GEMEINDE STÖTTWANG
Landkreis Ostallgäu

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Stöttwang für das Gebiet "Bahnhof Linden" in der Fassung vom 25.06.1985.

Das Baugebiet umfaßt im wesentlichen das ehemalige Bundesbahngelände mit dem aufgelassenen Bahnhof Linden. Es schließt im Westen die Bahnhofstraße (Kreisstraße OAL 16) ein, bezieht im Norden die bebaute Fläche der Fl.-Nr. 646 mit ein, desgleichen die bestehende Schreinerei mit Wohnhaus auf den Fl.-Nrn. 625/1 bzw. 625/2. Der Geltungsbereich verläuft dann an der Nordgrenze des ehemaligen Bahngeländes bis einschließlich des Flurwegs Fl.-Nr. 672 im Osten. Im südöstlichen Teil bildet ebenfalls der Bahnhofsbereich die südliche Grenze des Geltungsbereiches. Im Südwesten bezieht der Bebauungsplan die bebauten Grundstücke Fl.-Nrn. 889/7 und 584/1 mit ein, desgleichen einen Teil des landwirtschaftlich genutzten Grundstücks Fl.-Nr. 584 in rd. 100 m Breite und 30 m Tiefe im Anschluß an das Bahngelände.

Der Geltungsbereich umfaßt die Grundstücke, bzw. Teile aus den Grundstücken Fl.-Nrn. 584, 584/1, 612 (Straße), 612/2 (Weg), 612/3 (Weg), 625, 625/1, 625/2, 633 (Straße), 646, 646/1 (Straße), 646/2 (Straße), 889 (ehemalige Bahnlinie und Bahnhof), 889/7, 889/8, 889/9 (Straße), 889/10 (Straße), 889/11, 889/12 (Straße).

Entwurfsverfasser: Landratsamt Ostallgäu
Kreisplanungsstelle
Schwabenstraße 11

8952 Marktoberdorf

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.1 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Stöttwang hat die Aufstellung eines Flächennutzungsplans beschlossen und die Planungsarbeiten an das Architekturbüro Keller, Buchloe vergeben. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 2 Abs. 5 wurde durchgeführt.

1.2 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, da dringende Gründe die vorzeitige Aufstellung erfordern (§ 8 Abs. 4 BBauG). In der Gemeinde Stöttwang besteht dringender Bedarf an gewerblichen Bauflächen zur Umsiedlung einheimischer störender Betriebe aus vorwiegender Wohnbebauung.

Die ausgewiesenen Bauflächen werden in den Flächennutzungsplan übernommen, sie stehen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegen. Die Ausweisung der ehemaligen Bahnhofsfläche des Bahnhofs Linden als Gewerbegebiet bildet den Ansatz zu einer Konzentrierung der gewerblichen Ansiedlung im Osten von Linden, die bei Bedarf und Bereitstellung der Grundstücksflächen zuerst nach Norden und später evtl. auch nach Osten vergrößert werden kann.

Das Gebiet liegt verkehrstechnisch günstig mit Anbindung an die Kreisstraße OAL 16. Die Lage im Osten der bestehenden Bebauung ist immissionstechnisch richtig. Durch die bestehende Schreinerei auf Fl.-Nr. 625/2 wurde bereits der Ansatz für eine gewerbliche Entwicklung gegeben.

1.3 Landesentwicklungsprogramm

Die Gemeinde Stöttwang besitzt keine Zentralität im Regionalplan. Die Bauflächen, insbesonders die ausgewiesenen Wohnbauflächen sind für die organische Entwicklung der Gemeinde vorgesehen. Die Gemeinde wird die in ihrem Eigentum stehenden Grundstücke nur an einheimische Bauwillige veräußern. Sie wird bei Baugrundstücken in privatem Eigentum dafür sorgen, daß diese ausschließlich an Bürger der Verwaltungsgemeinschaft Westendorf, bzw. an Einpendler vergeben werden und diese Forderung notfalls durch Vereinbarungen nach dem Weilheimer Modell realisieren.

2. Lage und Bestand

2.1 Lage

Das Baugebiet liegt im Norden der Gemeinde Stöttwang. Es schließt im Süden und Norden an bestehende Bebauung an. Im Norden grenzt es an die Flächen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 3 "Linden-Nord". Im östlichen Teil schließen an die gewerblichen Bauflächen landwirtschaftlich genutzte Grundstücke an, desgleichen im Süden an die Wohnbebauung. Im Baugebiet besteht eine Schreinerei mit Wohnhaus, zwei Einfamilienhäuser, ein Lagerhaus und ein Silo der Raiffeisenbank. Die beiden letzteren sollen abgebrochen werden.
Das Baugebiet umfaßt insgesamt rd. 2,8 ha.
Die Entfernung zu folgenden Anlagen und Einrichtungen beträgt:

Bahnhof Kaufbeuren	7,0 km
Bushaltestelle der Linie Kaufbeuren-Schongau der Bundesbahn	300 m
Verwaltungsgemeinschaft Westendorf in Dösingen	1,2 km
Gemeindeverwaltung Stöttwang	2,0 km
Grundschule und Teilhauptschule im Schulverband Stöttwang-Westendorf in Stöttwang	2,0 km
Teilhauptschule im Schulverband Germaringen in Germaringen	5,0 km
weiterführende Schulen in Kaufbeuren	7,0 km
Pfarrkirche in Stöttwang	2,0 km
Versorgungsläden	300 m.

2.2 Topographische, geologische und hydrologische Verhältnisse

Das Bahngelände liegt auf der Gennachterrasse und ist bis auf eine abgebaute Kiesgrube eben.
Der Untergrund besteht aus Moränenablagerungen der Riß-Eiszeit. Diese Schotter sind üblicherweise unterschiedlich gelagert, mit Sand und Lehm durchmischt. Das Vorkommen von schluffigen und moorigen Bestandteilen einerseits wie auch von verfestigten Schichten und Partien bis zur Nagelfluh ist möglich. Grundwasser ist erst unter 5 m Tiefe zu erwarten. Bei bindigen Böden sind Abdichtungen gegen nicht drückendes Wasser und Dränagen mit Sickerpackungen erforderlich. Für höhere Bodenbelastungen als im Wohnungsbau üblich werden Bodenuntersuchungen empfohlen.

2.3 Bestand Gebäude

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich bereits ein Schreinereigebäude mit Nebengebäude und Wohnhaus, vier Wohnhäuser mit Garagen, ein Lagerhaus und ein Silo.

2.4 Bestand Bäume und Gehölze

Bestehende Baumgruppen im Norden des Bebauungsplangebietes sowie Einzelbäume an der Bahnhofstraße und im Osten wurden in die Planzeichnung eingetragen.

3. Planung

3.1 Verkehr

Von der Bahnhofstraße führt derzeit eine Straße nach Blonhofen. Sie wird um rd. 30 m nach Süden verlegt und dient als Erschließungsstraße. Die Ausbaubreite beträgt 6,00 m Fahrbahn und 1,5 m einseitiger Gehsteig auf der Nordseite. Auf der Südseite wird der von Mauerstetten kommende geplante Radwanderweg zugleich als Fußweg auf einem 4 m breiten Grundstücksstreifen geführt. Nach der Abbiegung der Blonhofner Straße nach Nordosten beträgt die Ausbaubreite 6,00 m Fahrbahn, 1,50 m einseitiger Gehsteig und 0,50 m Schrammbord. Die nach Osten führende Erschließungsstraße für das Gewerbegebiet erhält eine Ausbaubreite von 6,00 m, 0,50 m nördlichen Schrammbord und 4,00 m für den Radwanderweg. Entlang der bebauten Grundstücke soll der Geh- und Radweg durch Dauermarkierung gegeneinander abgegrenzt und mit Zeichen nach der Straßenverkehrsordnung beschildert werden. Die Gehwegbreite beträgt anliegerseitig 1,50 m.
Die Radwegauffahrt an der Einmündung zur Kreisstraße ist durch Absenken der Hochbordsteine auszubilden. Ab der Abgrenzung Mischgebiet-Gewerbegebiet wird zwischen Radweg und Straße ein 2,00 m breiter Grünstreifen mit Alleepflanzung eingefügt, der das Gewerbegebiet nach Süden abdeckt und eingrünt. Diese Erschließungsstraße soll später auch das nördlich angrenzende Grundstück erschließen und wird deshalb bis an die nördliche Grundstücksgrenze geführt. Vorläufig endet sie jedoch in einer Wendeplatte zum gefahrlosen Wenden im Gewerbegebiet. Ein bestehender Weg von der Bahnhofstraße zur Blonhofnerstraße in Südwest-Nordost-Richtung wurde teilweise mit in den Bebauungsplan übernommen, desgleichen im Osten die Weiterführung des landwirtschaftlichen Weges Fl.-Nr. 627 bis zum Radwanderweg.

3.2 Bauliche Nutzung

Der westliche Teil des Baugebiets wird entsprechend den nördlich angrenzenden Flächen des Bebauungsplans Nr. 3 für "Linden-Nord" als Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO ausgewiesen. Zulässig sind im Norden Einzelhäuser mit bis zu zwei Geschossen in offener Bauweise, im Südwesten eingeschossige Einzelhäuser mit zulässigem zweiten Vollgeschoß als Dachgeschoß. Die südöstliche Gruppe erhält eingeschossige Einzelhäuser ebenfalls mit zulässigem Dachausbau als zweitem Obergeschoß. Im Gewerbegebiet sind in offener Bauweise Gebäude mit einem Geschoß zugelassen.
Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt allgemein 0,25, die Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,4.

Im einzelnen umfaßt das Mischgebiet	1,17 ha
das Gewerbegebiet	0,94 ha
die Bauflächen betragen	2,11 ha
für Straßenflächen und Straßenbegleitgrün werden benötigt	0,65 ha
der Geltungsbereich umfaßt somit	2,76 ha

Das Gewerbegebiet wird unterteilt in	
ein Gewerbegebiet ohne Nutzungsbeschränkung mit	0,38 ha
und ein Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung mit	0,56 ha
	0,94 ha

Im Mischgebiet können zu den vorhandenen Wohngebäuden 3 zweigeschossige Wohngebäude und 6 eingeschossige Wohngebäude als Einzelhäuser errichtet werden. Im Gebiet werden somit voraussichtlich zu den bestehenden fünf Wohnungen ca. weiter 15 Wohnungen ohne die im Gewerbegebiet möglichen Wohnungen entstehen.

Die im Mischgebiet ausgewiesenen Bauflächen können erst nach Fertigstellung der gemeindlichen zentralen biologischen Kläranlage und der Möglichkeit des Anschlusses an diese entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes genutzt werden.

3.3 Baugestaltung

In den Textteil des Bebauungsplans werden Vorschriften über die Gestaltung der Gebäude aufgenommen, die eine Einfügung in das dörfliche Ortsbild und in die Landschaft gewährleisten sollen. Im einzelnen werden Festsetzungen für Dachneigung, Dachvorsprünge, Dachaufbauten, Dachfarbe, Kniestockhöhen und Fassadengestaltung getroffen. Der Erdgeschoß-Fußboden der Wohngebäude darf zur Vermeidung unschöner Sockelgeschoße höchstens 0,30 m über der Straße bzw. dem Gehsteig liegen. Glasbausteine und Profilgläser sind an Wohngebäuden wegen ihres fabrikmäßigen Aussehens nicht erwünscht. Die Proportion der Baukörper sollte die im Allgäu dominierende Längsrichtung in Fristrichtung betonen. Überbreite Giebel von Wohngebäuden, oft als Mittel einer höchstmöglichen Nutzung des Dachraumes gedacht, stehen im Gegensatz zu örtlichen Bauformen. Kellergaragen sind wegen der damit notwendigen Geländeeinschnitte und Stützmauern bzw. Böschungen unzulässig. Einfriedungen im Mischgebiet an öffentlichen Verkehrsflächen und zur freien Landschaft müssen als Holzzäune mit höchstens 90 cm Höhe ausgeführt werden. Im Gewerbegebiet sind Maschendrahtzäune bis 1,80 m Höhe zugelassen.

4. Bodenordnende Maßnahmen

Die Gemeinde Stöttwang ist Eigentümerin des ehemaligen Bahngeländes. Sie wird auf dem Verhandlungswege die Neugestaltung der Grundstücksflächen im Nordwesten des Baugebiets regeln. Eine Umlegung nach §§ 45 BBauG ff. ist deshalb voraussichtlich nicht erforderlich.

5. Umweltschutz und Umweltgestaltung

5.1 Verkehr

Die Kreisstraße OAL 16 wies bei der Verkehrszählung 1980 an einer Zählstelle nördlich von Linden ein Verkehrsaufkommen von 469 KFZ/24 Std. mit einem GV-Anteil von 50 KFZ/24 Std. auf. Belästigungen, die über die zulässigen Werte eines Mischgebiets hinausgehen, sind bei der geringen Verkehrsdichte nicht zu erwarten.

5.2 Gewerbe

Im Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung befindet sich eine Schreinerei. Die Immissionen dürfen hier die zulässigen Höchstwerte für ein Mischgebiet nicht überschreiten.

5.3 Landwirtschaft

Landwirtschaftliche Flächen grenzen im Norden und Süden an das Mischgebiet. Zeitweise Lärm- und Geruchbelästigungen bei der Bewirtschaftung der Felder sind möglich und müssen geduldet werden.

5.4 Grünordnung

Der Baumbestand ist weitgehend zu erhalten. Neupflanzungen sind in den privaten Grünstreifen zur Ortsrandeingrünung, auf den Grünstreifen zwischen Erschließungsstraße und Radweg und als Begleitgrün im Osten am Feldweg vorgesehen. Zwischen den Baugrundstücken und entlang der Straßen wird die Pflanzung von Bäumen zur Durchgrünung des Gebiets und zur Verbesserung des Straßenbildes festgesetzt.

5.5 Abfallbeseitigung

Die Beseitigung der Abfälle erfolgt durch den Landkreis Ostallgäu zur Deponie Oberostendorf.

6. Erschließung

6.1 Straßen

Das Baugebiet erhält über die verlegte Gemeindeverbindungsstraße Linden-Blonhofen Anschluß an die Kreisstraße OAL 16 und damit an das örtliche und überörtliche Straßennetz.

6.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß an das Netz der Gennach-Hühnerbachgruppe. Der Anschluß ist sofort möglich.

6.3 Abwasserbeseitigung

Nach Wegfall der vorgesehenen Großanlage im Raume Eurishofen muß die Gemeinde Stöttwang selbst die Abwasserbeseitigung für ihr Gebiet übernehmen. Dazu wird der Bau einer mechanisch-biologischen Anlage im Gennachtal nordwestlich des Baugebiets erforderlich.
Die im Trennsystem gesammelten Abwässer der bestehenden Siedlung "Linden-Nord" werden derzeit mechanisch in einer Gruppenkläranlage auf Fl.-Nr. 307/5 Gemarkung Dösingen geklärt und der Gennach zugeleitet.
Die Gemeinde hat beschlossen, die vorliegende baureife Planung für den 1. Bauabschnitt der gemeindlichen Abwasserentsorgung, umfassend das Baugebiet "Linden-Nord" und das zur Bebauung vorgesehene Gebiet "Bahnhof Linden" dem Landratsamt Ostallgäu zur Genehmigung vorzulegen und die wasserrechtliche Gestattung zu beantragen.

Die Gemeinde hat ferner Antrag auf vorzeitige Baubeginnserlaubnis beim Landratsamt Ostallgäu gestellt. Die Gesamtkosten betragen rd. 1.100.000,-- DM, davon entfallen rd. 480.000,-- DM auf die Kläranlage und 620.000,-- DM auf das Kanalnetz. Staatliche Zuwendungen sind beantragt. Die Gemeinde ist bereit, die anfallenden Baukosten vorzufinanzieren. Zur Finanzierung vorgesehen ist in den Vermögenshaushalten die Bereitstellung von je 250.000,-- DM für 1985 und 1986, Einnahmen aus dem Baugrundverkauf mit 350.000,-- DM und eine Kreditaufnahme von 250.000,-- DM. Mit der Fertigstellung der Anlagen kann somit bis in zwei bis drei Jahren gerechnet werden.

6.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Lech-Elektrizitätswerke AG. Augsburg. Für die Versorgung des neuen Baugebiets ist eine zusätzliche Trafostation erforderlich. Die Festlegung kann erst nach Ermittlung der angeforderten Leistung und des Belastungsschwerpunktes voraussichtlich im Gewerbegebiet erfolgen. Für sämtliche Neubauten sind Kabelanschlüsse geplant. Für Kabelverteilerschränke, deren genauer Standort noch nicht festliegt, ist vorzusehen, daß die Schrankvorderseite mit der Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche übereinstimmen muß, d.h., daß der Schrank in die jeweiligen Privatgrundstücke hineinragt.

6.5 Erschließungsträger

Die Gemeinde Stöttwang führt die Erschließungsmaßnahmen mit Ausnahme der Wasser- und der Stromversorgung selbst durch.

7. Überschlägig ermittelte Kosten

7.1 Für den Straßen- und Wegebau

Grunderwerb	
3.100 m²/20,00 DM	62.000,00 DM
Herstellungskosten	
3.100 m²/100,00 DM	310.000,00 DM
	372.000,00 DM
Erschließungsbeitrag lt. Satzung	
90 v.H. aus 372.000,00 DM	334.800,00 DM
Gemeindeanteil lt. Satzung	
10 v.H. aus 372.000,00 DM	37.200,00 DM

7.2 Für die Wasserversorgung

Die Kosten des Anschlusses an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gennach-Hühnerbachgruppe werden den Grundeigentümern vom Zweckverband direkt entsprechend der Verbandssatzung berechnet. Der Gemeinde entstehen keine Kosten.

7.3 Für die Abwasserbeseitigung

Herstellungskosten	
Zentrale Kläranlage	480.000,00 DM
Mischwasserkanäle	620.000,00 DM
	1.100.000,00 DM

Anteilige Kosten an der geplanten zentralen Kläranlage und dem Hauptsammler können nach dem Planungsstand noch nicht angegeben werden, da die Höhe der Zuschüsse und der Erschließungsbeiträge noch nicht feststeht.

Die Höhe der Anschlußkosten kann noch nicht festgestellt werden, da die Gemeinde Stöttwang für ihre Baugebiete unterschiedliche Beiträge entsprechend den Kosten berechnet.

7.4 Grünanlagen

Bepflanzung der Grünstreifen an den Straßen	
500 m²/10,00 DM	5.000,00 DM
18 Bäume/150,00 DM	2.700,00 DM
	7.700,00 DM
Erschließungsbeiträge lt. Satzung	
90 v.H. aus 7.700,00 DM	6.930,00 DM
Gemeindeanteil	
10 v.H. aus 7.700,00 DM	770,00 DM

7.5 Gemeindlicher Kostenanteil

für den Straßenbau	37.200,00 DM

Für die Abwasserbeseitigung kann der Anteil ebenso wie für die zentrale Kläranlagederzeit noch nicht berechnet werden.

für die Wasserversorgung	-,-- DM
für Grünanlagen	770,00 DM
	37.970,00 DM

7.6 Finanzierung

Die Finanzierung der gemeindlichen Leistungen erfolgt über die Vermögenshaushalte der Gemeinde Stöttwang ab 1985.

8. Karten

Als Kartengrundlage dienten Ortsvermessungspläne M 1 : 1000 und Vergrößerungen aus der Flurkarte M 1 : 5000 des Vermessungsamtes Marktoberdorf. Ungenauigkeiten, insbesondere bei der verkleinerten Flurkarte sind möglich.

9. Verfahren

Aufstellungsbeschluß 15.07.1982	
Bürgerbeteiligung nach § 2a Abs. 2 BBauG am 21.02.1983 in Stöttwang	
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 2 Abs. 5 BBauG mit Termin 07.03.1983	
Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 4 BBauG mit Termin 07.03.1983	
Öffentliche Auslegung nach § 2a Abs. 6 BBauG vom 25.07.1983 bis 25.08.1983 in der Verwaltungsgemeinschaft Westendorf und in der Gemeinde Stöttwang	
Behandlung der eingegangenen Bedenken und Anregungen am	22.09.1983
Der Gemeinderat beschließt eine geringfügige Änderung und erkennt den Entwurf des Bebauungsplans i.d.F. vom 20.11.1984 an am	19.03.1985
Gleichzeitig beschließt der Gemeinderat, die baureife Planung des 1. Bauabschnittes der Entwässerungsanlage zur Genehmigung vorzulegen und die baurechtliche Gestattung zu beantragen	
Beschluß zur nochmaligen öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans nach § 2 a Abs. 6 BBauG	19.03.1985
2. Auslegung des Bebauungsplans nach § 2 a Abs. 6 BBauG vom 15.04.1985 bis zum 15.05.1985	

Stöttwang, 25.06.1985
GEMEINDE STÖTTWANG

Demmler (1. Bürgermeister)

Marktoberdorf, 25.06.1985
LANDRATSAMT OSTALLGÄU
- Kreisplanungsstelle -
I. A.

Botzenhardt