Gemeinde Stöttwang

Landkreis Ostallgäu, Regierungsbezirk Schwaben

2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 für das Gewerbegebiet „Bahnhof-Linden“

in der Fassung vom 20.06.2006

Gemeinde Stöttwang

Landkreis Ostallgäu, Regierungsbezirk Schwaben

2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 für das Gewerbegebiet „Bahnhof - Linden"

in der Fassung vom20.06.2006

Inhalt:

A) Planzeichnung des Bebauungsplanes M = 1 : 1000

B) Verfahrensvermerke

C) Satzung

D) Begründung

1. Anlass und Zweck der Planung
2. Lage und Geltungsbereich
3. Planerische Rahmenbedingungen
4. Planungskonzeption
5. Technische Infrastruktur
6. Bodenordnende Maßnahmen
7. Kartengrundlage
8. Beteilige Behörden und Stellen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden

E) Umweltbericht

1. Kurzdarstellung des Planungsinhalts und der Planungsziele
2. Fachziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung
3. Bestandsaufnahme der Aspekte des Umweltschutzes (Ist-Zustand)
4. Voraussicht erheblich beeinflusste Schutzgüter
5. Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen
6. Prognose der Umweltentwicklung bei Planungsdurchführung und Null-Variante und deren Bewertung
7. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten
8. Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung
9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)
10. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

ARGE Kolb & Mooser und abtPlan

Bearbeitung Erschließung:

Ingenieurbüro für Bauwesen
Kolb & Mooser
Hohe Buchleuthe 9a
87600 Kaufbeuren
Telefon: 08341 – 9021-0
Fax: 08341 – 9021-22
E-Mail: mooser@kolb-mooser.de

Bearbeitung Städtebau:

Büro für kommunale Entwicklung - abtplan –
Gerhard Abt, Architekt,
Am Ruderatsbach 1,
87616 Marktoberdorf
Telefon: 08342 – 915601
Fax: 08342 – 915602
E-Mail: abtplan@t-online.de

A) Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen und B) Verfahrensvermerke

C) Satzung der Gemeinde Stöttwang für die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 des Gewerbegebietes „Bahnhof - Linden"

Aufgrund

- des §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB),
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung 1990 - PlanZV 90),
- dem Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) ,

in der jeweils gültigen Fassung erlässt die Gemeinde Stöttwang folgende Satzung:

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Rande von Linden, nördlich des ehemaligen Bahndammes und südlich der Blonhofener Strasse bzw. unmittelbar östlich an das bestehende Gewerbegebiet „Bahnhof-Linden" anschließend.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:
im Westen von dem Feldweg Flur Nr. 627 bzw. dem Gewerbegebiet „Bahnhof–Linden",
im Norden von der südlichen Grenze des Grundstücks mit der Flur Nr.629,
im Süden von dem ehemaligen Bahndamm mit der Flur Nr. 889, wobei die Fläche des Feldweges mit der Flur Nr. 624 unmittelbar nördlich des Bahndammes in die Erschließungsstrasse Flur Nr. 628/3 einbezogen wurde und
im Osten von östlichen Grenze der neu gebildeten Grundstücke mit der Flur Nr. 628/1 und 628/2.
Der Geltungsbereich umfasst somit die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl.Nr.: 628/1, -/2 und 628/3 und 889/19 TF (Am Bahndamm) der Gemarkung Linden.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,57 ha auf. Dem Plangebiet ist innerhalb der Flur Nr. 588 eine Teilfläche von ca. 0,5 zugeordnet, in der Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Der gesamte Planbereich weist somit eine Größe von 1,07 ha auf.

§ 2
Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus dem zeichnerischen Teil A) Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen, B) Verfahrensvermerke, C) Satzung, D) Begründung und E) Umweltbereicht jeweils in der Fassung vom 20.06.2006.

§ 3
Inkrafttreten

Die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 für das Gewerbegebiet „Bahnhof – Linden" tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Stöttwang, 03. Juli 2006

Richard Ficker , Erster Bürgermeister

(Siegel)

D) Begründung

1. Anlass und Zweck der Planung

Die Gemeinde Stöttwang hat in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 15.09.2005 die Aufstellung der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Bahnhof-Linden" beschlossen:

Es wird dringend ein Gewerbegebiet benötigt. Der Gemeinde Stöttwang liegen konkrete Anfragen und Anträge auf Ansiedlungen vor. Die Gemeinde konnte eine Teilfläche des Grundstücks mit der Flur Nr. 628 erwerben. Drei weitere Bauplätze wurden bereits vergeben. Die für die gewerbliche Nutzung vorgesehene Fläche wurde durch Parzellierung bereits in 5 Baugrundstücke aufgeteilt. Im Zuge der Abwicklung der Kaufverträge wurde für 2 Bauplätze am östlichen Rande eine Rückauflassung veranlasst. Dadurch musste nach der erste öffentlichen Auslegung das Plangebiet um die Hälfte reduziert und eine zweite Auslegung angeordnet werden. Nun sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zügig geschaffen werden, damit die Erschließung durchgeführt und die Vergabe der baureifen Grundstücke erfolgen kann. Auf der Flur Nr. 628/3 soll die Erschließung als Verlängerung der Straße Am Bahndamm gesichert werden.
Die Maßnahme dient insbesondere der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen.
Es ist vorgesehen, zu einem späteren Zeitpunkt das Gebiet wie bisher vorgesehen zu erweitern und dann auch den endgültigen Ortsrand nach Osten herzustellen.

2. Lage und Geltungsbereich der Änderung

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Rande von Linden, nördlich des ehemaligen Bahndammes und südlich der Blonhofener Strasse bzw. unmittelbar östlich an das bestehende Gewerbegebiet „Bahnhof-Linden" angrenzend. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl. Nr.: 628/1, -/2, -/3 und 889/19 TF (Am Bahndamm) der Gemarkung Linden. Das Gelände des Plangebietes wird derzeit landwirtschaftlich als intensives Grünland genutzt. Das Gelände ist eben. Der bisher das Plangebiet südlich abgrenzende Feldweg mit der Flur Nr. 624 wird bis zur östlichen Grenze des Gewerbegebietes in die neu gebildete Parzelle 628/3 als Erschließungsstrasse eingebunden. Südlich schließt der ehemalige Bahndamm, der jetzt als überörtlicher Radweg genutzt wird. Die Seitenstreifen des Radweges sind begrünt und mit einigen Alleebäumen überstellt.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. o,57ha auf.
Das Plangebiet wird durch die Fläche für die Ausgleichsmaßnahme auf einer Teilfläche der Flur Nr. 588 – Kiesgrube in einer Größe von 0,502 ha ergänzt.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Bestehendes Planungsrecht – Flächennutzungsplan der Gemeinde Stöttwang

Das Plangebiet wird aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Stöttwang 17.11.2005 entwickelt. Der Flächennutzungsplan wurde durch seine Bekanntmachung vom 24.11.2005 verbindlich. Der Landschaftsplan, erstellt durch das Architekturbüro Hofmann+Dietz als gemeinsamer Landschaftsplan für die Gemeinden Stöttwang, Kaltental und Oberostendorf, ist in den Flächennutzungsplan integriert. Aufgrund des für die 2. Auslegung beschlossenen und nunmehr dargestellten und festgesetzten Geltungsbereiches entspricht der gegenständliche Bebauungsplan voll und ganz dem vorgenannten Flächennutzungsplan der Gemeinde Stöttwang. Östlich des bestehenden Gewerbegebietes ist im

Flächennutzungsplan eine Erweiterungsfläche zwischen der Blonhofener Strasse und dem ehemaligen Bahndamm im Süden in einer Tiefe von ca. 70 m in östlicher Richtung dargestellt.

3.2 Übergeordnete Planungsziele

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 den Zielen der Raumordnung anzupassen. Hierfür sind maßgeblich das Landesentwicklungsprogramm 2003 und der Regionalplan für die Region Allgäu (16) in der jeweils gültigen Fassung.

4. Planungskonzeption

4.1 Städtebauliches Konzept

Das Gewerbegebiet entwickelt sich über die dem Bahndamm folgende Erschließungsstrasse „Am Bahndamm" Flur Nr. 889/19 in östlicher Richtung. Die Straße Am Bahndamm bildet dabei die Sammelstrasse, von der aus das Gebiet nach Norden erschlossen wird.
Diesem System folgt auch die Erweiterung in östlicher Richtung. In einem späteren Erschließungsabschnitt ist gemäß Darstellung im Flächennutzungsplan der Anschluss an die Blonhofener Strasse im Norden vorgesehen. Das Plangebiet grenzt somit östlich unmittelbar an das bestehende Gewerbegebiet des Bebauungsplanes Nr. 4 „Bahnhof–Linden" an. Diese Lage ermöglicht es, hier der gewerblichen Entwicklung Vorrang einzuräumen. Die Grundstücke im Plangebiet, vor allem für die geplante Erschließungsstrasse, wurden so im Bebauungsplan dargestellt, wie sie dem Erwerbsplan entsprechen, wobei durch den am 11.04.2006 geänderten Geltungsbereich nur noch die Flurstücke Nr. 628/1 und 628/2 sowie eine Teilfläche der Erschließungsstrasse mit der Flur Nr. 628/3 enthalten sind. Insofern ist die Eingrünungsmaßnahme im Süden auf die Pflanzung von einzelnen Bäumen innerhalb der Bauparzellen begrenzt. Der Radweg befindet sich nicht im Eigentum der Gemeinde. Der Radweg selbst ist auf beiden Seiten durch einen bepflanzten Grünstreifen von der übrigen Landschaft abgesetzt (siehe nachfolgendes Foto).

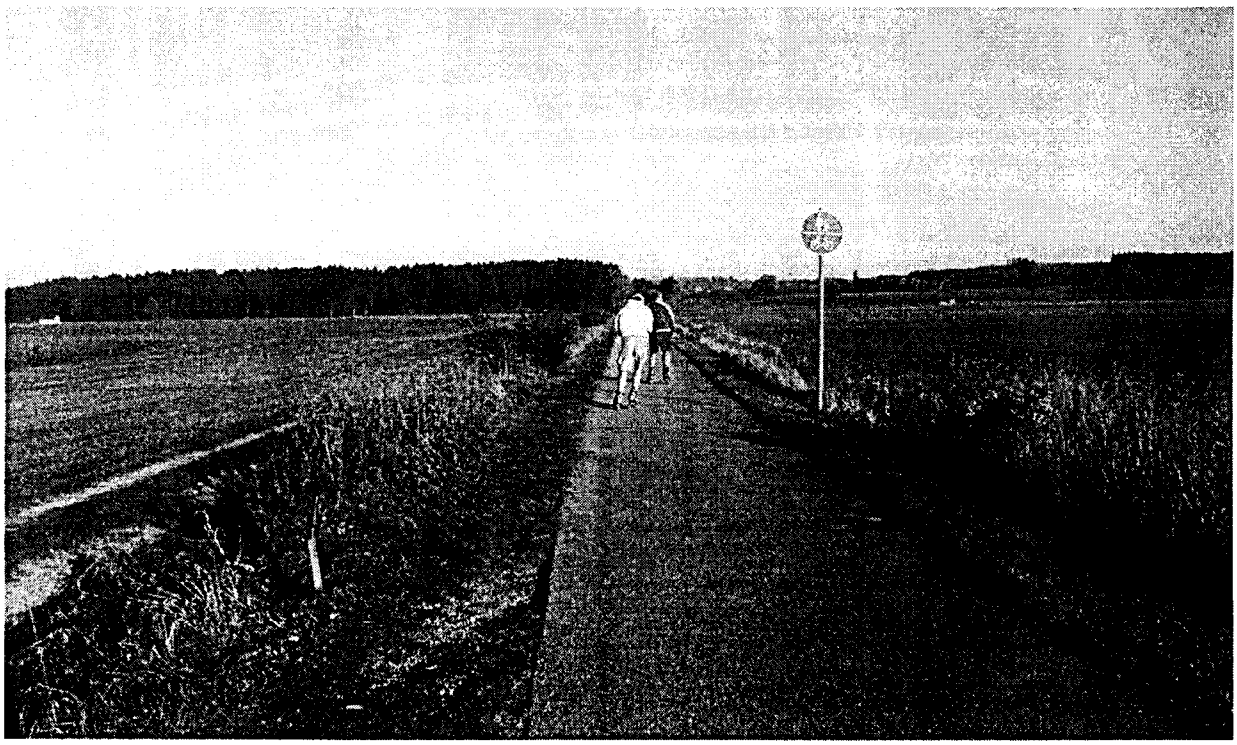


Abb. 1: Blick nach Osten – Radweg

Die übrige Eingrünung erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt bei der Erweiterung des Bebauungsplanes.

4.2 Die Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 8 BauNVO als Gewerbegebiet festgesetzt. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Zulässig sind nach § 8 Abs. 2 BauNVO:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
3. Vergnügungsstätten.

Unter Hinweis auf § 1 Abs. 5 BauNVO werden die gemäß § 8 Abs. 2 Ziffer 3 allgemein zulässige Nutzungen als Tankstelle für nicht zulässig erklärt.
Unter Hinweis auf § 1 Abs. 6 BauNVO wird die nach § 8 Abs. 3 Ziffer 3 nur ausnahmsweise zulässige Nutzung von Vergnügungsstätten nicht Bestandteil der Satzung des Bebauungsplanes.
Zur ausnahmsweise zulässigen einen Wohnung pro Betrieb wird ergänzt, dass zwischen der Wohnung einerseits und dem Betrieb andererseits ein funktionaler Zusammenhang bestehen muß.

Für die städtebaulichen Festsetzungen gilt es, das Erscheinungsbild des Plangebietes einer dörflichen Struktur anzupassen. Dies wird erreicht durch die Anordnung des Erschließungskonzeptes, die Festsetzung der überbaubaren Flächen sowie der Grundflächenzahl mit Angabe der Anzahl der Vollgeschosse. Es werden festgesetzt:

- Maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,6,
- maximal zulässige Geschossflächenzahl von 1,0,
- Anzahl der Vollgeschosse: maximal 2,
- Höhenentwicklung der Gebäude von maximal 10,00 m Wandhöhe bei max. 2 Vollgeschossen.

Die Definition der Wandhöhe ist in Art. 6 (3) Satz 2 BayBO ausreichend erläutert:

> „Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand."

Für besondere und untergeordnete Bauteile, wie Aufzugsschacht, Spänebunker u. dgl. kann die Wandhöhe im Einzelfall um bis zu 3 m überschritten werden.
Aus der vorgesehenen maximal zulässigen Wandhöhe sollte sich auch die Anzahl der Vollgeschosse ableiten. Insofern wird max. 10,00 m Wandhöhe die Anzahl der Vollgeschosse auf max. 2 begrenzt. Sie entspricht auch im übrigen den traditionellen landwirtschaftlichen Hofstellen, die das Landschaftsbild prägen.

Es wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt, d. h. es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass die Länge der Gebäude über 50 m betragen darf. Die Länge wird unter Berücksichtigung der gegenständlichen Rahmenbedingungen auf 55 m begrenzt. Es gilt die Abstandsflächenregelung der Bayerischen Bauordnung.
Die überbaubare Fläche wird durch eine Baugrenze definiert. Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen wie z. B. Dachvorsprung, Vordach, Treppenhaus u. dgl. ist bis zu 1,50 m zulässig.

Das Gelände ist weitgehend eben. Die vorgesehenen Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung werden auf den privaten Grundstücken, insbesondere entlang des östlichen Randes des Plangebietes (einreihige Streuobstwiese) sichergestellt.

Garagen im Kellergeschoss sind nicht zulässig.

4.3 Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Strasse "Am Bahndamm" von Westen.

Die vorgesehene öffentliche Straße erhält voraussichtlich folgenden Querschnittsaufbau:

0,75 m	öffentliche Grünfläche/Straßenbegleitgrün, Randstreifen als Schotterrasen – Bankett,
6,50 m	Fahrbahn mit einseitigem Quergefälle zur Entwässerungsrinne mit Ableitung in Rigolenversickerung,
1,05 m	öffentliche Grünfläche/Straßenbegleitgrün, Randstreifen als Schotterrasen. Die Gemeinde behält sich eine andere Aufteilung der Verkehrsfläche vor.

Die vorgenannte Fahrbahnbreite erlaubt nach der „Empfehlung für die Anlage von Erschließungsstrassen" EAE 85/95 Begegnungsverkehr LKW-LKW bei einer angenommen Geschwindigkeit von 50 km/h.
Die Seitenstreifen dürfen im Bereich der Grundstücks Ein- und Ausfahrten überfahren und entsprechend befestigt werden.

Im Übergangsbereich vom bestehenden Gewerbegebiet zur Planerweiterung ergibt sich eine Engstelle, die gleichzeitig als Verkehrsberuhigungsmaßnahme dient. Bei einer späteren Erweiterung zur Blonhofer Strasse kann die Hauptzufahrt für das Erweiterungsgebiet von dort erfolgen. Wegen der Reduzierung des Plangebietes wird die Planstrasse zunächst nur bis zur Einfahrt zum Grundstück Flur Nr. 628/2 ausgebaut. Die Erschließung des Grundstücks Flur Nr. 628/2 erfolgt über den Feldweg Flur Nr. 627.

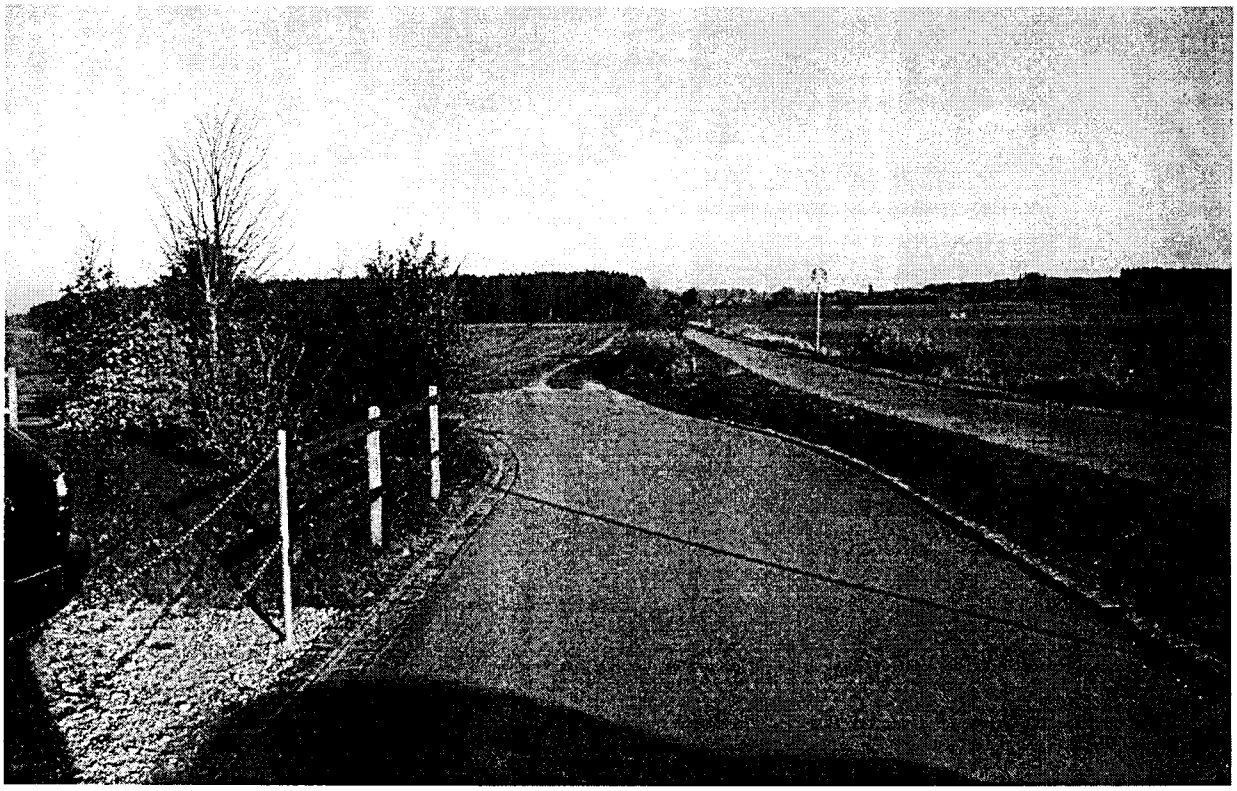


Abb. 2: Blick nach Osten = südlicher Rand mit Radweg

Hinweis: die vorgenannte Beschreibung der Erschließungsstrasse hat sich gegenüber der ursprünglichen Fassung zur 2. Auslegung deutlich verringert. Die nach Norden abknickende Straße wird erst zu einem späteren Zeitpunkt realisiert.

4.4 Immissionsschutz:

Das Wohngebiet „Linden Nord" ist vorbelastet mit Geräuschen des bestehenden Gewerbegebietes. Damit es zu keiner Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte kommt, muss die Geräuschabstrahlung des neuen Gewerbegebietes beschränkt werden. Dies erfolgt in Form von höchstzulässigen flächenbezogenen Schallleistungspegeln $L_{WA\ imm}$". Daher wird in der Planzeichnung folgende Festsetzung getroffen:

„Immissionsschutz:
Für das im Bebauungsplan ausgewiesene Gewerbegebiet werden als höchstzulässige immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel $L_{WA,\ imm}$" folgende Werte festgesetzt:

tagsüber 60 dB(A)/m², nachts 45 dB(A)/m².

Die Nachtzeit beträgt 8 Stunden; sie beginnt um 22.00 Uhr und endet um 6.00 Uhr. Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die zusammen mit den Lärmbeiträgen des zugehörigen Verkehrs den zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel $L_{WA,\ imm}$" nicht überschreiten.

Als Immissionsort wird das Wohnhaus auf dem Grundstück Fl. Nr. 645/24 festgelegt. Für die Schallausbreitungsrechnung sind die DIN-Norm 18005 Teil 1, Ausgabe Mai 1987 zu verwenden. Dabei ist folgendes zu berücksichtigen:

- Schallabstrahlende Fläche: Grundstücksfläche inklusive der privaten Grünfläche.
- Ebenes Gelände, keine Abschirmungen auf dem Ausbreitungsweg.
- H = 4 in Gleichung 16 der DIN 18005.

Bei Gewerbebetrieben mit Nachtarbeit ist mit dem Bauantrag, Antrag auf Nutzungsänderung oder Antrag auf Vorbescheid ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen, das die Einhaltung der oben genannten immissionnswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel $L_{WA,\ imm}$" nachweist. Geeignete Gutachter können beim Landratsamt Ostallgäu, Technischer Umweltschutz erfragt werden."

In der Planzeichnung werden folgende Eintragungen vorgenommen:

Für das GE-Gebiet: tagsüber $L_{WA,imm}$" = 60 dB(A)/m²,
nachts $L_{WA,imm}$" = 45 dB(A)/m².

Unter der Zeichenerklärung: $L_{WA,imm}$" = Höchstzulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel in dB(A)/m².

Die Satzung lässt Betriebsleiterwohnungen im Baugebiet ausnahmsweise zu. Zum Schutz der Betriebsleiterwohnungen und der vorhandenen Gewerbebetriebe wird in der Satzung hierzu folgende Festsetzung getroffen:

„Schutzbedürftige Räume (u. a. Wohnungen der Betriebsleiter, Büros) nach DIN – Norm 41089, Ausgabe November 1989 sind innerhalb des Gewerbegebietes nur zulässig, wenn hierbei die schalltechnischen Orientierungswerte von tags 65 dB(A) und nachts 50 dB(A) durch die benachbarten Gewerbebetriebe zusammen eingehalten werden können."

4.5 Werbeanlagen:

Werbeanlagen sind so zu gestalten, dass sie das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich stören. Werbeanlagen auf der Dachfläche sind nicht zulässig.

4.6 Flächenverteilung:

Gewerbefläche		5.229 m²
Verkehrsflächen, Planstrasse		253 m²
Öffentliche Grünfläche (Schotterrasen, Feldweg ehemals Flur Nr. 624		229 m²
Gesamtfläche		5.711 m²

Das Plangebiet weist somit eine Größe von ca. 0,57 ha auf. Hinzu kommt das Plangebiet der Ausgleichsfläche, die als Exklave im Bereich der Flur Nr. 588 – Kiesgrube – auf der Planzeichnung mit 0,5 ha dargestellt ist..

4.7 Grünordnung

4.7.1 Natürliche Grundlagen

Das Gemeindegebiet Stöttwang gehört großräumig gesehen zum Voralpinen Hügel- und Moorland (Gennachmoos und weitere kleinere Moorgebiete). Es lagern Ausläufer der würmeiszeitlichen Endmoräne. Daher zählt dieser Bereich noch zu der naturräumlichen Einheit 036 Lech-Vorberge. Das Gebiet nördlich von Stöttwang im Anschluss an die Würm-Endmoräne und der nord-südlich-gerichtete Höhenrücken im Osten (zum Lechtal hin) ist Bestandteil der Iller-Lech-Schotterplatten (046). Das restliche Planungsgebiet ist den Lech-Wertach-Ebenen (047) zuzuordnen.

Die naturräumliche Einheit der Lech-Vorberge zeichnet sich durch eine stark bewegte, durch Gletschertätigkeit bedingte geomorphologische Ausformung aus. Sie ist mit verschiedensten Moortypen ausgestattet, die auf Grund ihrer Flächengröße und Artenausstattung von landesweiter Bedeutung sind. Die Lech-Wertach-Ebenen sind eine kaum reliefierte Landschaft, die intensiv landwirtschaftlich genutzt wird, vorwiegend durch Ackerbau. Der Waldanteil ist als gering eingestuft.

Der gegenständliche Bereich nordöstlich Linden ist den bedingt ackerfähigen Grünlandflächen zuzuordnen. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich als intensives Grünland genutzt. Der Boden wird durch gut wasserdurchlässige Braunerden mit kiesigem Bestandteil bestimmt. Das nahezu ebene Gelände zeigt keine Vernässungstendenzen auf.

4.7.2 Eingriffsregelung

Der Gemeinde Stöttwang wendet die Eingriffsregelung an. Als Grundlage dafür dient der bayerische Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" des bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen in der ergänzten Fassung vom Januar 2003.

Für die Bewertung des Ausgangszustandes wurden zu den einzelnen Schutzgütern in Anlehnung an die Listen 1 a – b des Anhangs zum Leitfaden folgende Aussagen getroffen:

Arten und Lebensräume:

Es handelt sich um intensiv genutztes, artenarmes Wirtschaftsgrünland, das im Westen durch das bestehende Gewerbegebiet sowie einem Feldweg und im Süden durch den ehemaligen Bahndamm begrenzt wird. Das Grünland dehnt sich in nordöstlicher Richtung weiter aus. Der Bahndamm wurde als Radweg umgebaut mit einer abschnittsweise begleitenden Baum- und Strauchbepflanzung entlang der Seiten und Böschungsstreifen.

Boden:

Das Planungsgebiet liegt in einem nahezu ebenen Gelände ohne geomorphologische Besonderheiten. Die Böden besitzen gemäß Einstufung in der landwirtschaftlichen Standortkarte eine mittlere Ertragsfähigkeit und sind infolge der langjährigen intensiven Grünlandnutzung stark anthropogen überprägt.

Wasser:

Oberflächenwasser ist innerhalb des Geltungsbereichs nicht betroffen. Aufgrund der Erfahrungen im angrenzenden, bereits bestehenden Baugebiet kann davon ausgegangen werden, dass ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasserstand von mind. 6,00 m Tiefe vorliegt.

Klima und Luft:

Aufgrund der Höhenlage im Norden der Gemeinde Stöttwang von etwa 650 m üNN auf Höhenlagen um 800 m üNN im Süden sowie die zunehmende Nähe zu den Alpen ist innerhalb des Gemeindegebietes ein allmählicher Wechsel der klimatischen Bedingungen von Norden nach Süden verbunden, der sich auch in der Landnutzung bemerkbar macht. So ist das Gebiet nördlich von Stöttwang und damit auch das betroffene Planungsgebiet sowie die Gemeinden Kaltental und Oberostendorf dem Klimabezirk Donau-Iller-Lech-Platten zuzuordnen. In diesem Klimabezirk nehmen die Niederschläge Richtung Alpen mit ansteigender Meereshöhe zu, da der Anstieg der Geländehöhen eine Hebung von Norden kommender feuchter Luftmassen bewirkt, die in der Folge abregnen. Die Zunahme der Niederschläge wird durch den Alpenstau und häufige Sommergewitter noch verstärkt. Die Jahresmitteltemperatur liegt allgemein bei etwa 7 – 8°C.
Die geplante Erweiterung schließt westlich an vorhandene Bebauung an. Aufgrund der überwiegend vorherrschenden West– bzw. Südwestwinde und des insgesamt dörflich geprägten Charakters der umliegenden Bebauung ist nicht von einer Klimaausgleichsfunktion für Siedlungsgebiete auszugehen. Luftaustauschbahnen sind aus obigen Gründen von der geplanten Bebauung ebenfalls nicht betroffen.

Landschaftsbild:

Die geplante Erweiterung grenzt unmittelbar an bestehende Bebauung an und ist zudem durch den ehemaligen Bahndamm im Süden bereits vorgeprägt. Abgesehen von diesem Bahndamm mit einzelnen Gebüschen liegt das Planungsgebiet in einem eher ausgeräumten, durch intensive Landwirtschaft überprägten Landschaftsbereich ohne größere Strukturvielfalt. Aufgrund der Darstellungen im Flächennutzungsplan und aufgrund der örtlichen Situation ist davon auszugehen, dass die Siedlungsentwicklung mit der gegenständlichen Bauzeile ihren Abschluss im Osten findet. Nach Norden wird eine Erweiterung bis zur Blonhofer Strasse vorbereitet.
Da es sich bei der geplanten Erweiterung um ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO handelt, kann nicht das vereinfachte Vorgehen nach Checkliste gemäß bayerischem Leitfaden angewendet werden. Es kommt daher das Regelverfahren zum Zuge.

Unter Berücksichtigung und Abwägung der einzelnen, oben dargestellten Schutzgüter wurden die Flächen im Geltungsbereich der Wertkategorie I „Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild" zugeordnet.

Entsprechend den Festsetzungen zur baulichen Nutzung wurden alle bebaubaren Grundstücke unter dem Eingriffstyp A „hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsrad" zusammengefasst.

Im Rahmen der Grünordnungs- und Bebauungsplanung werden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgesetzt. Im Einzelnen sind dies folgende Maßnahmen:

- Flächensparende Erschließung über bestehenden Feldweg und reduzierter Ausbau im Süden mit Ausweisung einer öffentlichen Schotterrasenfläche,
- breitflächige Versickerung des Oberflächenwassers an Ort und Stelle,
- Vermeidung von Flächenversiegelungen im Verkehrsbereich sowie im Bereich der einzelnen Bauparzellen,

- Pflanzbindungen im privaten Grünbereich, wobei innerhalb des Straßenraumes und entlang der Nord- und Südgrenze Bäume im Abstand von ca. 15 m festgesetzt werden.

Für die Realisierung der Eingrünungsmaßnahmen wird die Gemeinde im Zuge einer Sammelbestellung die Bäume einheitlich einkaufen und an die Bauinteressenten – möglichst mit einer gemeinsamen Pflanzaktion – abgeben. Diese Eingrünung stellt eine Erschließungsmaßnahme dar.

Aufgrund der oben aufgeführten **Vermeidungsmaßnahmen** wurde gemäß der Matrix im Bayerischem Leitfaden ein Ausgleichsfaktor von 0,4 (bei Wertkategorie I) angesetzt. Dies ergibt folgenden Ausgleichsbedarf:

Gebietsart		Fläche in m²
Gewerbefläche geplant =		5.229m²
Verkehrsfläche geplant		253 m²
Öffentliche Grünfläche (Feldweg, Schotterrasen, extensives Grünland)	229 m²	
Eingriffsfläche insgesamt		5.482 m²
Ausgleichsfaktor	0,4	
Ausgleichsfläche: 5.482 x 0,4 =		2.192 m²

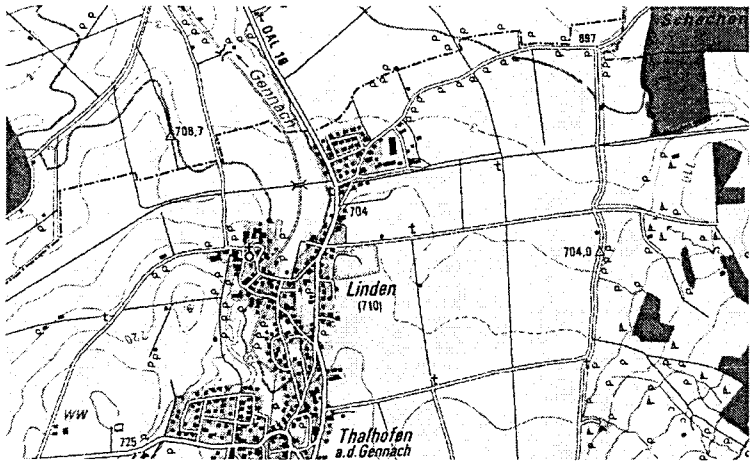
Der gesamte errechnete Ausgleichsbedarf liegt damit bei rd. 2.200 m².

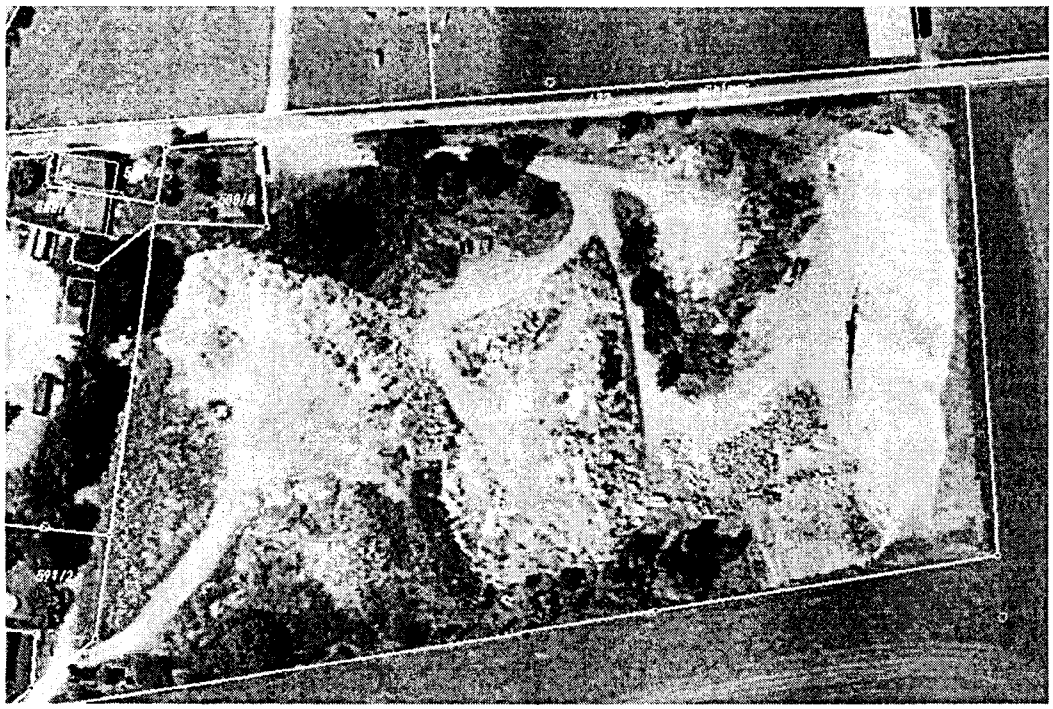
4.7.3 Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen

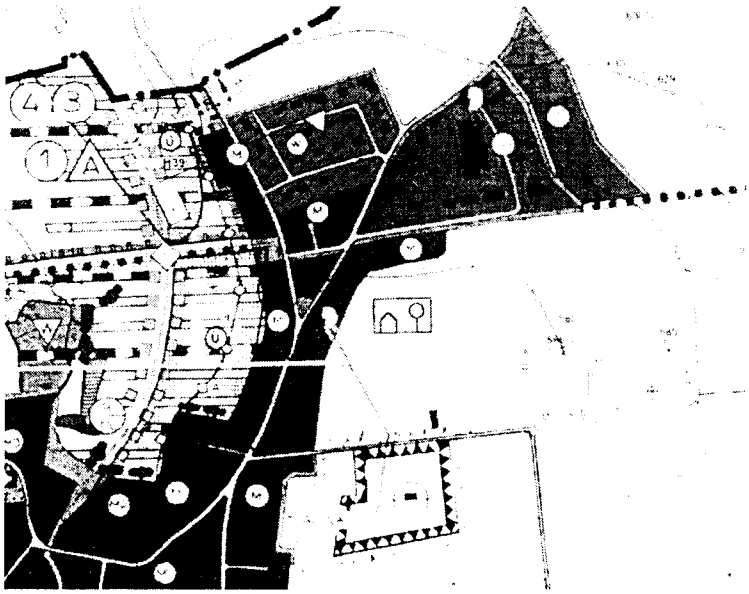
Die Fläche für den erforderlichen Ausgleich für Eingriffe in Natur, Landschaft und Boden wird im Rahmen der Sanierung der gemeindlichen Kiesgrube auf Flurnummer 588 südlich des Plangebietes sichergestellt.
Die ehemals als Bauschuttdeponie durch den Landkreis Ostallgäu genutzte Fläche steht zur Rekultivierung an, wobei ca. 1/3 der gesamten Deponiefläche dem Arten- und Biotopschutz zur Verfügung gestellt wird. Für das Vorhaben werden insgesamt 5.020 m² im Westteil der Kiesgrube festgesetzt, wobei 2.200 m² direkt dem geplanten Eingriff gemäß obiger Ermittlung zugerechnet werden. Die verbleibenden 3.820 m² werden für eine spätere Erweiterung des Baugebietes in ein kommunales Ökokonto eingestellt und damit dauerhaft als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur, Boden, und Landschaft gesichert.

Auf der gesicherten Fläche sind - anknüpfend an schon entstandene Kleinstrukturen wie eine bereits als Biotop kartierte Hecke im Nordwesten der Fläche (Biotop Nr. 8030-97.1) - weitere Strukturelemente zu entwickeln. Dazu zählen die Erweiterung vorhandener Hecken ebenso wie Totholzstapel und Lesesteinhaufen sowie kleinere Mulden, in denen sich das Wasser sammeln kann. Im zentralen Bereich ist zudem eine Obstwiese unter Verwendung alter Obstsorten anzulegen. Die Planzeichnung enthält nur eine schematische Darstellung aller zum Einsatz kommender Elemente. Die detaillierte Zuordnung der einzelnen Maßnahmen gemäß Ziff. 5.3 Planzeichnung erfolgt im Rahmen der ökologischen Bauleitung für den gesamten Deponiebereich in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ostallgäu.

Zusätzliche Aufwendungen für die Rekultivierung der Bauschuttdeponie die zur Schaffung der Eignung als Ausgleichsfläche erforderlich sind, sind von der Gemeinde Stöttwang zu übernehmen. Die Anforderungen an die Rekultivierungsschicht für diese weitere Nutzung im Rahmen der Schaffung der Ausgleichsfläche sind mit dem WWA Kempten abzustimmen.


Gennach
708,7
704
704,0
Linden
(710)
WW
775
Thalhofen
a.d.Gennach





4.7.4 Artenliste

Für die Durchgrünung des übrigen Plangebietes im privaten Bereich sollen Arten aus der folgenden Liste ausgewählt werden, wobei auf Bäume der 1. Wuchsklasse verzichtet wurde:

Artenliste „einheimische" Bäume und Sträucher (auf die Bäume der 1. Wuchsklasse wurde verzichtet.

Bäume der 2. Wuchsklasse	
Mindestqualität: 3 x v. H. 250 – 300 cm	
Feldahorn	Acer campestre
Vogelkirsche	Prunus avium
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Hainbuche	Carpinus betulus
Birke	Betula pendula

Sträucher	
Mindestqualität: 2 x v. H. 60 –100 cm	
Kornellkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Waldhasel	Corylus avellana
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhüttchen	Evonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Traubenkirsche	Prunus padus
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Standortgerechte Arten und Sorten von Wildsträuchern und Wildrosen	

Gehölzarten, die nicht verwendet werden sollten:

Abies concolor	- Grautanne
Abies koreanna	- Korea-Tanne
Abies nordmanniana	- Nordmanns-Tanne
Cedrus atlantica „Glauca"	- Blauzeder
Chamaecyparis alle Arten und Sorten	- Scheinzypresse
Juniperus media	- Zuchtform des Wacholders
Picea omorika	- Omorika-Fichte
Picea pungens „Glauca"	- Blau-Fichte
Pseudotsuga menziesii	- Douglasie
Taxus media	- Zuchtform der Eibe
Thuja occidentalis	- Abendländischer Lebensbaum
Thuja plicata	- Thuja

Ausgeschlossen sind insbesondere alle blau- und gelbnadeligen Zuchtformen und die rotlaubigen Sorten von Buche (Fagus sylvatica Atropunicea etc.) sowie Kirsche (Prunus cerasifera).

Für die Bereiche zwischen den Baum – und Strauchpflanzungen wird das Einsäen von extensiven Blumenwiesenmischungen empfohlen.

5. Technische Infrastruktur

5.1 Verkehr

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die Straße Am Bahndamm. Vor dem Autohaus ist diese Straßenfläche nur ca. 4,75 m breit. Dieser Engpass wird hingenommen, weil im späteren Verlauf die Hauptanbindung von Norden über die Blonhofener Strasse sichergestellt werden soll. Der Ausbau der Erschließung erfolgt durch die Gemeinde Stöttwang.

5.2 Wasserwirtschaft

Wasserversorgung: Das Gewerbegebiet wird an die zentrale Wasserversorgung der Gennach-Hühnerbach-Gruppe angeschlossen. Eine ausreichende Versorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser ist sichergestellt.
Wasserschutzgebiete werden von dem Plangebiet nichtberührt.

Abwasserentsorgung:
Im Plangebiet wird das Schmutzwasser entwässert und an die bestehende Ortskanalisation angeschlossen. Die Abwässer werden der zentralen Kläranlage des Abwasserzweckverbandes Gennach-Kirchweihtal zugeführt.

Im Zuge der Entwässerungsplanung und der Erschließung des Plangebietes wird der Nachweis geführt, dass die Abwasserentsorgung ordnungsgemäß entsprechend dem Stand der Technik erfolgt.

Industrielle Abwässer müssen bei Bedarf nach Maßgabe der gemeindlichen Entwässerungssatzung bzw. nach Artikel 41 c BayWG vor ihrer Einleitung in die Schmutzwasserkanalisation in einer betrieblichen Abwasserbehandlungsanlage vorgereinigt werden.

Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind wasserundurchlässig zu befestigen und möglichst zu überdachen. Das auf solchen Freiflächen anfallende Niederschlagswasser ist gegebenenfalls vor der Einleitung in die Kanalisation vorzubehandeln (z. B. Schlammfang mit Ölabscheider). Die Art der Abwasserbeseitigung und gegebenenfalls Behandlung ist frühzeitig mit der Gemeinde Stöttwang und dem Wasserwirtschaftsamt Kempten abzustimmen.

Oberflächenwasser:
Zur Förderung der Grundwasserneubildung ist Oberflächen- und unverschmutztes Niederschlagswasser schadlos zu versickern. Zu beachten sind:

ATV-DVWEK Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser",
ATV Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser", Niederschlagswassserfreistellungsverordnung NWFreiV sowie die dazugehörigen Technischen Regeln TRENGW und TRENOG.

5.3 Stromversorgung / Telekom

Die Stromversorgung erfolgt durch die Lech-Elektrizitätswerke AG, Betriebsstelle Buchloe.
Zur Versorgung wird das Niederspannungskabelnetz erweitert. Die Neubauten werden über Erdkabel angeschlossen.

Telekom: Zur fernmeldetechnischen Versorgung der Erweiterungsfläche ist die Verlegung neuer Telekommunikationsanlagen erforderlich. Die Deutsche Telekom ist bestrebt, auf gemeinsam genutzten Trassenabschnitten die Kabelverlegearbeiten mit den Tiefbauarbeiten des Energieversorgungsunternehmens zu koordinieren. Bei wirtschaftlicher Nichtvertretbarkeit der unterirdischen Bauweise wird die Deutsche Telekom AG auf die preiswertere oberirdische Bauweise zurückgreifen. Um dies zu vermeiden – die Gemeinde Stöttwang strebt die unterirdische Bauweise an – wird den Bauherrn empfohlen, auf deren Kosten ein erdverlegtes Leerrohr (DN 50) für die Fernsprechversorgung vom Gebäude bis zum öffentlichen Grund zu verlegen. Die Verlegung ist aber erst nach Rücksprache mit der Deutschen Telekom AG zur Klärung der Lage, der Art des Rohres und des Haftungsausschlusses durchzuführen.
Bei der Straßenlängsverkabelung wird der Gemeinde Stöttwang wie bisher eine unterirdische Ausführung vorsehen.

5.5 Brandschutz

Zufahrten müssen für Fahrzeuge bis 16 Tonnen (10 Tonnen Achslast) ausgelegt und unmittelbar von der öffentlichen Verkehrsfläche aus erreichbar sein. Die nutzbare Breite beträgt mind. 3,00 m, die nutzbare Höhe 3,50 m. Dies gilt analog auch für öffentliche Verkehrsflächen. Gradlinig geführte Zufahrten können auch als befestigte Fahrspuren von je 110 cm Breite ausgeführt werden. Sind Schutzobjekte mehr als 50 m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt, so ist eine eigene Feuerwehrzufahrt erforderlich. Die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" ist zu achten.
Der Löschwasserbedarf von 2.500 l/min., gesichert auf 2 Stunden, ist anzustreben. Das Hydrantennetz ist nach dem Beiblatt des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches auszubauen. Abstände der Hydranten nicht mehr als 80 m.
Die Versorgung wird über die Gemeinde Stöttwang gesichert. Konkrete technische Lösungen zur Sicherung der Löschwasserversorgung werden im Rahmen der Erschließungsplanung erarbeitet. Im übrigen wird auf das **Merkblatt der Kreisbrandinspektion** verwiesen, siehe Anlage

5.6 Kommunale Abfallwirtschaft

1. Alle Grundstücke, auf denen regelmäßig Abfälle anfallen, sind an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen. Hierfür sind auf den Grundstücken geeignete Einrichtungen zur Aufstellung der erforderlichen Abfallsammelbehälter zu schaffen.
2. Die Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass eine ordnungsgemäße Entsorgung der Haus-, Sperr- und Gewerbeabfälle im Rahmen der Einsammlungs- und Beförderungspflicht des Landkreises möglich ist. Unter Einhaltung geltenden Bestimmungen, insbesondere der einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften, müssen die Grundstücke durch die Abfalltransportfahrzeuge in Vorwärtsrichtung uneingeschränkt angefahren werden können.
3. Sofern Grundstücke nicht an einer durchgehend befahrbaren Verkehrsfläche liegen, sind entsprechende Wendekreise bzw. Wendeflächen mit einem Durchmesser von 21 Meter einzuplanen. Ansonsten sind in zumutbarer Entfernung an der nächstliegenden durchgehend befahrbaren Verkehrsfläche Stellplätze für Abfallbehältnisse sowie für die Bereitstellung sperriger Abfälle vorzusehen.
4. In der Gemeinde Stöttwang steht ein Wertstoffhof zur Verfügung. An diesem können gebrauchte Verkaufsverpackungen entsprechend den geltenden Annahmekriterien angeliefert werden.

6. Bodenordnende Maßnahmen

Das Gelände bedarf keiner Umlegung oder sonstiger bodenordnender Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch. Die für die öffentliche Verkehrsfläche erforderlichen Bereiche sind bereits vermessen und im Eigentum der Gemeinde.
Flächen für den Ausgleichsbedarf werden durch vertragliche Vereinbarungen zwischen den Betroffenen gesichert bzw. stehen ebenfalls im Eigentum der Gemeinde.

7. Bodenfunde

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Am Klosterberg 8 in 86672 Thierhaupten oder die Untere Dankmalschutzbehörde des Landratsamtes Ostallgäu, Marktoberdorf, unverzüglich zu verständigen. Solche Funde unterliegen der Meldepflicht gemäß Art. 8, 1-2 des DSchG.

8. Karten

Es wurde die amtliche digitale Flurkarte des Vermessungsamtes Marktoberdorf, übermittelt durch das Büro RIWA, Memmingen, verwendet.

9. Beteiligte Behörden und sonstige Stellen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

1. Amt für Landwirtschaft und Forsten, Kaufbeuren
2. Bayerischer Bauernverband, Kaufbeuren,
3. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München,
4. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung für Vor- und Frühgeschichte Thierhaupten,
5. Amt für ländliche Entwicklung Schwaben, Krumbach,
6. Deutsche Telekom AG, T-Com TI NL Süd, PTI 24-PM, PF 1002, 87432 Kempten,
7. Gemeinde Westendorf,
8. Gemeinde Kaltental,
9. Herr Kreisheimatpfleger Günter Schlecht, Oberostendorf,
10. Industrie- und Handelskammer, Augsburg,
11. Handwerkskammer für Schwaben, Siebentischstraße 58, 86161 Augsburg,
12. Landratsamt Ostallgäu, Immissionsschutzbehörde,
13. Landratsamt Ostallgäu, staatl. Bauverwaltung,
14. Landratsamt Ostallgäu, Untere Naturschutzbehörde,
15. Landratsamt Ostallgäu, (Weitere Stellen im Umlauf),
16. Regionalverband Allgäu (16), Kempten,
17. LEW-Augsburg über Buchloe,
18. Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde, Augsburg
19. Vermessungsamt Marktoberdorf
20. Wasserwirtschaftsamt Kempten
21. Gemeinde Mauerstetten
22 Gemeinde Osterzell

E) Umweltbericht

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens ist auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen. Dieser enthält Angaben zu Schutzgütern und umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden. Auf Grundlage einer Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemacht. Dies geschieht im Rahmen des gegenständlichen Bebauungsplanverfahrens.

1. Kurzdarstellung des Planungsinhaltes und der Planungsziele

Art des Gebietes (Inhalt, Art und Umfang)	Gewerbliche Baufläche Schaffung von Arbeitsplätzen durch die Ansiedlung von Gewerbebetrieben.
Art der Bebauung (Ziele, Nutzungen)	Die zulässige Nutzung liegt innerhalb der gewerblichen Baufläche bei einer Grundflächenzahl von 0,6. Es soll eine I - bis max. II -geschossige Bebauung bei einer Geschossflächenzahl von max. 1,0 zugelassen werden.
Flächenbedarf	Es wird eine gewerbliche Fläche von ca. 0,57 ha in Anspruch genommen.

2. Fachziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung	
Bodenschutz *Berücksichtigung*	Funktionen des Bodens sichern und wiederherstellen, Altlasten sanieren, sparsamer Umgang mit Grund und Boden; Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen (Innenentwicklung), Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzen: *In den Randbereichen werden Eingrünungsmaßnahmen ergriffen, bei denen die Bodenverhältnisse nicht verschlechtert werden.*
Immissionsschutz *Berücksichtigung*	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm, Schadstoffe) *Es werden immissionswirksame Schalleistungspegel festgesetzt. Das Plangebiet grenzt an ein bestehendes Gewerbegebiet an.*
Wasserschutz *Berücksichtigung*	Schutz von Grundwasser, Oberflächenwasser, Erhalt der natürlichen Rückhaltefähigkeit für Niederschläge. *Es ist ein qualifiziertes Trennsystem geplant. Das Grundwasser steht erst bei ca. 6 m unter der Oberfläche an. Das Oberflächenwasser der Erschließungsstrasse wird im Seitenbereich zur Versickerung gebracht. Weitere Maßnahmen siehe Ziff.5.2 der Begründung zum Bebauungsplan.*
Natur- und Landschaftsschutz *Berücksichtigung*	Artenschutz, Schutz und Erhalt von Lebensräumen, Erholungsfunktion der Landschaft erhalten, Ausgleich von nicht vermeidbaren Eingriffen. *Für die Inanspruchnahme der Gewerbefläche ist ein integrierter Grünordnungsplan erstellt. Besondere Lebensräume für die Erholung oder den Landschaftsschutz sind nicht betroffen. Innerhalb des Bebauungsplanes werden Maßnahmen zur Eingrünung festgesetzt.*

3. Bestandsaufnahme der Aspekte des Umweltschutzes und deren Bewertung		
Gebietscharakterisierung (derzeitiger Umweltzustand)	*Außenbereichsfläche im Nordosten des Gemeindeteils Linden.*	
Schutzgut	**Kurze Beschreibung**	**Kurze Bewertung**
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume	*Es ist ausschließlich intensiv genutztes Wirtschaftsgrünland ohne Kleinstrukturen betroffen. Hinweise auf Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten liegen nicht vor*	*Geringe Bedeutung für den Artenschutz*

Boden	*Unversiegelte Flächen in ebener Lage; die intensiv landwirtschaftlich genutzten Böden weisen vor allem im Oberboden eine anthropogene Überprägung auf; es liegen keine Altlastenverdachtsflächen vor. Lehmig-kiesige Böden mit regional geringer Bedeutung.*	*Wasserhaushalt und Trophiezustand dieser Böden können als mittel bewertet werden; insgesamt mittlere Bedeutung für den Bodenschutz*
Wasser	*Kein Trinkwasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet betroffen, im Gebiet liegt kein Oberflächenwasser, es ist von einer hohe Überdeckung des Grundwassers auszugehen*	*Geringe Bedeutung.*
Luft und Lokalklima	*Filterwirkung und Beitrag der Grünlandbestände im östlichen Umfeld zur Luftreinhaltung in lokal begrenztem Umfang; keine überörtliche Wirkung oder klimatische Austauschfunktion*	*Geringe Bedeutung für das Lokalklima, geringe Bedeutung für die Luftreinhaltung*
Landschaftsbild und Erholung	*Keine Bedeutung für die Erholung. Durch die unmittelbare Anbindung an das bestehende Gewerbegebiet erfährt das Landschaftsbild keine erheblich negative Veränderung, zumal das Plangebiet in ausreichender Breite eingegrünt wird.*	*Geringe bis mäßige Bedeutung*
Mensch, Kultur- und Sachgüter	*Durch das westlich angrenzende Gewerbegebiet und Siedlungsfläche ist von einer entsprechenden Vorbelastung durch Lärm und Immissionen auszugehen, die durch die Erweiterung unwesentlich erhöht wird. Kultur- und Sachgüter sind von dem Vorhaben nicht betroffen*	*geringe Bedeutung, es werden Vorkehrungen getroffen.*
Wechselwirkungen der Schutzgüter	*Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind in keinem nennenswerten Umfang vorhanden.*	*Keine Bedeutung*

4. Voraussichtlich erheblich beeinflusste Schutzgüter

Zunächst kann eine grobe Abschätzung der voraussichtlichen Einflüsse erfolgen; sie dient als Basis für die planerische Bearbeitung des Gesamtkonzeptes.

Schutzgut	Erheblich	nicht erheblich/ gering	Bemerkung
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume		X	*Durch die Bebauung geht Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren. Dieser Verlust kann jedoch als gering eingeschätzt werden.*
Boden		X	*Es liegen keine Altlasten-verdachtsflächen vor.*
Wasser		X	*Es ist genügend großer Flurabstand vorhanden.*
Luft/ Klima		X	*Keine überörtliche Wirkung oder klimatische Austauschfunktion*
Landschaftsbild und Erholung		X	*Lage im Anschluss an bestehendes Gewerbegebiet.*
Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit		X	*Aufgrund der Lage keine Bedeutung zur Erholung / zum Schutz des Menschen*
Kultur- und Sachgüter		X	*keine vorhanden*
Natürliche Ressourcen	X		*Es wird intensiv genutzte Grünlandfläche in Anspruch genommen.*

5. Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Die Gemeinde Stöttwang wendet die Eingriffsregelung an. Als Grundlage dafür dient der bayerische Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" des bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen in der ergänzten Fassung vom Januar 2003.

Aufgrund der ermittelten Wertkategorie I „geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild" sowie der Eingriffsschwere Typ A „hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad" und der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen wurde gemäß der Matrix im Bayerischem Leitfaden ein Ausgleichsfaktor von 0,4 angesetzt.
Der gesamte errechnete Ausgleichsbedarf liegt bei rd. 2.200 m².

Die Fläche für den Ausgleich wird im Rahmen der Sanierung der gemeindlichen Kiesgrube auf Flurnummer 588 südlich des Plangebietes sichergestellt. Die detaillierte Festsetzung der notwendigen Maßnahmen erfolgt im Rahmen der ökologischen Bauleitung im Zusammenhang mit der gesamten Rekultivierung der ehemaligen Bauschuttdeponie.

Nähere Ausführungen sind der Begründung zum Bebauungsplan, Abschnitte 4.7.2 und 4.7.3, zu entnehmen.

6. Prognose der Umweltentwicklung bei Planungsdurchführung und Null-Variante und deren Bewertung

6.1 Prognose bei Null-Variante (Nichtdurchführung der Planung)

Bei einer Nichtdurchführung der Planung wird das Wirtschaftsgrünland wie bisher genutzt. Die Entwicklung weiterer Gewerbebetriebe vor Ort wird eingeschränkt.

6.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Die Umsetzung der Planung trägt im wesentlichen zur Verbesserung der wirtschaftlichen Lage der Gemeinde Stöttwang bei. Durch diesen gut erschlossenen Standort kann die Gemeinde Stöttwang zur Schaffung neuer Arbeitsplätze einen Beitrag leisten. Die vorhandene Infrastruktur kann besser genutzt werden.

7. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Für die dringende Erweiterung der Gewerbefläche steht nur die plangegenständliche östliche Ergänzung des Gewerbegebietes zur Verfügung. Die Fläche ist so zugeschnitten, dass sich keine alternative Planungen angeboten haben.

8. Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung

Es liegen folgende Daten vor:

Allgemeine Datengrundlagen	– Landesentwicklungsprogramm Bayern 2003 – Regionalplan Allgäu 16 – Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Stöttwang vom Dez. 2004 – Altlastenverdachtskataster des Landkreises Ostallgäu – Biotopkartierung – Leitfaden der Bayer. Staatsregierung „Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft" ergänzte Fassung 2003
Gebietsbezogene Grundlagen	– Grünordnungsplan mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung,
Verwendete Verfahren	Die anzuwendenden Methoden sind fachlich übliche Methoden. (z.B. DIN 18005, Eingriffs-/Ausgleichsbewertung nach Leitfaden....)
Schwierigkeiten und fehlende Erkenntnisse	Die Stellungnahmen zum Scopingverfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB sind in den Entwurf des Bebauungsplanes nach abwägender Betrachtung im Gemeinderat Stöttwang, Sitzung am 13.12.2005 abwägend betrachtet und in die Planung eingestellt worden. Hinzuweisen ist darauf, dass nicht alle Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern – aufgrund der Komplexität von Natur und Landschaft – erfasst, beschrieben und beurteilt werden können. Die Umweltprüfung erhebt jedoch den Anspruch, dass die wichtigsten und bedeutendsten Wechselwirkungen aufgezeigt werden. Aufgrund eines Einwandes aus der Öffentlichkeit hat sich die Gemeinde entschlossen, das Plangebiet auf 0,57 ha zu reduzieren. Aus diesem Grunde ist auch die 2. Auslegung erforderlich geworden.

9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Für das Monitoring sind Überwachungsmaßnahmen vorgesehen, die sich auf erhebliche nachteilige und nicht vorhersehbare Auswirkungen beziehen. Die Gemeinde wird nach 5 Jahren eine Überprüfung vornehmen, inwieweit z. B. die Verkehrsbelastung zugenommen hat.

10. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die vorgesehene Planung sieht die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes in einer Größe von 0,57 ha vor. Die geplante Erweiterung wird als Gewerbegebiet festgesetzt.
Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes hält sich insoweit in Grenzen, als es sich um einen durch bestehendes Gewerbe bereits vorbelasteten Bereich handelt, der lediglich nach Osten erweitert bzw. abgerundet wird. Konfliktschwerpunkte ergeben sich in geringem Umfang im Hinblick auf das Schutzgut Boden (Flächenverbrauch, Versiegelung). Entlastungseffekte sind aufgrund der Festsetzung von Ausgleichsflächen im Hinblick auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume sowie Landschaftsbild durch entsprechende Eingrünung zu erwarten. Die Ausgleichsfläche wird mit ca. 0,5 ha auf dem Grundstück mit der Flur Nr. 588 – ehemalige Kiesgrube – sichergestellt.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben zur Umweltprüfung sind nicht aufgetreten.

Gemeinde Stöttwang, 03. Juli 2006

Richard Ficker, 1. Bürgermeister

Marktoberdorf, 20.06.2006

für die ARGE Kolb & Mooser und abt/plan
Gerhard Abt, Architekt

Gemeinde Stöttwang, Landkreis Ostallgäu, Regierungsbezirk Schwaben

2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 für das Gewerbegebiet „Bahnhof - Linden“

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Dem Bebauungsplan ist nach § 10 Abs. 4 BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen darüber, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung der Alternativen gewählt wurde.

Der Bebauungsplan wurde erforderlich, weil ein dringender Bedarf besteht.
Die vorgesehene Planung sieht die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes in einer Größe von 0,57 ha vor. Die geplante Erweiterung wird als Gewerbegebiet festgesetzt. Die ursprünglich beabsichtigte Gebietserweiterung mit insgesamt 1,4 ha musste aufgrund vorgetragener Bedenken um eine Bauplatztiefe nach Westen verschoben werden. Insofern ergibt sich die vorgenannte Größe von derzeit 0,57 ha. Für das Gewerbegebiet hat sich eine andere Alternative nicht angeboten. Die Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Gewerbefläche dargestellt und über das vorhandene Gebiet einfach zu erschließen.
Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes hält sich insoweit in Grenzen, als es sich um einen durch bestehendes Gewerbe bereits vorbelasteten Bereich handelt, der lediglich nach Osten erweitert bzw. abgerundet wird. Konfliktschwerpunkte ergeben sich in geringem Umfang im Hinblick auf das Schutzgut Boden (Flächenverbrauch, Versiegelung). Entlastungseffekte sind aufgrund der Festsetzung von Ausgleichsflächen im Hinblick auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume sowie Landschaftsbild durch entsprechende Eingrünung zu erwarten. Die Ausgleichsfläche wird mit ca. 0,5 ha auf dem Grundstück mit der Flur Nr. 588 – ehemalige Kiesgrube – sichergestellt. Die eigentliche Ortsrandgrünung nach Osten wird solange aufgeschoben, bis der Bebauungsplan nach Osten wie in der ursprünglichen Fassung vorgesehen, verwirklicht werden kann.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben zur Umweltprüfung sind nicht aufgetreten.

Die Öffentlichkeit wurde entsprechend den Bestimmungen des Baugesetzbuches beteiligt. Es wurden seitens der Öffentlichkeit im Zuge der 2. Auslegung keine Stellungnahmen abgegeben.

Stöttwang, den 22.06.2006

Ficker, 1. Bürgermeister