werden folgende Ziele zur Handelsentwicklung Bayern aufgegriffen (nach GMA 2019):

5.3.1 Lage im Raum

(Z) „*Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. Abweichend sind Ausweisungen zulässig*

- *für Betriebe bis 1 200 m² Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden; diese Ausweisungen sind unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig und unterliegen nur der Steuerung von Ziel 5.3.2,*
- *für Einzelhandelsgroßprojekte, die überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen, nur in Mittel- und Oberzentren sowie in Grundzentren mit bestehenden Versorgungsstrukturen in dieser Bedarfsgruppe*.“

Das Ziel 5.3.1 wird erfüllt (GMA 2019), da die Gemeinde Stöttwang keine zentralörtliche Funktion besitzt und zur Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung Betriebe bis 1.200 m² Verkaufsfläche zugelassen sind.

### 5.3.2 Lage in der Gemeinde

(Z) *„Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn*

- *das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient oder*
- *die Gemeinde nachweist, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte aufgrund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen*."

Das Ziel 5.3.2 wird erfüllt (GMA 2019), da das Planungsgebiet eine relativ zentrale geographische Lage in der Gemeinde Stöttwang einnimmt und von den Bewohnern Thalhofens a. d. Gennach fußläufig erreicht werden kann. Auch durch die Bushaltestelle im näheren Umfeld ist das geplante Gebiet durch ÖPNV gut erreichbar.

Aus städtebaulicher Sicht lässt sich der Standortbereich „Kaufbeurer Straße" mit Hilfe der Kriterien des LEP Bayern 2018 einordnen, das städtebaulich integrierte Lagen beschreibt als „Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt angrenzend, die über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verfügen. Direkt an einen Siedlungszusammenhang angrenzende Standorte sind nur dann städtebaulich integriert, wenn sie an einen Gemeindeteil anschließen, der nach Bevölkerungsanteil und Siedlungsstruktur einen Hauptort darstellt und in dem die Einrichtungen zur Deckung des wirtschaftlichen, kulturellen und sozialen Grundbedarfs für die Gemeindebevölkerung im Wesentlichen vorgehalten werden."

Die Siedlungsstruktur der Gemeinde Stöttwang ist durch ein landwirtschaftlich geprägtes und fragmentiertes Siedlungsgefüge geprägt, welches das Ergebnis der Gebietsreform von 1971 ist.

So haben sich die fünf Ortsteile Stöttwang, Thalhofen, Linden, Reichenbach und Gennachhausen freiwillig zusammengeschlossen, sind räumlich jedoch zum Teil deutlich voneinander abgesetzt.

Lediglich die Ortsteile Thalhofen und Linden sind siedlungsräumlich zusammengewachsen und werden heute als einheitliche Siedlungsfläche bzw. ein Ortsteil wahrgenommen. Als Besonderheit der Gemeinde ist mit Blick auf das Siedlungsgefüge eine „Doppelstruktur" festzuhalten. So ist der namensgebende Ortsteil Stöttwang mit aktuell rd. 690 Einwohnern einerseits Sitz der Gemeindeverwaltung sowie einer Einrichtung der sozialen Infrastruktur (Kindergarten).

Andererseits ist Thalhofen/Linden mit rd. 1.005 Einwohnern der bevölkerungsstärkste Gemeindeteil mit der größten zusammenhängenden Siedlungsfläche. Vor diesem Hintergrund ist im Kontext der Vorhabengemeinde von zwei „Hauptorten" zu sprechen, die durch die Kaufbeurer Straße/ Hauptstraße miteinander verbunden sind.

Aus städtebaulicher Sicht lässt sich damit der Standortbereich „Kaufbeurer Straße" hinsichtlich des LEP-Kriteriums der städtebaulich integrierten Lage wie folgt beschreiben:

Der Standort grenzt im Norden an bestehende Wohnstrukturen an, aus denen der Planstandort für Kunden aus dem unmittelbaren sowie weiteren Standortumfeld fußläufige erreicht werden kann.

Weiterhin ist die gute innerörtliche wie überörtliche verkehrliche Anbindung und die damit verbundene schnelle und unkomplizierte Erreichbarkeit aus allen Ortsteilen über die Kaufbeurer Straße / Hauptstraße positiv hervorzuheben. Darüber hinaus besteht grundsätzlich eine Anbindung an den ÖPNV im Rahmen einer ortsüblichen Taktung über die ca. 500 m entfernt gelegene Bushaltestelle Thalhofen an der Lindenstraße.

Hinsichtlich der gegebenen Bevölkerungsstruktur ist davon auszugehen, dass sich der Vorhabenstandort im Ortsteil Thalhofen/Linden mit insgesamt rd. 1.005 Einwohnern (= 55 % der Gesamtbevölkerung von Stöttwang) in einem Gemeindeteil befindet, der seiner Struktur nach einen Hauptort darstellt. Dies wird insbesondere dadurch unterstrichen, dass die Einrichtung zur Deckung des wirtschaftlichen Grundbedarfs (Lebensmittelmarkt) perspektivisch ebenfalls in Thalhofen angesiedelt sein wird. Außerdem übernehmen Nahversorgungseinrichtungen in ländlich geprägten Gemeinden wie Stöttwang ohne strukturprägende Angebotsformate wichtige soziale Funktionen als Treffpunkte im gesellschaftlichen Alltag. Insofern ist bei dem geplanten Lebensmittelbetrieb auch von einer Einrichtung zur Deckung des sozialen Grundbedarfs auszugehen. Weitere öffentliche Einrichtungen (Gemeindeverwaltung, Kindergarten) befinden sich in dem zweiten Hauptort Stöttwang.

5.3.3 Zulässige Verkaufsflächen

(Z) „*Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Soweit sortimentsspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte,*

- *soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v. H.,*
- *soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100.000 Einwohner 30 v. H., für die 100.000 Einwohner übersteigende Bevölkerungszahl 15 v. H. der sortimentsspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen*.“

Das Ziel 5.3.3 wird erfüllt (GMA 2019), da die geplante Verkaufsfläche die in Gemeinden zulässige Größe von 1.200 m² nicht überschreitet.

Der Regionalplan Allgäu vom 10. Januar 2007, zuletzt in der Teilfortschreibung am 11.04.2018 geändert, enthält für das Planungsgebiet die folgenden Aussagen:

1 Ökonomische Erfordernisse für die Entwicklung der Teilräume

1.3 (Z) *Im Stadt- und Umlandbereich des möglichen Oberzentrums Kaufbeuren soll die Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung in einem ausgewogenen Verhältnis zwischen der Kernstadt und den Umlandgemeinden, insbesondere dem Kleinzentrum Germaringen/ Westendorf sowie dem Siedlungsschwerpunkt Mauerstetten und der Gemeinde Stöttwang erfolgen*.

Das Ziel wird erfüllt, da die Gemeinde Stöttwang zur Deckung des dringenden örtlichen Bedarfs an Wohnbau- und Gewerbeflächen und zur Sicherung der Nahversorgung der Bürger, die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung „Kaufbeurer Straße“ beabsichtigt.

Gemäß LEP-Ziel 5.3.3 ist die Zulässigkeit der Verkaufsflächen für Einzelhandel davon abhängig, dass Einzelhandelsgroßprojekte in benachbarten zentralen Orten durch Kaufkraftabfluss nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Der Einzelhandelsgutachter stellt hierzu fest, dass die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte zu keinen städtebaulich relevanten Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO führen werden. Das Vorhaben dient vor allem der Sicherung der Nahversorgung der Stöttwanger Bevölkerung, die gegenwärtig keine Versorgungsmöglichkeiten am Ort vorfinden. Dementsprechend müssten zukünftig keine längeren Fahrten in die benachbarten Kommunen unternommen werden, um einen vollumfänglichen Versorgungseinkauf zu tätigen. Die induzierten Umsatzumlenkungen sind vor diesem Hintergrund als Kaufkraftrückbindungseffekte zu bewerten, die jedoch keine zusätzliche Kaufkraft aus den westlich benachbarten Zentren Kaufbeuren oder Mauerstetten an den Standort Stöttwang binden.

Sowohl im Landesentwicklungsprogramm Bayern als auch im Regionalplan Allgäu werden für das Plangebiet keine spezifizierten Aussagen getroffen, die zu einer konkurrierenden Entwicklung des Plangebietes mit den landesplanerischen Zielvorgaben führen können.

1 Siedlungsstruktur

1.3 (Z) *Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegengewirkt werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.*

1.7 (Z) *Die Städte und Dörfer sollen in allen Teilen der Region in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten, – wo erforderlich – erneuert und weiterentwickelt werden. Dabei soll auf gewachsene und landschaftstypische Dorfstrukturen und Ortsbilder besondere Rücksicht genommen werden.*

Den Zielen 1.3 und 1.7 wird Rechnung getragen, da die neuen Wohngebiete in Anlehnung an die bestehenden Bebauungspläne geplant werden und die landschaftstypische Dorfstruktur erhalten wird. Dies liegt der Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung und dessen planungsrechtlichen Festsetzungen zu Grunde.

Für das Einzelhandelskonzept führt der Regionalplan Allgäu (2018) folgende Zielsetzungen an:

2.1 Handel

2.1.1 (Z) *Es ist auf die Sicherstellung einer flächendeckenden verbrauchernahen Grundversorgung der Bevölkerung mit Einzelhandelsleistungen auch im dünner besiedelten ländlichen Raum der Region hinzuwirken und diese über die gemeindliche Bauleitplanung abzustützen*.

2.1.2 (G) *Es ist anzustreben, dass die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und ihrer Innenstädte sowie Ortskerne durch die Errichtung oder Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten nicht wesentlich beeinträchtigt wird*.

Bezogen auf das Vorhaben kann nach GMA (2019) festgehalten werden, „dass den Grundsätzen und Zielen der Regionalplanung entsprochen wird […]. So befindet sich das Vorhaben in einer Gemeinde, die heute über keine qualifizierten Versorgungsmöglichkeiten verfügt. Durch die Ansiedlung des

geplanten [Vollsortimenters] kann die im Ziel 2.1.1 des Regionalplans geforderte „flächendeckende verbrauchernahe Grundversorgung der Bevölkerung mit Einzelhandelsleistungen auch im dünner besiedelten ländlichen Raum der Region“ gewährleistet und zukünftig sichergestellt werden. Gleichzeitig werden bestehende Versorgungsfunktionen in den Zentralen Orten der Region weder beeinträchtigt noch nachhaltig geschädigt.“

Somit sind aus raumordnerischer Sicht die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Grundsätzlichkeit der Errichtung eines Lebensmittel-Vollsortimenters dieser Größenordnung in Kombination mit Gewerbe- und Wohnflächen in der Gemeinde Stöttwang gegeben.

## 2.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Stöttwang (2004) ist der Standort des Geltungsbereiches als „Durchgrüntes Wohnen“ ausgewiesen. Nördlich der Kaufbeurer Straße (St 2014) sind Siedlungsflächen (Wohngebiet) ausgewiesen. Hier besteht seit 1975 ein rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 1 "Thalhofen West" mit 2. Änderung und Ergänzung (1977), der das Gebiet als Mischgebiet ausweist. Die Fläche ist bereits vollständig bebaut. Östlich an das Plangebiet grenzt ein bebautes Dorfgebiet (MD) an. Im Westen wird das Plangebiet durch eine Hangkante begrenzt, für die in Teilbereichen eine landwirtschaftliche Nutzung als extensive Weidefläche dargestellt ist. Am nördlichen Auslauf dieser Hangkante sowie weiter im Süden befinden sich zwei Hofstellen im Außenbereich.

Damit liegt der Geltungsbereich fast ausschließlich im Bereich der ausgewiesenen Wohnfläche.

Entlang der St 2014 wird allgemein auf den Lärmschutz hingewiesen.

Der Gemeinderat Stöttwang hat deshalb beschlossen, den Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan in diesem Bereich zu ändern und an die geplante Gebietsentwicklung anzupassen. Vor dem Hintergrund der günstigen Verkehrsanbindung direkt an der St 2014 sollen hier sowohl Flächen für die Nahversorgung der Bevölkerung sowie gewerbliche Nutzungen und Wohnnutzungen ausgewiesen werden.

*Abbildung 1: Flächennutzungsplanausschnitt Kaufbeurer Straße*

Das FNP-Änderungsverfahren läuft parallel zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes „Kaufbeurer Straße“. Bislang gibt es keinen Bebauungsplan für den Geltungsbereich.

Im Westen außerhalb des Plangebietes ist ein Trinkwasserschutzgebiet Stöttwang mit Rechtsverordnung vom 19.01.2011 festgesetzt (WWA Kempten).

# 3 Das Plangebiet

## 3.1 Lage, Größe und Topographie

Der Geltungsbereich liegt am westlichen Ortseingang von Thalhofen, unmittelbar südlich der Kaufbeurer Straße St 2014 (Kaufbeuren/Mauerstellen – Stöttwang – Schongau). Im Norden grenzt ein bestehendes Mischgebiet (Gewerbe- und Wohnnutzung) an. Im Osten befindet sich der Randbereich des Dorfgebietes von Thalhofen mit einer der Gebietsart entsprechenden Mischnutzung. Das Plangebiet wird im Westen durch eine in Nord-Südrichtung verlaufende, ca. 10 m hohen Hangkante begrenzt. Das Geländeniveau des Plangebietes liegt im Südwesten bei ca. 719 müNN und fällt nach Nordosten in Richtung des Gennachtales auf ein Niveau von 715 müNN ab.

Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von ca. 2,93 ha und umfasst die Grundstücke FlNrn. 94* (Kaufbeurer Straße), 194/1, 195*, 196/2, 196/3* (*-teilweise), in der Gemarkung Thalhofen a.d.Gennach.

*Abbildung 2: Luftbildübersicht-Plangebiet*

## 3.2 Aktuelle Nutzung

Der Geltungsbereich wird gegenwärtig – mit Ausnahme des Straßenraumes und dessen Begleitflächen – als intensive Grünlandfläche landwirtschaftlich genutzt.

## 3.3 Baugrund

Zur Analyse des Baugrundes und Gründungsberatung wurde von der fm geotechnik GbR, Amtzell für das Baugebiet ein Fachgutachten (Juni 2018) erstellt, dem nachfolgende Auszüge entnommen sind:

Geologisch gesehen liegt das Untersuchungsgebiet in der Moränenlandschaft des Voralpenlandes. Der tiefere Untergrund besteht aus einer glazialen Grundmoräne, die von Schmelzwasserkiesen überlagert wird. Die Schmelzwasserkiese sind im oberen Bereich in einer Mächtigkeit von ca. 30 bis 90 cm

durch chemische und physikalische Kräfte verwittert (Verwitterungsdecke mit Lehm und Kies). Eine natürliche Mutterbodenauflage (ca. 20 cm ) schließt die Schichtung nach oben hin ab.

Durch die anstehenden Schmelzwasserkiese kann im Allgemeinen ein gut tragfähiger Baugrund erwartet werden. Unterkellerte Gebäude können auf einer elastischen Bodenplatte bzw. auf Streifenfundamenten gegründet werden. Sollten nicht unterkellerte Gebäude mit ihren Gründungssohlen im Bereich der gering bis mäßig tragfähigen Verwitterungsdecke liegen, sind in diesem Bereich tragfähige Bodenersatzkörper oder Einzel- und Streifenfundamente bis in die Schmelzwasserkiese zu gründen. Die Einbindetiefe sollte entsprechend der Frosteinwirkungszone mind. ca. 1,2 m betragen.

Bis zur max. Untersuchungstiefe von 6,0 m wurde weder Schicht- noch Grundwasser festgestellt. Nach langanhaltenden Niederschlägen können sich jedoch temporär Schichtwässer in der Verwitterungsschicht bilden. Das Grundwasser wird im Plangebiet in einer Tiefe von ca. 10 m erwartet. Die Durchlässigkeitsbeiwerte der anstehenden Kiese lässt eine Versickerung von unbelasteten Oberflächenwasser zu. Die bindige Verwitterungsdecke ist erfahrungsgemäß als wassersstauend einzustufen.

Bei der Errichtung sind die Erkenntnisse zum Untergrund sowie die detaillierten Empfehlungen zur Bauwerksgründung und Bauausführung entsprechend zu berücksichtigen.

Die grundsätzliche Bebauung der Baugrundstücke ist aufgrund der vorliegenden Erkenntnisse über die Beschaffenheit des Baugrundes möglich. Allerdings wird den Bauherren empfohlen, bei Bedarf eigene Erhebungen durchzuführen.

Aufgrund des nach Westen und Süden ansteigenden Geländes kann eine Gefährdung durch wild abfließendes Wasser nicht ausgeschlossen werden. Dies ist bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen.

## 3.4 Altlasten

Altlastenflächen sind im Geltungsbereich nicht ausgewiesen.

Es wird aber darauf hingewiesen, dass gemäß Baugrundgutachten fm geotechnik GbR, Amtzell im östlichen Plangebiet im B-Horizont (Verwitterungsdecke) erhöhte Werte der Cyanide im Feststoff festgestellt wurden. Das Kriterium Z1.1 des Bayerischen Verfüll-Leitfadens wird erreicht. Auch der C-Horizont (Schmelzwasserkiese) in diesem Bereich weist erhöhte Kupfergehalte aus (Kriterium Z1.2 des Bayerischen Verfüll-Leitfadens). Grundsätzlich ist schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen. Es wird daher empfohlen, bei Aushubarbeiten in diesem Bereich Haufwerke zu bilden und diese nach LAGA PN98 weiter zu untersuchen. Generell gilt, dass Material mit Einstufung Z0 nach dem Bayerischen Verfüll-Leitfaden in Verfüllmaßnahmen der Standortkategorie A bis C eingebracht werden können. Material mit der Einstufung Z 1.1 kann in Verfüllmaßnahmen der Standorte B bis C und Z1.2 Material in die Standorte der Kategorie C eingebracht werden.

## 3.5 Wasserschutzgebiete

Im Umfeld des Plangebietes sind keine Wasserschutzgebiete sowie wassersensible Bereiche ausgewiesen (Geoportal Bayern). Das Trinkwasserschutzgebiet Stöttwang mit Rechtsverordnung vom 19.01.2011 liegt nach derzeitigem Kenntnisstand außerhalb dem Wirkbereich des Vorhabens.

## 3.6 Bau- und Bodendenkmäler

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Bau- und Bodendenkmäler verzeichnet. In der Satzung wird unter Ziffer 4.1„Hinweise“ auf den Umgang mit etwaig aufgefundenen Bodendenkmälern hingewiesen.

# 4 Planung

## 4.1 Städtebauliche Zielsetzung und Planungsalternativen

Im Zuge des gegenständlichen Bebauungsplanverfahrens sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um am westlichen Ortsrand von Thalhofen die Nahversorgung der Bürger (Lebensmittelmarkt) und gleichzeitig das Angebot für lokale Gewerbebetriebe und die Schaffung von Wohnraum mit den städtebaulichen Erfordernissen einer bedarfsgerechten Erschließung und einer harmonischen Ortsrandsituation in Einklang zu bringen. Für das Plangebiet wurde im Vorfeld ein städtebaulicher Rahmenplan erarbeitet, der die grundlegenden Zielvorgaben verdeutlicht.

*Abbildung 3: Städtebaulicher Rahmenplan*

Da im Gemeindegebiet Stöttwang keine geeigneten zusammenhängenden Erweiterungsflächen vorhanden sind, die diese Gemengelage aufnehmen kann, wird der vorliegende Standort für die geplante Gebietsentwicklung favorisiert. Der Standort liegt günstig direkt an der Ortseinfahrt Thalhofen an der St 2014. Damit sind die Voraussetzungen für die verkehrliche Anbindung des Lebensmittelmarktes und der Gewerbeflächen erfüllt.

Eine weitere Zielsetzung war die bisherige Verkehrssituation an der Ortseinfahrt zu entschärfen. Aufgrund der geradlinigen, abfallenden Straßenführung kommt es bislang immer wieder zu deutlichen Geschwindigkeitsüberschreitungen im Bereich der Ortseinfahrt. Dies führt neben der allgemeinen Lärmproblematik auch zu einer erhöhten Verkehrsgefährdung im Bereich der Ausfahrt Oestlestraße aus dem Wohngebiet Thalhofen – West.

Aus diesem Grund wurden Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung in Form einer Verkehrsinsel bzw. eines Kreisverkehres an der Ortseinfahrt geprüft. In Abstimmung mit der Straßenbaubehörde wurde letztendlich der Einbau eines Kreisverkehres mit drei Anschlussästen auf Höhe der Einfahrt Oestleweg der Vorzug gegeben. Mit einem Verschwenk der Kaufbeurer Straße nach Süden in das geplante Baugebiet kann einerseits eine optimale Anbindung des neuen Baugebietes erreicht werden, gleichzeitig wird die gewünschte Verkehrsberuhigung an der Ortseinfahrt unter Sicherstellung der Verkehrsqualität am neuen Knotenpunkt erzielt.

Die Gemeinde Stöttwang wird die Möglichkeit weiterer verkehrslenkender Maßnahmen zur weiteren Reduzierung des Verkehrslärms an der Kaufbeurer Straße und zur Verminderung von störenden Brems— und Beschleunigungsfahrten an der Ortseinfahrt in Abstimmung mit den Fachbehörden erörtern und soweit möglich veranlassen. Dazu soll:

- Die Möglichkeit einer Versetzung des Ortsschildes so weit wie möglich nach Westen sowie die Begrenzung der Höchstgeschwindigkeit auf 70 km/h an der Kaufbeurer Straße westlich von Thalhofen mit der zuständigen Fachbehörde abgestimmt werden.
- Weiter wird die Gemeinde darauf hinwirken, dass vermehrt an der westlichen Ortseinfahrt Geschwindigkeitskontrollen durch die Polizeiinspektion durchgeführt werden.
- Die Gemeinde wird die Aufstellung einer Geschwindigkeitsanzeigetafel in diesem Bereich für beide Fahrtrichtungen veranlassen.

Unter Berücksichtigung der angrenzenden bestehenden Nutzungen wurde eine verträgliche Zuordnung der geplanten Nutzungen im Plangebiet nach städtebaulichen und immissionsschutzrechtlichen Grundsätzen durchgeführt. Hinsichtlich des Trennungsgebotes erfolgte eine Orientierung der störungsrelevanteren Nutzungen (Lebensmittelmarkt, Gewerbe) hin zur St 2014 und weiter entfernt von dem bestehenden Siedlungsrand. Die innere Gliederung des Gebietes wird im Wesentlichen durch die geplante Erschließungsstraße vorgegeben. Eine Orientierung der schutzbedürftigen Wohnnutzung erfolge an den Südrand des Plangebietes außerhalb der Vorbelastungsbereiche der St 2014. Hier wird durch die vorgelagerten geplanten Gebäude eine gewisse Abschirmwirkung zu den südlich liegenden Gartenanteilen erreicht. Die geplanten Gewerbeflächen werden durch ein Abstandsgrün gegen die östlich angrenzende Wohnbebauung abgeschirmt. Ebenso wird eine Abschirmung am Südostrand des geplanten Wohngebietes zur bestehenden gewerblichen Nutzung östlich des Hausbichelweges (Galabau-Betrieb) in Form eines öffentlichen Grünstreifens mit Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Neben der erwünschten visuellen Aufwertung (Sichtschutzhecke) werden dadurch auch mögliche Beeinträchtigungen durch Lärm vermindert.

Des Weiteren werden im Plangebiet nur Gewerbebetriebe zugelassen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Dadurch können schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Um mögliche Konflikte hinsichtlich des Immissionsschutzes zu vermeiden, wurde auf der Basis eines schalltechnischen Gutachtens unter Berücksichtigung der Vorbelastung eine Emissionskontingentierung für die ausgewiesenen Gewerbeflächen festgelegt.

Das städtebauliche Konzept berücksichtigt somit eine verträgliche Anordnung der verschiedenen geplanten Gebietsausweisungen und Nutzungen innerhalb des Plangebietes, als auch zum baulichen Bestand außerhalb des Plangebietes.

## 4.2 Grünordnerische Zielsetzung

Das grünordnerische Gesamtkonzept berücksichtigt im Wesentlichen folgende Ziele:

- Erhaltung der Wahrnehmbarkeit der Hangkante im Westen durch Ausweisung eines Abstandsgrüns in ausreichender Breite als „Puffer“ zwischen dem SO bzw. GEe und der bestehenden Hofstelle im Bereich der Hangkante
- Aufbau eines Gliederungsgrüns entlang der öffentlichen Erschließung
- Sicherstellung einer ausreichenden Durchgrünung des Plangebietes durch Pflanzbindungen auf privaten Grundstücken
- Ausweisung von öffentlichen und privaten Grünflächen zur Sicherstellung der Niederschlagswasserversickerung
- Ausweisung von Grünflächen zur Randeingrünung und als Abstandsgrün zur bestehenden Bebauung
- Verwendung heimischer, standortgerechter Gehölze
- Schaffung naturnaher Elemente und damit neuer Lebensräume für Tiere und Pflanzen.

Das Plangebiet liegt auf einer weitgehend ebenen und damit einsehbaren Niederterrasse, die landschaftlich durch eine ansteigende Hangkante in Richtung Westen begrenzt wird. Im Osten und Norden erfolgt eine Begrenzung durch die bebauten Ortsrandlagen von Thalhofen. Auch die Hangkante im Westen ist durch die bestehende Hofstelle zur Kaufbeuerer Straße hin baulich geprägt. Insofern wird die Niederterrasse landschaftlich als Grünkeil/ Grünzug vom Betrachter wahrgenommen.

Um diese landschaftlichen und städtebaulichen Gegebenheiten ablesbar zu halten, wurde zur Hangkante hin ein größeres Abstandsgrün in Form einer Ausgleichsfläche situiert, in der im Wesentlichen eine dorfprägende Streuobstwiese entwickelt werden soll. Gleichzeitig werden auf der Fläche Maßnahmen in Form von blühreichen Wiesen, Hochstaudensäumen und artenreichen Heckenstrukturen zur Erhöhung der Artenvielfalt festgelegt.

Nach Süden wird die Einbindung des Baugebietes in die Landschaft durch die Festlegung eines 8m breiten öffentlichen Grünstreifens mit Pflanzbindung im Bereich der Gewerbefläche bzw. ein 5m breiter privater Grünstreifen mit Pflanzbindung im Bereich des Wohngebietes sichergestellt.

Das Grundgerüst für die Durchgrünung des Plangebietes wird entlang der Erschließungsstraßen vorgegeben. Die öffentlichen Verkehrsflächen werden so angelegt, dass Baumreihen mit Bäumen 1. Ordnung gepflanzt werden können, die eine frühzeitige Einbindung und Gliederung der einzelnen Bauquartiere gewährleisten. Die öffentlichen Grünflächen dienen auch zur Aufnahme und Versickerung des Oberflächenwassers aus den öffentlichen Verkehrsflächen und werden naturnah mit Gehölzstrukturen als extensive Wiesenflächen hergestellt.

## 4.3 Verkehrssituation / Erschließung

Das Areal des Lebensmittelmarktes liegt unmittelbar an der St 2014 (Kaufbeurer Straße). In Anbetracht der zu erwartenden täglichen Frequentierung (Kundenverkehr/Anlieferung) soll das Areal des

Lebensmittelmarktes eine direkte Zufahrt erhalten, die auch als Zufahrt für die südlich und östlich anschließenden Flächen des Baugebietes dient. Um einen reibungslosen Verkehrsfluss an der St 2014 bei gleichzeitiger Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit an der Ortseinfahrt zu gewährleisten, wird der Bau eines Kreisverkehres (dA=35m) als beste Variante gesehen. Die bestehende Trasse der St 2014 soll hierfür entsprechend ausgebaut und nach Süden verschoben werden.

Ergänzend hierzu soll im Zuge der Errichtung des Lebensmittelmarktes das lokale fußläufige Erschließungsnetz ausgebaut und optimiert werden. Hierfür soll der nördliche Gehweg entlang der St2014 eine Anbindung in das Baugebiet erhalten. Damit soll eine schnelle und direkte fußläufige Erreichbarkeit des Lebensmittelmarktes von der Ortsmitte aus gewährleistet werden. Der Kreisverkehr ermöglicht an den Anschlussästen über Verkehrsinseln eine sichere und direkte Querungsmöglichkeit der Kaufbeurer Straße.

Für das Entwicklungsgebiet wurde ein Verkehrsgutachten, Prof. Dr.-Ing. Kurzak, München erarbeitet, das die bestehende Verkehrssituation (Ist-Zustand) aufgrund einer Zählung der Verkehrsströme, getrennt nach Fahrtrichtungen und Kfz-Arten feststellt. Weiter werden Aussagen über das zu erwartende Verkehrsaufkommen des Entwicklungsgebietes für den Prognosehorizont 2035 sowie über die Leistungsfähigkeit des geplanten Kreisverkehrsplatzes getroffen. Als Basis für die Lärmberechnungen nach RLS-90 werden Lärmkenngrößen zu Grunde gelegt. Die nachfolgenden Angaben werden auszugsweise aus dem Verkehrsgutachten wiedergeben.

Ist-Zustand:

Die St 2014, Kaufbeurer Straße ist am westlichen Ortseingang von Thalhofen am Normalwerktag mit 4.200 Kfz/Tag (= 24 Stunden) belastet, östlich der Einmündung Oestlestraße sind es 4.100 Kfz/Tag. Der Schwerverkehrsanteil auf der Kaufbeurer Straße beträgt ca. 3 % (120 Lkw, Lastzüge und Busse/Tag). Die Oestlestraße weist als Erschließungsstraße des Wohngebietes nördlich der Kaufbeurer Straße nur eine Querschnittsbelastung von ca. 300 Kfz/Tag auf (Schwerverkehrsanteil 1 %). In der Morgenspitze (7.00 – 8.00 Uhr) dominiert auf der Kaufbeurer Straße der Verkehr in Fahrtrichtung Mauerstetten / Kaufbeuren mit 264 Kfz/Stunde am westlichen Ortseingang. In Fahrtrichtung Thalhofen sind es dagegen „nur“ 91 Kfz/Stunde. In der Abendspitze (16.30 – 17.30 Uhr) liegt die Hauptlastrichtung in Fahrtrichtung Thalhofen mit 223 Kfz/Stunde, in der Gegenrichtung sind es abends Richtung Mauerstetten 155 Kfz/Stunde.

Prognose-Nullfall:

Für das Prognosejahr 2035 ohne Berücksichtigung der Gebietsentwicklung wird eine allgemeine Verkehrszunahme in Höhe von 10% angesetzt, so dass sich für den Straßenabschnitt eine Verkehrsbelastung von ca. 4.600 Kfz/Tag ergibt.

Zusätzliches Verkehrsaufkommen des Entwicklungsgebietes:

Aus dem geplanten Lebensmittelmarkt wird ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von 1600 Kfz/Fahrten/ Tag als Summe des Quell- und Zielverkehres, aus der geplanten Wohnbebauung ca. 100 Kfz-Fahrten/ Tag und aus dem geplanten Gewerbeflächen ebenfalls 100 Kfz-Fahrten/ Tag generiert.

Als Summe der geplanten Nutzungen ergibt sich für das Entwicklungsgebiet ein Verkehrsaufkommen von rd. 1.800 Kfz-Fahrten/Tag als Summe des Quell- und Zielverkehrs (d.h. rd. 900 zufahrende und 900 ausfahrende Kfz/Tag). Der Schwerverkehrsanteil wird bei rd. 2 % liegen. In der Morgenspitze sind es insgesamt 40 zufahrende und 35 ausfahrende Kfz/Stunde, in der Abendspitze sind es infolge des Einkaufsverkehrs mit 95 zufahrenden und 90 ausfahrenden Kfz/Stunde deutlich mehr als morgens. Hinsichtlich der Herkunft-Ziel-Verteilung der Fahrten des Entwicklungsgebietes wird angesetzt, daß rd. zwei Drittel des Neuverkehrs über die RO 41 von/nach Thalhofen / Stöttwang und rd. ein Drittel von/nach Mauerstetten / Kaufbeuren gerichtet sind.

Damit erhöht sich das allgemeine Verkehrsaufkommen auf der St 2014 durch die geplante Gebietsentwicklung von ca. 4600 Kfz/Tag auf ca. 5.200 Kfz/Tag in Richtung Mauerstetten und ca. 5700 Kfz/Tag in Richtung Thalhofen.

Diese Verkehrsprognose beruht auf einer konservativen und damit sehr sicheren Bewertungsgrundlage, die die zu erwartende Verkehrserzeugung des Plangebietes direkt als Verkehrszunahme auf der Kaufbeurer Straße wertet. Ein möglicher Verbundeffekt bleibt unberücksichtigt, der erwarten lässt, dass ein Teil des Verkehres auf der Kaufbeurer Straße bereits heute durch die notwendigen Versorgungsfahrten in Richtung Kaufbeuren vorhanden ist und dieser zukünftig anteilig zum geplanten Lebensmittelmarkt im Plangebiet zuzuordnen ist. Dieser Verkehrsanteil ist damit kein zusätzlicher Verkehr auf der Kaufbeurer Straße.

# 5 Festsetzungskonzept

## 5.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet soll einer flexiblen Nutzungsdurchmischung zur Deckung des örtlichen Bedarfes in Anlehnung an den baulichen Bestand (Misch- und Dorfgebiete) zugelassen werden. Ausgehend von der Ausweisung der Sondergebietsfläche für einen Lebensmittelmarkt erfolgt im Plangebiet eine klare Trennung der Nutzungen (Wohnen und nicht störendes Gewerbe) anhand der geplanten öffentlichen Erschließung. Damit wird ein baulicher Übergang von der St 2014 im Norden bis zur bestehenden Wohnnutzung im Südosten vorgeben, um mögliche Konflikte hinsichtlich des Immissionsschutzes und des Städtebaus zu vermeiden.

Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ gem. § 11 BauNVO:

Zur Verbesserung der Nahversorgung der Gemeinde wird ein Sondergebiet (SO) „Lebensmittelmarkt“ festgesetzt. Zulässig ist die Errichtung eines Lebensmittelmarktes - bis zu einer Nettoverkaufsfläche (VK) von 1.200m² mit einem Lebensmittelvollsortiment inklusive betriebstypenspezifischen Randsortimentsanteilen - welche ganz oder überwiegend - dem Verkauf von Waren des kurzfristigen, täglichen Bedarfs dient sowie die hierzu gehörenden Neben- und Lagerräume sowie Außenanlagen (Stellplätze). Auf eine weitere zusätzliche Beschränkung des Randsortimentes auf einen bestimmten Prozentsatz wird verzichtet, da allgemein anerkannt ist, dass ein Randsortiment, wie sich schon aus dem

Wortlaut ergibt, dass von dem Einzelhandelsbetrieb vorgehaltene Kernsortiment lediglich ergänzen darf. Das Randsortiment muss von der in Anspruch genommenen Verkaufsfläche her deutlich untergeordnet bleiben. Durch die Bezeichnung eines Vorhabens als Lebensvollsortimenter wird mit Blick auf die Lebenswirklichkeit hinreichend festgelegt, welche Nutzung beabsichtigt und genehmigungsfähig ist. Der Großteil der Verkaufsfläche eines solchen Lebensmittelvollsortimenters ist danach dem Kernsortiment Lebensmittel vorbehalten. Daneben können Randsortimente angeboten werden, zu denen regelmäßig auch ständig wechselnde, nicht zu den Lebensmitteln gehörende Aktionswaren unterschiedlichster Art zählen. Es kann zudem auch auf die Vorgaben der Raumordnung Bezug genommen werden. Nach der Zielfestlegung des Landesentwicklungsprogramms Bayern sind Betriebe bis 1200 m² Verkaufsfläche zulässig, sofern sie ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen. Dies wird auch durch die Festsetzung der Gebietsart mit der Zweckbestimmung eines Betriebstyp „Lebensmittelmarkt“ zum Ausdruck gebracht.

Zur Sicherstellung der maßgeblichen Parameter für den Emissionsansatz im Schallschutzgutachten wurde die Lages des Gebäudes mit Anlieferungszone sowie der Parkplatz in der Planzeichnung festgelegt.

Im Einzelhandelsgutachten (GMA- Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, München (Stand 15.07.2019) wird der Bedarf für einen Lebensmittelmarkt mit überwiegenden Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs (Lebensmittelvollsortiment mit Randsortimenten) nachgewiesen.

Die Gemeinde Stöttwang als Makrostandort und der Ortsteil Thalhofen an der Kaufbeurerstraße als Mikrostandort weist derzeit als Einzelhandelsstandort keine Angebotsstrukturen auf, welche eine qualifizierte Versorgung der Bevölkerung (derzeit ca. 1835 Personen) gewährleisten könnten. Damit liegt das Kaufkraftniveau deutlich unterhalb dem bayerischen Niveau. Alle projektrelevanten Wettbewerbsstrukturen liegen außerhalb dem Gemeindegebiet Stöttwang. Der Nahversorgungsauftrag der Gemeinde Stöttwang mit Lebensmitteln und Waren, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfes dienen, kann derzeit nicht erfüllt werden.

Der Einzelhandelsgutachter kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, „….dass die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte zu keinen städtebaulich relevanten Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO führen werden. Das Vorhaben dient vor allem der Sicherung der Nahversorgung der Stöttwanger Bevölkerung, die gegenwärtig keine Versorgungsmöglichkeiten am Ort vorfinden. Dementsprechend müssen regelmäßig längere Fahrten in die benachbarten Kommunen unternommen werden, um einen vollumfänglichen Versorgungseinkauf zu tätigen. Insofern ist die Angebotssituation im Nahversorgungsbereich in Stöttwang unter quantitativen wie qualitativen Gesichtspunkten als deutlich unterdurchschnittlich zu bewerten.“

Aufgrund der derzeit defizitären Angebotssituation in der Gemeinde Stöttwang sind nach der geplanten Ansiedlung des Lebensmittelmarktes die meisten Kundenzuflüsse aus dem Gemeindegebiet Stöttwang selbst zu erwarten.

Hinsichtlich der Landesplanerischen Beurteilung des Vorhabens zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes wird auf das Kap. 2.1 verwiesen.

Eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO in Verb. mit § 1 Abs. 5 mit § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO:

In den Gebieten bestehen Einschränkungen hinsichtlich der Lärmvorsorge und der zulässigen Nutzungen. In Fortsetzung des Sondergebietes und entlang der St 2014 werden nicht wesentlich störende Gewerbeflächen für die Deckung des örtlichen Bedarfs ausgewiesen. Es sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören, einschließlich Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Aus diesem Grund werden im Gewerbegebiet die Betriebe und Nutzungen, die ein hohes Störpotenzial oder Gefahrenpotenzial für die Umwelt verursachen können, ausgeschlossen.

Dem Grundsatz kurzer Wege (Arbeit / Wohnen) folgend soll die bestehende angrenzende Nutzungsdurchmischung in den angrenzenden Dorf- und Mischgebieten aufgenommen werden und ebenfalls ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie Betriebsinhaber im Gewerbegebiet zugelassen werden. Diese sollen dem Gewerbebetrieb zugeordnet und gegenüber der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein.

In den betreffenden Gebieten sind daher ggf. notwendige Schutzmaßnahmen nach DIN 4109 für Wohn- und Büronutzungen zu treffen. Aufgrund der ohnehin geplanten und festgelegten Emissionskontingentierung der geplanten Gewerbegebietsausweisungen kann davon ausgegangen, dass die Ausnahme zu keinen unerwünschten Nutzungseinschränkungen innerhalb der Gebiete führt.

Auf eine weitere Einschränkung der Ausnahmsweise zulässigen Wohnungen wurde daher verzichtet, da mit § 15 Abs. 1 BauNVO ausreichende Regelungsmöglichkeiten bestehen, im Genehmigungsverfahren zu verhindern, dass zu viele Wohnungen oder Wohnungen an ungeeigneten Standorten errichtet werden. Maßgebend für die Anwendung der DIN 4109 sind hier mögliche Schalleinwirkungen in das Gebiet durch die St 2014.

Um mögliche Agglomerationen gemäß LEP Begründung zu 5.3 mit dem Sondergebiet zu vermeiden, werden in den ausgewiesenen Gewerbegebieten weitere Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich ausgeschlossen.

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO:

Die Wohnbauflächen werden in der Art eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Diese sollen ausdrücklich der Funktion des Wohnens dienen. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sollen zugelassen bleiben, da diese Nutzungen die Dorfgemeinschaft beleben können.

Ergänzende Funktionen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (der Versorgung des Gebietes dienende Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe) sind unzulässig. Damit werden mögliche unerwünschte Agglomerationen gemäß LEP Begründung zu 5.3 mit dem Sondergebiet vermieden.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Um die Versiegelung des Plangebietes auf das erforderliche Mindestmaß zu begrenzen, wird die Bebauung mit Hilfe von Baufenstern (Baugrenze) in Verbindung mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl festgesetzt. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) orientiert sich bei der Sondergebietsfläche und den eingeschränkten Gewerbegebietsflächen an den Obergrenzen des § 17 BauNVO. Damit soll eine optimale Ausnutzung der Grundstücke gewährleistet werden, um insgesamt eine flächensparende Bauweise zu sicherzustellen. Im Bereich der ausgewiesenen Wohngebietsflächen im Südwesten wird eine lockere Baudichte einer GRZ von max. 0,35 festgelegt. Dadurch ist es hinsichtlich der baulichen Nutzung dem Gebietscharakter der Umgebung (Dorfgebiet im Osten) angepasst.

Bei Anwendung des § 19 Abs. 4 BauNVO kann diese Obergrenze mit Garagen und Stellplätzen (inkl. Zufahrten), Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um max. 50 % überschritten werden. Bei der Ermittlung des Überbauung-/ Versieglungsgrades des Baugrundstückes können Stellplätze in wasserdurchlässigem Belag und ausgewiesenen private Grünflächen unberücksichtigt bleiben, da hierdurch der Versieglungsgrad auf dem Baugrundstück gemindert wird.

Aufgrund des gleichmäßigen Geländeverlaufes wird die maximale Fußbodenoberkante anhand der Straßenhöhe der Erschließungsstraße für jede Bauparzelle ermittelt. Zur Gewährung eines gewissen Spielraumes dürfen auf den ausgemittelten Höhenwert 0,4 m aufgeschlagen werden.

Die Außenwirkung des Baugebietes wird im Wesentlichen durch die Höhe der Baukörper in Relation zur umgebenden Bebauung bestimmt. Das bauliche Umfeld ist durch eine lockere Mischbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern sowie landwirtschaftlichen Hofstellen bzw. gewerblichen Nutzungen mit bis zu 2 Vollgeschossen geprägt. Diese Durchmischung an unterschiedlichen Nutzungen soll auch im Baugebiet zugelassen werden. Die Höhe der baulichen Anlagen wird im Bebauungsplangebiet durch die Festlegung der maximalen Dachhöhe und über die Angabe der maximalen Wandhöhe bestimmt. Dabei wird die maximale Gebäudehöhe (Dachhöhe) auf 8,5 m über der jeweiligen zulässigen Fußbodenoberkante (FOK) begrenzt. Die FOK liegt im Regelfall ca. 0,5-0,6 m über dem Bestandsgelände. Damit ist gewährleistet, dass sich das geplante Baugebiet in die umgebende Bebauung einfügt. Da für Gewerbebauten, Hallen etc. die Angabe der zulässigen Vollgeschosse nicht zweckmäßig ist, wurde auf die Festlegung der max. Vollgeschosse verzichtet. Bei dem ausgewiesenen Wohngebiet werden max. II Vollgeschosse zugelassen und die max. Wandhöhe auf 6,0 m begrenzt. Damit sollen energetisch günstige Gebäudekubaturen ohne Dachausbau und den damit verbundenen Gaupen und Aufbauten begünstigt werden. Die Möglichkeit zum Ausbau des Daches (I+D) bleibt jedoch mit dieser Festsetzung erhalten.

Zur Sicherstellung eines homogenen Erscheinungsbildes des Baugebietes werden weitere Gestaltungsfestsetzungen in den örtlichen Bauvorschriften (Kapitel 3) getroffen, auf die hier verwiesen wird.

## 5.3 Bauweise und Baugrenzen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt für Gewerbe- und Wohngebiete die offene Bauweise. Das bedeutet, dass eine Gebäudelänge von max. 50 m zulässig wäre, soweit es die festgelegten Baugrenzen zulassen. Entsprechend der umliegenden Wohnflächen werden bewusst für jede Bauparzelle einzelne Baugrenzen festgelegt, um die Baukörper auf ein verträgliches städtebauliches Maß zu begrenzen und eine offene, lockere Bebauung zu gewährleisen. Die Zuschnitte der Baugrenzen berücksichtigen diese Bauweise. In den ausgewiesenen Gewerbegebieten soll eine dem heutigen Flächenbedarf und Raumanspruch von Gewerbebauten und des Einzelhandels angepasste Bauweise ermöglicht werden. Aus diesem Grund wird abweichend zur offenen Bauweise für das Sondergebiet eine Gesamtgebäudelänge bis zu 65m zugelassen. Generell bleibt durch die Anordnung der Baugrenzen im Plangebiet eine lockere, offene Bebauung sichergestellt. Dabei werden ausreichend Spielräume für die jeweilige Bebauung zugelassen. Zusätzlich sind im Bebauungsplangebiet die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO (Art. 6 Abs. 5 Satz 3 2. Halbsatz BayBO) einzuhalten. Im Sondergebiet gilt Art 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO entsprechend der Regelung für Gewerbe- und Industriegebiete (§ 9 Abs.1 Nr. 2a BauGB). Mit dieser Regelung ist auch im Sondergebiet für den geplanten Lebensmittelmarkt Einzelhandel die 0,25 H-Regelung sowie die Mindestflächenabstandsflächenregelung von 3 m, wie für Gewerbe- und Industriegebiete anwendbar. Eine ausreichende Belichtung und Belüftung des Plangebietes ist auch mit dieser Regelung gesichert, da der Bauraum (Baugrenze) des Sondergebietes unmittelbar an öffentliche Verkehrsflächen angrenzt und die zulässige Gebäudehöhe mit max. 8,5 m nicht höher ist als in den umliegenden ausgewiesenen Gebietsarten.

Nach dem FStrG gilt für bauliche Anlagen an Staatsstraßen (hier St 2014) außerorts ein Bauverbot von 20,00 m sowie eine Baubeschränkung von 40,00 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn. Die festgesetzten Bauflächen in der Planzeichnung berücksichtigen die Bauverbotszone.

## 5.4 Örtliche Bauvorschriften

### 5.4.1 Dachneigungen / Dachform

Auf eine zu strenge Reglementierung des Baugebietes wird zugunsten eines schlanken Bebauungsplanes verzichtet. Die grundsätzlichen getroffenen Festlegungen sind für eine städtebauliche Grundordnung und Einbindung des Plangebietes ausreichend.

Mit der Einschränkung der Dachneigung von 22° bis max. 35° wird in den örtlichen Bauvorschriften ein ausreichender Spielraum für Gewerbebauten und Wohngebäude eingeräumt.

Im Bebauungsgebiet sind gebietsspezifisch nachfolgende Dachformen zulässig:

- GEe 1 nur Satteldächer mit naturroter Dachziegeleindeckung mit einem Dachneigungsbereich von 22° bis 35°. Abweichungen sind für Anbauten des Hauptgebäudes und bei Nebengebäude zulässig.

- GEe 2 nur Satteldächer bzw. versetzte Pultdächer mit einem Dachneigungsbereich von 22° bis 35°, Flachdächer sind unzulässig. Abweichungen sind für Anbauten des Hauptgebäudes und bei Nebengebäude zulässig.
- WA1 und WA2, nur Satteldächer mit naturroter Ziegeleindeckung, Abweichungen sind für Anbauten des Hauptgebäudes und bei Nebengebäude zulässig.

Damit soll an der Ortseinfahrt von der Kaufbeurer Straße ab dem geplanten Kreisverkehr zum Ort eine dorftypische Bebauung sichergestellt werden, die sich in die bestehende Ortsrandsituation verträglich einfügt.

- GEe 3 und SO keine wesentlichen Einschränkungen der Dachformen. Zulässig sind Flachdächer, Pultdächer, Satteldächer.

Im östlichen Quartier GEe 1, GEe2, WA 1, WA2 wird die Ausrichtung des Hauptdaches (First) in Ost-West-Richtung festgelegt. Damit entstehen südexponierte Dachflächen mit besonderer Eignung für Photovoltaikanlagen- bzw. Thermische Solarkollektoren. Aus gestalterischen Gründen ist eine Aufständerung der Solarmodule auf dem Dach nicht zulässig. Aus ökologischen Gründen ist bei Flachdächern sowie bei Nebengebäuden und Garagen eine extensive Dachbegrünung erwünscht.

Da das Baugebiet am Ortseingang situiert und vom Straßenraum aus besonders wahrnehmbar ist, sollen negative Beeinträchtigungen bestmöglich vermieden werden. Insbesondere störende technische Aufbauten und überdimensionierte Werbeanlagen sind daher zu vermeiden. Aus diesem Grund werden Einschränkungen bei Werbepylonen getroffen (siehe Kapitel 5.4.2). Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurden hierzu Anregungen zur weiteren Reduzierung der Höhe von freistehenden Werbeanlagen von bisher 8 m auf 6 m zugunsten der Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie eine breitere Randeingrünung übernommen.

Durch die Gestaltungsfestsetzungen sollen unerwünschte und aufdringliche Bauteile, Baustoffe und Farben am Baukörper und auf dem Dach (Dachlandschaft) vermieden werden. Notwendige technische Dachaufbauten sollen gegenüber dem öffentlichen Straßenraum (aus Fußgängersicht) nicht störend in Erscheinung treten. Dies wird erreicht durch die Festsetzung, dass technische Dachaufbauten, Oberlichter die zugelassene Dachhöhe um nur um max. 1,0m überschreiten dürfen, sofern sie einen Abstand von mindestens 1,5m gegenüber den Gebäudeaußenwänden aufweisen. Im Übrigen sind Dachständer, Antennen und SAT - Anlagen, Strom- und Fernsprechversorgungsanlagen sowie Freileitungen jeglicher Art im Plangebiet ausgeschlossen. Die erforderlichen Versorgungsleitungen sind auf dem Privatgrundstück unterirdisch zu führen. Grundsätzlich sind bei der Verwendung von Baumaterialien sowie der Farbgebung stark reflektierende Materialien ausgeschlossen.

### 5.4.2 Sonstige örtliche Bauvorschriften

**Einfriedungen**

Zur Erhaltung des Ortsbildes werden Mauern als Einfriedungen ausgeschlossen, ausgenommen Mauerpfeiler von Zugängen und Toren. Die Einfriedungen sind bis zu einer Gesamthöhe von 1,2 m im

Wohngebiet und bis zu einer Höhe von 1,8m im Sonder- und Gewerbegebiet zulässig. Der Zaun ist so zu gestalten, dass Kleintiere die Möglichkeit der Unterquerung des Zaunes haben (kein durchgehender Sockel, ca. 15 cm Abstand zum Boden). Um Einschränkungen zu öffentlichen Straßen- und Wegekanten zu vermeiden sind Einfriedungen von der geplanten Grundstücksgrenze mit einem Mindestabstand von 0,5 m abzurücken.

**Werbeanlagen**

Zur Vermeidung unerwünschter dörflicher Blickbezüge, wurden Festlegungen für die Zulässigkeit von Werbeanlagen getroffen. Durch diese Festsetzungen soll gewährleistet werden, dass Werbeanlagen gegenüber dem Baukörper zurückhaltend ausgeführt werden.

Werbeanlagen sind grundsätzlich nur am Ort der Leistung zulässig. Um eine Benachteiligung der abseits der Kaufbeurer Straße liegenden Betrieben zu vermeiden, wird ausnahmsweise die Errichtung einer Sammelwerbeanlage (Werbepylon) auf öffentlichem Grund bis zu einer Höhe von 4,0 m und einer Breite von 1,2 m zugelassen. Damit ist sichergestellt, dass über die Art und Gestaltung des Werbeträgers die Gemeinde mit entscheidet. An den Gebäuden sind Werbeanlagen zulässig, wenn diese unterhalb der Dachattika bzw. der Traufkante des Hauptbaukörpers und parallel zur Fassade angeordnet werden. Im Sondergebiet sind Werbeanlagen auch auf Vordächern unterhalb der max. zulässigen Wandhöhe zulässig, sowie freistehende Werbeanlagen, wenn diese eine Höhe von 6,0 m ab Fertigoberkante Außenbelag nicht überschreiten. Damit wird die zulässige Anordnung von Werbeanlagen am Gebäude soweit eingeschränkt, dass diese den Hauptbaukörper nicht überragen dürfen und parallel zu den Fassaden ausgeführt werden müssen.

Mit diesen Festlegungen sollen die besonderen Anforderungen des geplanten Lebensmittelmarktes mit abgedeckt werden, ohne das Ortsbild maßgebend zu beeinträchtigen. Grundsätzlich sind Werbeanlagen auf dem Dach oder Werbeanlagen, die auf die Einsicht von oben abzielen, sind nicht zulässig. Besondere Werbungsträger, wie Ballone, bewegliche Schautafeln etc., Lichtkegel oder Laserkegel (zu Werbezwecken), Wechsellichtanlagen, blickende Leuchtwerbung und Anlagen mit freiliegenden Leuchtstoffröhren ausgeschlossen.

**Stellplätze**

Zur Erhaltung der Grundwasserdargebotes sind Stellplätze wasserdurchlässig auszuführen, sofern die gesetzlichen Vorgaben der Niederschlagswasserversickerung eingehalten werden.

**Nebenanlagen und Abstandsflächen**

Für die Zulässigkeit von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO gelten die Vorschriften der (BayBO).

# 6 Grünordnung und Freiflächengestaltung

Das Plangebiet ist durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung relativ arm an ökologisch wirksamen Grünstrukturen. Entlang der St 2014 befindet sich ebenfalls keine wirksame Eingrünung. Das Plangebiet wird durch die Grünstrukturen entlang der Hangkante im Westen und den Grünstrukturen in den Gärten der Ortsränder begrenzt.

Der Bebauungsplan sieht deshalb für die Einbindung des Plangebietes schwerpunktmäßig den Aufbau von Baumreihen entlang der öffentlichen Straßen vor. Diese bilden das Grundgerüst der internen Gliederung und Durchgrünung des Plangebietes. Die festgesetzten Grünflächen und Pflanzgebote sichern eine aufgelockerte Straßenraumgestaltung und wirken als optischer Grünpuffer zwischen Straße und Baukörper.

Dazu werden öffentliche und private Grünflächen mit Zweckbestimmung zur Oberflächenwasserversickerung und Aufbau einer wirksamen Randeingrünung bzw. eines Abstandsgrüns zur bestehenden Bebauung ausgewiesen. Die nicht bepflanzten Flächen sind als extensive (blühreiche) Wiesenflächen anzulegen und zu unterhalten. Mittelfristig kommt diesen Flächen auch eine ökologische Bedeutung zu. Die Durchgrünung des Baugebietes auf den Grundstücksparzellen wird durch die Festlegung einer Grundflächenzahl und der Mindestanzahl zu pflanzender Bäume (mindestens 2 Bäume I. bzw. II. Ordnung pro 500 m² angefangener Grundstücksfläche) gewährleistet. Wie bereits beschrieben wird eine wirksame Randeingrünung in Richtung Süden zur freien Landschaft durch die Ausweisung einer 8 m breiten öffentlichen Grünfläche mit Pflanzung im Bereich der Gewerbefläche GEe3 einer ökologisch wirksamen blütenreichen Wildhecke mit Bäumen und Sträuchern sichersichergestellt. Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA 1) wird ein 5m breiter privater Grünstreifen mit einer Bepflanzung auf 2/3 der Grundstückslänge festgelegt. Damit wird den Eigentümern eine ausreichende Flexibilität im Bereich des Gartengrundstückes ermöglicht und punktuell Durchblicke in die freie Landschaft zugelassen. Die erforderlichen Abstandsflächen der Bepflanzung zur landwirtschaftlichen Fläche können bei den ausgewiesenen Grünstreifen ebenfalls eingehalten werden. Eine weitere ökologische Aufwertung der Natur und Landschaft wird mit den festgelegten Maßnahmen auf der internen Ausgleichsfläche erreicht (siehe Kapitel 9.5).

# 7 Technische Erschließung und Ver- und Entsorgung des Plangebietes

## 7.1 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über den Neubau eines Kreisverkehres (dA= 35). Es wird auf die allgemeinen Ausführungen und den städtebaulichen Rahmenplan in Kap. 4.3 verwiesen.

Die Zufahrt ist als Sticherschließung (Ausbaubreite ca. 6,5 m) mit einer provisorischen Wendemöglichkeit geplant. Damit soll langfristig die Option einer Erweiterung der Siedlungsfläche nach Süden offengehalten werden. Derzeit ist eine Erweiterung jedoch nicht angestrebt. Der öffentlich festgesetzte Verkehrsraum mit einer Breite von 10,8m lässt ausreichend Spielraum für straßenbegleitende Grünflächen und einen Fußweg. Die Erschließungsstraße wird zunächst als Stichstraße ausgebaut. Um eine Wendemöglichkeit für Kraftfahrzeuge, als auch für Abfallsammelfahrzeuge am Ende der Straße zu ermöglichen wurde ein provisorischer Wendepatz mit einem Durchmesser von 21m auf öffentlichen Grund vorgesehen. Von der geplanten Erschließungsstraße wird das südöstliche Quartier über eine untergeordnete öffentliche Nebenstraße (Ausbaubreite ca. 5,5m) mittels einem Eigentümerweg an den Hausbichlweg angebunden werden. Damit soll eine Fuß- und Radweganbindung aus dem bestehenden Dorfgebiet über eine Queranbindung nach Westen an den Einödweg ermöglicht werden.

Im Bereich des geplanten Kreisverkehres werden aus Sicherheitsgründen keine weiteren Zufahrten zugelassen. Weiter östlich wurden für die geplante Zufahrt aus der Gewerbefläche (GEe 1) die erforderlichen Sichtfelder, die von Sichtbehinderungen freizuhalten sind, in die Planzeichnung eingetragen. Für die Sicherstellung ausreichender Parkmöglichkeit am Lebensmittelmarkt und einer gewünschten Steuerung von Verkehrsflüssen wurde eine gesonderte Fläche für Stellplätze (Anzahl: ca. 100) sowie eine Zufahrt festgelegt.

Der Parkplatz des Lebensmittelmarktes erhält eine direkte fußläufige Anbindung. Damit soll eine schnelle und direkte Erreichbarkeit des Lebensmittelmarktes von der Ortsmitte und den benachbarten Siedlungsflächen heraus gewährleistet werden. Dadurch wird wohnortnahe, fußläufige Daseinsvorsorge der Bürger durch den neuen Gehweg optimiert und sichergestellt. Durch die Errichtung einer Querungshilfe über den geplanten Kreisverkehr an der St 2014 wird darüber hinaus eine sichere und direkte Anschlussmöglichkeit an das (über-) geordnete Geh- und Radwegenetz geschaffen.

## 7.2 Ver- und Entsorgung

Die Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung, Wasser- und Energieversorgung sowie die Müllbeseitigung erfolgt in Abstimmung mit den örtlichen Versorgungsunternehmen. Die Wasserversorgung ist über den Wasserzweckverband Gennach-Hühnerbach-Gruppe sichergestellt.

**Oberflächenwasserversickerung:**

Angestrebtes Ziel ist es, das anfallende Oberflächenwasser innerhalb des Geltungsbereiches zu versickern. Hierfür sind neben den öffentlichen Straßenbegleitflächen auch die ausgewiesenen Grünflächen vorgesehen.

Auf den Privatgrundstücken ist das Niederschlagswasser dezentral auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern, sofern eine Gefährdung des Grundwassers auszuschließen ist. Eine flächenhafte Versickerung über die belebte Bodenzone ist grundsätzlich zu bevorzugen.

Auf den öffentlichen Verkehrsflächen wird anfallende überschüssige Oberflächenwasser gesammelt und im Nordosten des Plangebietes innerhalb der gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen über einen flächenhaften unterirdischen Sickerspeicher zur Versickerung gebracht. Der Untergrund ist im Bereich der Schmelzwasserkiese, die ab ca. einer Tiefe von ca. 0,9 m unter Gelände anstehen nach den Ergebnissen des Bodengutachtens fm Geotechnik GbR, Amtzell grundsätzlich für die Versickerung von nicht verunreinigtem Oberflächenwasser geeignet. Bei einer flächenhaften Versickerung über die belebte Bodenzone ist sicherzustellen, dass der Untergrund eine ausreichende Versickerungsfähigkeit aufweist.

Die Beurteilung und Bemessung der Versickerungseinrichtungen erfolgt grundsätzlich nach den Regelungen des DWA Merkblattes M 153 „Handlungsempfehlungen“ zum Umgang mit Regenwasser“ sowie des DWA Arbeitsblattes A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“. Weiterhin sind bei der Planung die Grundsätze des DWA Arbeitsblatt A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung“ (ISiE) zu berücksichtigen.

**Abwasserentsorgung:**

Gemäß den Grundsätzen des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) wird das geplanten Baugebiet im Trennsystem entwässert.

Das Schmutzwasser entwässert in die bestehende Ortskanalisation. Die Abwässer werden der zentralen Kläranlage des Abwasserverbandes Gennach-Kirchweihtal zugeführt. Die erforderlichen Rahmenbedingungen der Abwasserentsorgung sind somit gegeben, weitere Berechnungen, Detaillierungen werden im Rahmen der weiteren Genehmigungen gemeinsam mit dem Abwasserverband erfolgen. Im Zuge der Entwässerungsplanung und der Erschließung des Plangebietes wird der Nachweis geführt, dass die Abwasserentsorgung ordnungsgemäß entsprechend dem Stand der Technik erfolgt.

**Stromversorgung:**

Die Stromversorgung erfolgt durch die Lech-Elektrizitätswerke AG, Betriebsstelle Buchloe. Zur Versorgung wird das Niederspannungskabelnetz erweitert. Die Neubauten werden über Erdkabel angeschlossen. Es ist beabsichtigt mit Realisierung des Plangebietes die bestehende Elektrofreileitung zurückzubauen und in den Boden zu verlegen.

# 8 Lärmemissionen/ -immissionen

Dem Bebauungsplan liegt die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 218111 / 3 vom 05.08.2019 des Ingenieurbüros Greiner zum Thema Gewerbe- und Verkehrsgeräusche zugrunde.

In der Untersuchung werden die schalltechnischen Anforderungen für die geplante Gebietsentwicklung hinsichtlich der relevanten schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb, als auch außerhalb des Plangebietes (Bestand) dargestellt. Dabei wird auch die bestehende Vorbelastung durch die Kaufbeurer Straße anhand des zusätzlich erwarteten Verkehrsaufkommens (Prognoseplanfall für das Jahr 2030) bewertet (vgl. Kapitel 4.3). Es wird der Nachweis erbracht, dass durch den Betrieb des Lebensmittelmarktes und durch die zulässigen Nutzungen in den Gewerbegebieten die einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den schutzbedürftigen Wohnnutzungen (Bestand und Planung) mit den festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen sicher eingehalten werden können.

Der Schallschutzgutachter führt dazu aus:

„Nördlich und östlich des Plangebietes besteht schutzbedürftige Wohnbebauung an der Kaufbeurer Straße. Im Westen besteht eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Wohnnutzung. Im Südosten am Hausbichlweg befindet sich das Betriebsgelände der Fa. Krause Garten- und Landschaftsbau.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist eine schalltechnische Untersuchung zu den Themen Gewerbe- und Verkehrsgeräusche zu erstellen.

**Untersuchungsergebnisse Gewerbegeräusche**

*SO-Gebiet Lebensmittelmarkt*

Für den geplanten Lebensmittelvollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.200 m² zeigt die detaillierte Prüfung hinsichtlich der Schallimmissionen (Parkverkehr, Warenanlieferung und haustechnische Anlagen), dass die Anforderungen der TA Lärm an der umliegenden bestehenden und geplanten Wohnbebauung eingehalten werden können.

Im Rahmen des Bebauungsplanes ist eine Festsetzung von baulichen Schallschutzmaßnahmen für den Lebensmittelmarkt nicht erforderlich. Die notwendigen organisatorischen und technischen Schallschutzmaßnahmen (Beschränkung des Bestriebs auf die Tageszeit, Begrenzung der Schallleistung von haustechnischen Anlagen) sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festzulegen.

*GEe-Gebiet*

Innerhalb des Plangebietes ist die Ausweisung von drei Teilflächen für ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) vorgesehen. Innerhalb dieses Gewerbegebietes sind nur Betriebe zulässig, die das Wohnen (geplantes Wohngebiet und angrenzende bestehende Wohnbebauung) nicht wesentlich stören. Eine entsprechende Festsetzung hierzu erfolgt in der Satzung des Bebauungsplanes.

Für die drei Teilflächen GEe 1 bis GEe 3 wurden abgestufte Emissionskontingente nach DIN 45691 in Höhe von 57 - 59 dB(A)/m² tags und 42 - 44 dB(A)/m² nachts festgelegt. Die Geräuschvorbelastung durch den geplanten Lebensmittelmarkt und die Fa. Krause Garten- und Landschaftsbau (Fl.Nr. 68) wurde entsprechend berücksichtigt.

Im Zuge der Genehmigungsverfahren für anzusiedelnde Betriebe ist anhand von schalltechnischen Gutachten nachzuweisen, dass die festgesetzten Emissionskontingente nicht überschritten werden. In diesem Zuge werden auch die hierfür erforderlichen baulichen, technischen und organisatorischen Schallschutzmaßnahmen für die geplanten Betriebe ermittelt.

*WA-Gebiet*

Die Schallimmissionen innerhalb des geplanten WA-Gebietes aufgrund des geplanten Lebensmittelmarktes, des GEe-Gebietes sowie der Fa. Krause Garten- und Landschaftsbau sind im Sinne der Anforderungen der TA Lärm als verträglich einzustufen.

**Untersuchungsergebnisse Verkehrsgeräusche**

Die Berechnungen zur Verkehrsgeräuschsituation basieren auf der Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplanverfahren. Die Verkehrsgeräuschbelastung wurde inner- und außerhalb des Plangebietes für den Prognosenullfall 2030 und den Prognoseplanfall 2030 berechnet. Hierbei werden die Kaufbeurer Straße (St 2014), Oestlestraße und die neue Erschließungsstraße berücksichtigt.

*Verkehrsgeräuschbelastung innerhalb des Bebauungsplangebietes*

Innerhalb der Bauräume des GEe-Gebietes treten Beurteilungspegel von maximal 62 dB(A) tags 54 dB(A) nachts auf. Im WA-Gebiet erreichen die Werte maximal 53 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts.

Sowohl die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für GE-Gebiete als auch WA-Gebiete werden im gesamten Plangebiet eingehalten bzw. unterschritten.

Unter Berücksichtigung der Verkehrsgeräuschbelastung in Summe mit den Gewerbegeräuschen ergeben sich leicht erhöhte Anforderungen an den passiven Schallschutz nach DIN 4109.

*Verkehrsgeräuschbelastung außerhalb des Bebauungsplangebietes*

Zur Ermittlung der Auswirkungen des plangebietsbezogenen Verkehrs (Verkehrserzeugung durch das Bebauungsplangebiet) auf die Bebauung außerhalb des Plangebietes erfolgt eine Vergleich der Verkehrsgeräuschbelastung zwischen dem Prognoseplanfall 2035 und dem Prognosenullfall 2035.

Unter Berücksichtigung der Verkehrserzeugung des Bebauungsplangebietes und des geplanten Straßenumbaus mit Kreisel kommt es an den Immissionsorten zu Pegelerhöhungen von bis zu 1,5 dB(A). Die geringfügigen Erhöhungen der Verkehrsgeräuschimmissionen an der bestehenden Wohnbebauung sind in Abstimmung mit dem Landratsamt Ostallgäu als unkritisch einzustufen.

Sofern der geplante Straßenumbau mit Kreisel (St 2014) entsprechend den Regelungen der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung [17]) als Neubau bzw. wesentliche Änderung einzustufen ist, erfolgt die schalltechnische Prüfung seitens des Staatlichen Bauamtes Kempten.

Unsere Vorprüfung des Neubauabschnittes zeigt, dass die Immissionsgrenzwerte für Wohngebiete an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten bzw. unterschritten werden.

**Fazit**

Aus schalltechnischer Sicht bestehen prinzipiell keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kaufbeurer Straße“ im Ortsteil Thalhofen der Gemeinde Stöttwang, sofern die unter Punkt 5 genannten Auflagen zum Immissionsschutz beachtet werden.“

# 9 Naturschutzfachliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Die Bebauung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß Art. 6 BayNatSchG dar. Nach § 1 a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Aus diesem Grund werden im Rahmen der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplans sowohl Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen als auch geeignete Ausgleichsmaßnahmen dargestellt. Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt nach den „Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, die 1999 (2. erweiterte Auflage Januar 2003) vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen herausgegeben wurde (= „Leitfaden“).

## 9.1 Bestandsbeschreibung und Bewertung

Der Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplanverfahrens hat einen Flächenumfang von ca. 29.300 $m^2$. Der Geltungsbereich wird derzeit als Grünland intensiv landwirtschaftlich genutzt, Gehölzflächen und Baumstrukturen sind bis auf einzelne Bäume an der Kaufbeurer Straße im Osten nicht vorhanden. Im Norden sind zusätzlich Verkehrsflächen der St 2014 (Kaufbeurer Straße) in den Geltungsbereich einbezogen. Im Osten grenzen an den Geltungsbereich Wohngebäude, nach Norden und Westen fügen sich weitere Grünlandflächen an. Im Westen im Bereich der Hangkante befindet sich eine Hofstelle. Die Hangkante selbst, liegt nicht im Eingriffsbereich des Bebauungsplanes. Sie hat aufgrund ihrer extensiven Wiesen-/ bzw. Weidennutzung und der vereinzelten Gehölze eine gewisse Bedeutung für den Biotopverbund. Besondere Vorkommen von streng geschützten Arten sind im Geltungsbereich nicht bekannt und konnten auch durch eine Relevanzbegehung nicht festgestellt werden. Weiter hat das Plangebiet hinsichtlich der Schutzgüter Boden/ Wasser, Klima-Luft sowie Landschaftsbild keine besondere Bedeutung.

## 9.2 Artenschutz

Für das Plangebiet wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine Artenschutzrechtliche Relevanzbegehung (Lars consult GmbH, Stand: 20.03.2019) durchgeführt. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass das Plangebiet aus naturschutzfachlicher Sicht von eher untergeordneter Bedeutung ist und es bietet auch strukturell keine besonders geeigneten Habitateigenschaften für planungsrelevante Arten. Daher kann eine Betroffenheit dieser Arten durch das geplante Vorgehen ausgeschlossen werden.

Im Umfeld des Plangebietes bestehen entlang der Hangkante und an den Ortsrändern Gehölzstrukturen, die für verschiedene Vogelarten von Bedeutung sein können. Diese Strukturen werden durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt. Auch das Plangebiet selbst eignet sich durch seine Kammerung nicht als Brut- und Fortpflanzungsstätte für streng geschützte Offenlandarten wie z.B. Kiebitz und Feldlerche.

Aus diesem Grund ist davon auszugehen, dass mit der vorliegenden Planung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht ausgelöst werden. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde deshalb auf eine vertiefende Ausarbeitung eine speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) verzichtet.

## 9.3 Berücksichtigte Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Im Rahmen des gegenständlichen Bebauungsplanes werden folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgesetzt:

*Tabelle 1: Minimierungsmaßnahem*

| Schutzgut | Projektwirkung | Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen |
|---|---|---|
| Mensch | Wohnumfeld und Aufenthaltsqualität | - Aufwertung des Wohnumfeldes und der Aufenthaltsqualität mittels Durchgrünungsmaßnahmen auf öffentlichen und privaten Grünflächen<br>- Ausschluss von Nutzungen mit höherem Stör- oder Emissionspotential<br>- Regelung der Zulässigkeit und Ausrichtung schutzbedürftiger Räume<br>- Sicherstellung einer verträglichen, dem Ort angepasster Bauweise durch die baugestalterische Vorgaben (Dachhöhe, Dachform, Werbeanlagen, Baumaterialien). |
| Klima /Luft | Überbauung | - Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen<br>- Berücksichtig einer energieschonender Bauweise und Ausrichtung der Dachflächen für Photovoltaiknutzung. |
| Boden | Abtrag und Versiegelung | - Reduzierung der Flächenversiegelung, Begrenzung der Versiegelung auf den Grundstücken mit einer zulässigen GRZ von maximal 0,35 bis 0,8<br>- Vorzugsweise Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen (Rasenpflaster etc.) im Bereich der Stellplätze<br>- Reduzierung des Bodenab- bzw. -auftrages auf das notwendige Mindestmaß<br>- Sachgerechter Umgang mit anfallendem Boden (Trennen von Ober- und Unterboden, sachgerechte Lagerung des Oberbodens) |
| Wasser | Überdeckung, Schadstoffeinträge | - Verbesserung der Versickerungsrate durch Ausführung der Seitenflächen (Seitenstreifen, Stellplätze) in wasserdurchlässiger Bauweise<br>- Reduzierung des oberflächennahen Abflusses von Niederschlagswasser auf befestigten Flächen durch Ausbau nach Möglichkeit mit wasserdurchlässigen Belägen |

| Schutzgut | Projektwirkung | Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen |
|---|---|---|
| | | - Erhaltung der Grundwasserneubildung durch Behandlung und Versickerung des abgeführten Oberflächenwassers in naturnahen Versickerungsbereichen auf geeigneten Flächen<br>- Reduzierung der Gefahr von baubedingten Schadstoffeinträgen in das Grundwasser durch fachgerechten Umgang mit Treibstoffen, Öl- und Schmierstoffen u. ä. sowie regelmäßige Wartung von Maschinen<br>- Verwendung einer Dachbegrünung wird empfohlen |
| Tiere und Pflanzen | Lebensräume | - Schaffung ökologisch bedeutsamer Lebensräume für einheimische Arten (Insekten, Vögel, Kleinsäuger) durch die Pflanzung von heimischen Gehölzen im Rahmen der grünordnerischen Festsetzungen<br>- Schaffung ökologisch bedeutsamer Lebensräume innerhalb der Ausgleichsflächen<br>- Erhalt der ökologischen Durchgängigkeit (v. a. Kleinsäuger) durch Festsetzung von für Kleintieren durchgängigen Einfriedungen<br>- Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln mit nach unten gerichteter Lichtquelle |
| Landschaftsbild / Erholung | Fernwirkung | - Einbindung des geplanten Gewerbegebietes in die Landschaft durch umfangreiche Eingrünungsmaßnahmen im Bereich der internen Ausgleichsfläche und der öffentlichen Grünflächen zur Randeingrünung<br>- Reduzierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch Beschränkung der Bauhöhen<br>- Einpassung des Baugebietes in die örtlich gegebene Topographie unter Berücksichtigung des Baubestandes |

| Schutzgut | Projektwirkung | Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen |
|---|---|---|
| | | - Ausweisung von 5 bis 8 m breiten Grünflächen mit Pflanzbindung im Süden zur Einbindung des Plangebietes in das Orts- und Landschaftsbild |
| Kultur- und Sachgüter | Freilegung | - Einhaltung der geltenden Bestimmungen des Art. 8 DSchG |

## 9.4 Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs auf Grundlage des vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU) herausgegebenen Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ durchgeführt. Es wird dazu auf die Ausführungen im Umweltbericht verwiesen.

Im Ergebnis ist festzustellen, das mit dem geplanten Vorhaben eine Ausgleichsflächenbedarf in Höhe von ca. 1,08 ha erforderlich sind.

Die Eingriffsermittlung wird in nachfolgender Tabelle dargestellt.

*Tabelle 2: Eingriffsermittlung*

| Bestand | Planung | Eingriffsfläche (ca.) | Kompensations-faktor | Ausgleichsflächen-bedarf (ca.) |
|---|---|---|---|---|
| Intensiv-grünland | Geplante Bauflächen Sondergebiet Lebensmittelmarkt (GRZ 0,8) | 6.862 m² | 0,5 | 3.431 m² |
| Intensiv-grünland | Geplante Gewerbeflächen (GRZ 0,7) | 6.050 m² | 0,5 | 3.025 m² |
| Intensiv-grünland | Geplante Wohngebietsflächen (GRZ 0,35) | 5.111 m² | 0,3 | 1.533 m² |
| Intensiv-grünland | Zusätzliche Verkehrsflächen und öffentliche Straßenbegleitflächen | 5.556 m² | 0,5 | 2.778 m² |
| Intensiv-grünland | Öffentliche Grünflächen / öffentliche Randeingrünung / Ausgleichsfläche | 4.683 m² | --- | |
| Straße | bestehende Verkehrsflächen und Straßenbegleitflächen | 1.066 m² | --- | |
| **Summe (Fläche Geltungsbereich):** | | 29.328 m² | **Summe (Ausgleichsfläche):** | 10.767 m² |

## 9.5 Ausgleichsmaßnahmen

Grundsätzliches Ziel von Ausgleichsmaßnahmen nach § 15 BNatSchG ist es, projektbedingte Eingriffe in Natur und Landschaft, durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen bzw. Ersatzmaßnahmen vorzusehen.

Die festgelegten Ausgleichsmaßnahmen müssen so ausgelegt werden, dass nach einer angemessenen Übergangszeit das Gleichgewicht und die Funktionen im Naturhaushalt wiederhergestellt sind. Die geplanten Ausgleichsflächen werden dabei der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung entzogen und durch entsprechende Gestaltung und Pflegemaßnahmen gegenüber dem Bestand in eine höhere ökologische Wertigkeit überführt.

Art und Umfang der durchzuführenden Kompensationsmaßnahmen werden innerhalb des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan verbindlich festgesetzt. Notwendige Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen werden ebenfalls formuliert und sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. In diesem Fall wird der Ausgleichsflächenbedarf innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, als auch auf externen Ausgleichsflächen erbracht. Die externen Ausgleichsflächen werden dem Bebauungsplan gem. §9 Abs. 1a BauGB zugeordnet. Diese befinden sich im Eigentum der Gemeinde und werden durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit für die vorgesehene Nutzung dinglich gesichert.

Die nachfolgenden Ausgleichsflächen dienen ausschließlich den Zwecken des Arten- und Biotopschutzes.

Interne Ausgleichsfläche A1:

Die Ausgleichsfläche liegt im Westen des Geltungsbereiches auf zwei Teilflächen mit einer anrechenbaren Gesamtfläche von ca. 4.230 m². Die Fläche dient zur Aufwertung des Landschaftsbildes und als Abstandsfläche für das geplante Baugebiet zur Hofstelle und zur angrenzenden Hangkante im Westen. Die Hangkante ist geprägt durch ein Mosaik an extensiv genutzten Biotopstrukturen (Weide, Grünland, Altgrasfluren, Feldgehölze und Streuobstbestände). Diese Biotopstrukturen sollen auch auf der Ausgleichsfläche zur Verstärkung des Biotopverbundes entwickelt werden. Durch die Entwicklung von blütenreichen Grünflächen und heimischen Gehölzstrukturen wird ein Beitrag für den Artenschutz, insbesondere für die Gruppe der Vögel (Avifauna) und für Insekten geleistet.

Es wird auf die Ausgleichsmaßnahmen und die Pflege in den textlichen Festsetzungen verwiesen.

Externe Ausgleichsfläche A2 (FlNr. 171, Gmkg. Stöttwang)

Die Ausgleichsfläche liegt südöstlich der Ortschaft Reichenbach am Rande eines ehemaligen aufgelassenen Torfstichgebietes am Reichenbach.

Die Ausgleichsfläche wird im Westen durch den begradigten Reichenbach, im Osten durch einen Feldweg begrenzt. Im Süden ragt ein Feuchtgehölz (Biotop 8130-0012-01) als Ausläufer des ehemaligen Torfstichgebietes in die Ausgleichsfläche ein. Das Feuchtgehölz wird aufgrund seiner Wertigkeit

nicht in die Ausgleichsfläche einbezogen. Das Biotop ist mit durch einen Birken-Fichten-Kiefern-Feuchtwald sowie gemähten Naßwiesen durchsetzt.

Auf der Ausgleichfläche wird die Entwicklung von artenreichen Naßwiesen und eine naturnahe Bachgestaltung des östlichen Bachufers festgelegt.

Die externe Ausgleichsfläche wird dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes zugeordnet und ist im zeichnerischen Planteil sowie im Satzungstext mit aufgenommen.

Mit den geplanten Maßnahmen kann eine Anrechnung der Ausgleichsfläche von ca. 0,83 ha erfolgen. Davon wird ein Flächenanteil in Höhe von 0,66 ha dem Eingriffsvorhaben Bebauungsplan „Kaufbeurer Straße“ zugeordnet. Der Überschuss von ca. 0,17 ha für weitere Eingriffsvorhaben der Gemeinde Stöttwang gutgeschrieben werden.

## 10 Flächenkennzahlen

*Abbildung 4: Flächenkennzahlen*

*Tabelle 3: Flächenkennzahlen Bebauungsplan*

| Art der Fläche | Größe der Fläche in ha (ca.) | Anteil der Fläche in Prozent (ca.) |
|---|---|---|
| **Öffentliche Flächen, davon** | **1,07** | **36,5** |
| • Verkehrsflächen einschließlich Verkehrsgrün | 0,61 | 20,8 |
| • Ausgleichsfläche intern | 0,42 | 14,3 |
| • Randeingrünung | 0,04 | 1,4 |
| **Private Grundstücksflächen, davon** | **1,86** | **63,5** |
| • Überbaubare Flächen (SO, 0,68 ha, GRZ 0,8) | 0,54 | 18,4 |
| • Überbaubare Flächen (GEe, 0,61 ha, GRZ 0,7) | 0,43 | 14,7 |
| • Überbaubare Flächen (WA, 0,55 ha, GRZ 0,35) | 0,19 | 6,5 |
| • Private Verkehrs- und Grünflächen | 0,70 | 23,9 |
| **Gesamtfläche des Geltungsbereiches** | **2,93 ha** | **100 %** |
| • Ausgleichsfläche extern | 0,66 | |