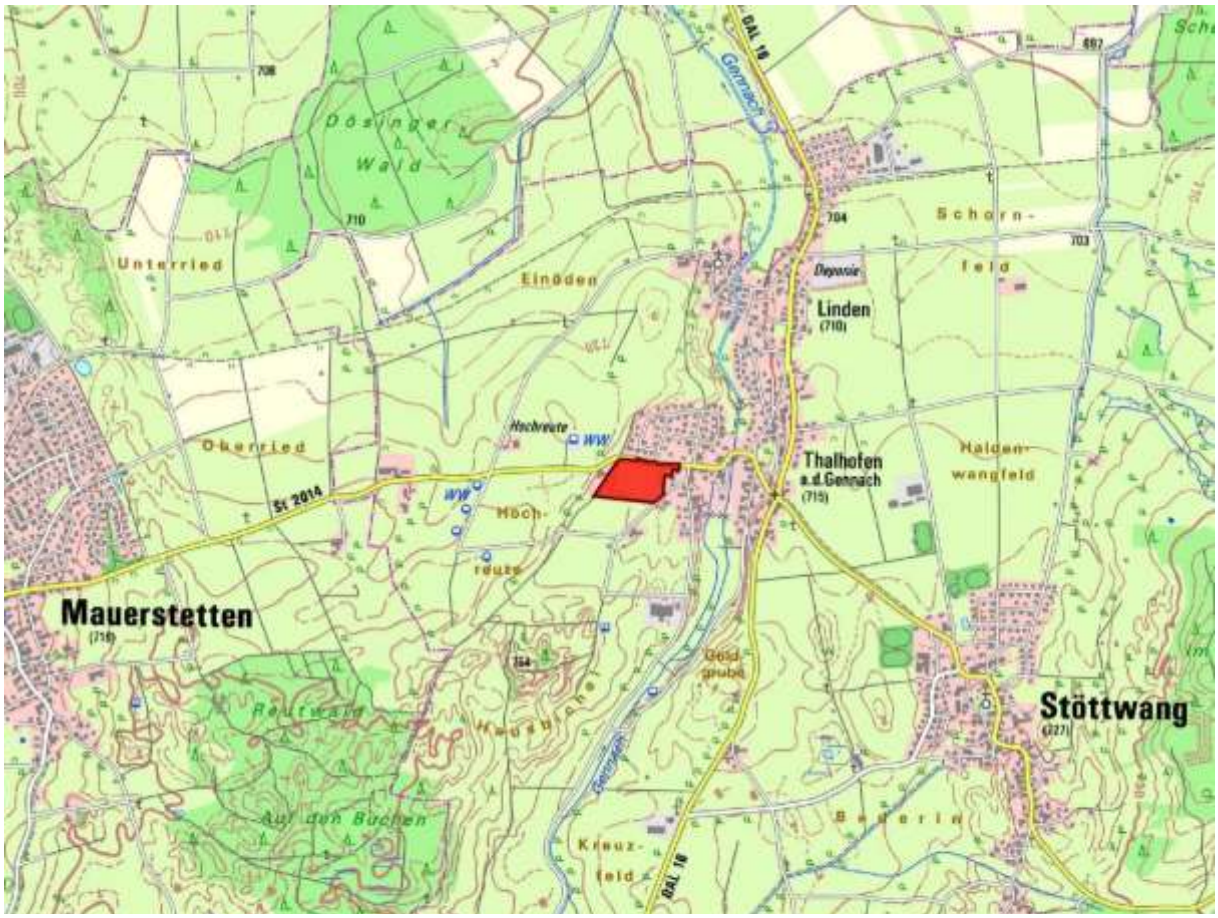
Gemeinde Stöttwang

Erste Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan

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

Erste Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan
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 23.10.2019

Robert Geiß
Dipl.-Ing. (FH) Landespflege

INHALTSVERZEICHNIS

A	**Begründung**	**4**
1	**Anlass und Zielstellung**	**4**
1.1	**Standortentscheidung / Alternativstandorte**	**4**
2	**Planungsrechtliche Voraussetzungen**	**5**
2.1	**Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern und Regionalplan Allgäu**	**5**
3	**Lage und Größe des Änderungsbereiches**	**10**
4	**Derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP) und sonstige Ausweisungen**	**11**
5	**Änderungsdarstellungen**	**12**
6	**Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes**	**14**
7	**Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes**	**15**
8	**Erschließung / Ver- und Entsorgung des Plangebietes**	**15**
9	**Ausfertigung**	**16**

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Luftbildübersicht-Plangebiet	11
Abbildung 2:	Flächennutzungsplanausschnitt Kaufbeurer Straße	12
Abbildung 3:	Geplante Flächenausweisungen im Änderungsbereich	13

A BEGRÜNDUNG

1 Anlass und Zielstellung

Die Gemeinde Stöttwang beabsichtigt im Ortsteil Thalhofen südlich der Kaufbeurer Straße die baurechtliche Ausweisung einer Sondergebietsfläche für den Einzelhandel, sowie Gewerbe- und Wohnbauflächen. Mit der Entwicklung des Baugebietes soll der dringende örtliche Bedarf an Wohnbau- und Gewerbeflächen sowie die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes zur Nahversorgung der Bürger gesichert werden. Das Gebiet wird derzeit im Flächennutzungsplan als Wohngebietsfläche dargestellt. Parallel wird für das Vorhaben der Bebauungsplan mit Grünordnung „Kaufbeurer Straße“ aufgestellt. Mit der vorliegenden ersten Änderung des Flächennutzungsplanes soll der Flächennutzungsplan an die neue Gebietsentwicklung angepasst werden. Die Anbindung des Baugebietes ist mit einem neuen Kreisverkehr an die Kaufbeurer Straße geplant. Der Änderungsbereich entspricht in Umfang und Lage dem des Geltungsbereiches des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes.

1.1 Standortentscheidung / Alternativstandorte

Auslöser für die Entwicklung des Baugebietes war der Ansiedlungswunsch eines Lebensmittelmarktes im Gemeindegebiet von Stöttwang. In der Gemeinde Stöttwang bestehen derzeit keine Einkaufsmöglichkeiten, die eine Grundversorgung der Bürger mit Lebensmitteln und sonstigen Randsortimenten (Haushaltswaren, etc.) gewährleisten könnten. Demzufolge müssen derzeit die Bürger auf umliegende Einkaufsmöglichkeiten in Mauerstetten oder Kaufbeuren ausweichen.

Die Eignung des Standortes und der Bedarf für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes bis zu einer Verkaufsfläche von 1200 m² mit überwiegenden Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs (Lebensmittelvollsortiment mit Randsortimenten) wird in einem Einzelhandelsgutachten (GMA- Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, München, Stand 25.03.2019) dokumentiert.

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 selbst zu erwarten.

Der Standort weist aufgrund seiner direkten Anbindung zur ST 2014/ Kaufbeurer Straße günstige Voraussetzungen der verkehrlichen Erreichbarkeit auf. Das Standortumfeld ist durch die dörflichen angrenzenden Siedlungsstrukturen auch für Fuß- und Radfahrer aus den umliegenden Wohngebieten durch die vorhandenen straßenbegleitenden Geh- und Radwege gut zu erreichen. Aufgrund seiner relativ zentralen geografischen Lage im Gemeindegebiet ist der Standort auch aus den weiteren Stöttwanger Ortsteilen gut zu erreichen. Dies wird durch eine ÖPNV-Anbindung in Form einer Bushaltestelle im Umfeld von ca. 500 m zum geplanten Standort begünstigt. Damit eigent sich der Standort für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters sowohl aus wirtschaftlicher, als auch aus städtebaulicher Sicht. Weitere geeignete Standorte im Gemeindegebiet Stöttwang stehen derzeit nicht zur Verfügung. Um die Nahversorgung der Bevölkerung zeitnah erfüllen zu können und gleichzeitig Wohn- und Gewerbeflächen für den dringenden örtlichen Bedarf bereitzustellen, hat sich die Gemeinde Stöttwang für die geplante Gebietsentwicklung an diesem Standort entschieden. Auch kann nach derzeitigem Kenntnisstand davon ausgegangen werden, dass mit Umsetzung der Gebietsentwicklung keine unlösbaren Konflikte seitens des Natur- und Artenschutzes bestehen.

Bezüglich der Landesplanerischen Beurteilung des Vorhabens zur geplanten Gebietsentwicklung wird auf das Kap. 2.1 verwiesen.

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 ÖPVN 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 beträgt.

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.

3 Lage und Größe des Änderungsbereiches

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. 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. Der Änderungsbereich selbst wird als Intensivwiese bzw. Weide genutzt.

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 1: Luftbildübersicht-Plangebiet

4 Derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP) und sonstige Ausweisungen

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) dargestellt. 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.

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

Abbildung 2: Flächennutzungsplanausschnitt Kaufbeurer Straße

Entlang der St 2014 wird allgemein auf den Lärmschutz hingewiesen.

Innerhalb des Plangebietes liegen keine Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht (Naturschutzgebiet, Naturdenkmal, Geschützter Landschaftsbestandteil, Landschaftsschutzgebiet etc.) oder nach Europäischen Schutzvorschriften (FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet). Weiter liegt das Plangebiet weder innerhalb eines rechtskräftigen Wasserschutzgebietes, eines Überschwemmungsgebietes noch innerhalb von wassersensiblen Bereichen. Im Westen außerhalb des Plangebietes ist ein Trinkwasserschutzgebiet Stöttwang mit Rechtsverordnung vom 19.01.2011 festgesetzt (WWA Kempten). Das Grundwasser wird im Plangebiet in einer Tiefe von ca. 10 m erwartet. Ebenfalls sind im Plangebiet keine Altlastenflächen und Bau- bzw. Bodendenkmäler bekannt.

Der Gemeinderat Stöttwang hat deshalb beschlossen, den Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan in diesem Bereich zu ändern und an die geplante Gebietsentwicklung anzupassen.

Das FNP-Änderungsverfahren läuft parallel mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Kaufbeurer Straße“.

5 Änderungsdarstellungen

Im Änderungsbereich (Gesamtfläche ca. 2,93 ha) werden folgende Flächen dargestellt:

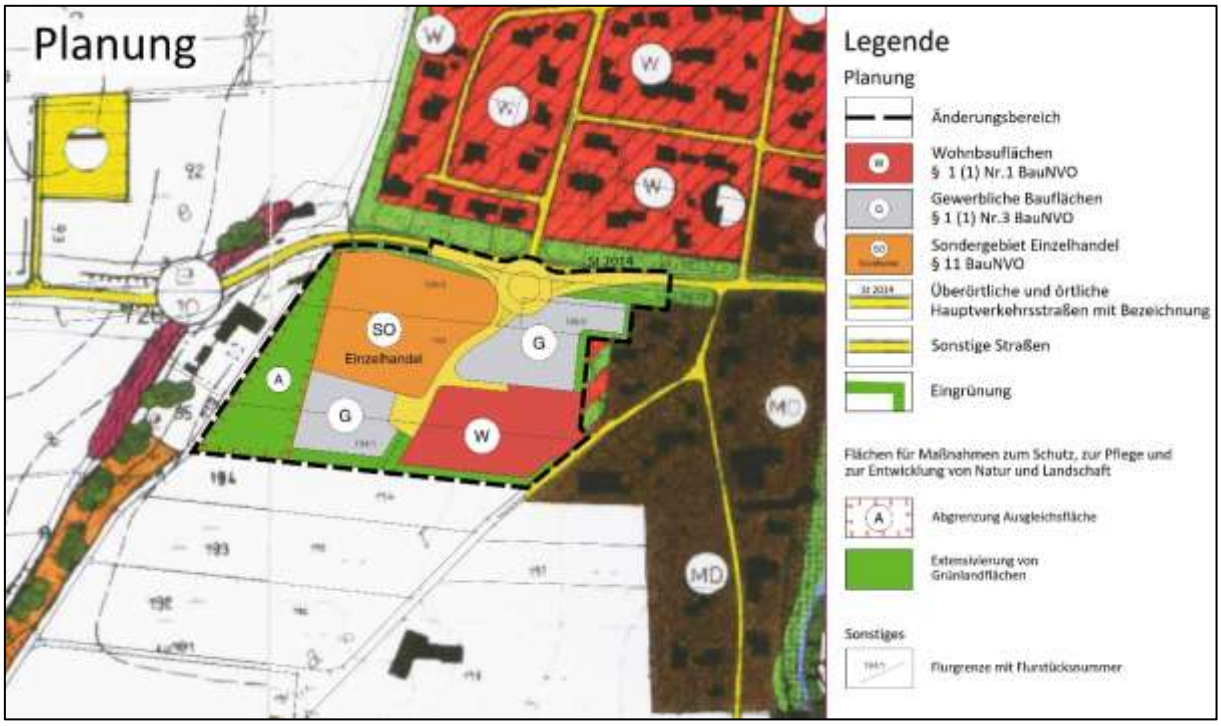


Abbildung 3: Geplante Flächenausweisungen im Änderungsbereich

- Sondergebietsfläche Einzelhandel gemäß § 11 BauNVO für einen Lebensmittelmarkt bis zu einer VK von 1200 m² mit Neben- und Lagerräume sowie Außenanlagen (Stellplätze), Flächenanteil ca. 0,69 ha.

Ziel: Die Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Einzelhandel dient der Verbesserung der Nahversorgung der Bevölkerung mit Waren des kurzfristigen, täglichen Bedarfs (Lebensmittelvollsortiment, inklusive betriebstypenspezifischen Randsortimentsanteilen). Die Erschließung des Gebietes ist über eine neue Erschließungsstraße mit direkter Anbindung an die Kaufbeurer Straße (St 2014) über einen Kreisverkehr sicherzustellen. Dies ist auf der Ebene des Bebauungsplanes und der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu regeln.

- Gewerbeflächen gem. § 1 (3) BauNVO, Flächenanteil ca. 0,61 ha

Ziel: Die gewerblichen Bauflächen dienen der Deckung des lokalen Bedarfs von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. 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. Um mögliche Agglomerationen gemäß LEP Begründung zu 5.3 mit dem Sondergebiet zu vermeiden, sind

in den ausgewiesenen Gewerbegebieten weitere Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich auszuschließen.

Dies ist auf der Ebene des Bebauungsplanes und der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu regeln.

- Wohnbauflächen gem. § 1 (1) BauNVO, Flächenanteil ca. 0,55 ha

Ziel: Die Wohnbauflächen dienen der Deckung des dringenden lokalen Bedarfs von neuem Wohnraum, sowie kirchlichen, kulturellen, sozialen, gesundheitlichen und sportlichen Zwecken, da diese Nutzungen die Dorfgemeinschaft beleben können. Untergeordnete nicht störendende Läden und Handwerksbetriebe sollen vermeiden werden, um unerwünschte Agglomerationen gemäß LEP Begründung zu 5.3 mit dem Sondergebiet zu vermeiden.

- Verkehrsflächen, Flächenanteil ca. 0,54 ha

Ziel: Sicherstellung der Erschließung des Änderungsbereiches. Zur Verbesserung der Verkehrssituation am Ortseingang Thalhofen ist die Anbindung des Baugebietes an die Kaufbeurer Straße über einen Kreisverkehr geplant. Aufgrund der erwarteten Geschwindigkeitsreduzierung an der Ortseinfahrt soll eine Entschärfung der Gefahrenstelle erreicht werden.

- Grünflächen als naturschutzfachliche Ausgleichsfläche gemäß § 5 Abs. 2a BauGB, ca. 0,42 ha; Grünflächen zur Eingrünung des Gebietes gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB, ca. 0,12 ha

Ziel: Die Grünflächen dienen zur Einbindung des Baugebietes in die umgebende Landschaft und zur Aufwertung der Natur mit ökologisch bedeutsamen Strukturen. Die Randeingrünungen sind mit heimischen naturnahen Gehölzstrukturen anzulegen (Wildhecken). Im Rahmen der weiteren Planungen wird ein Abstandsgrün zur bestehenden angrenzenden Bebauung im Osten empfohlen.

Weitere Änderungsfestlegungen sind nicht vorgesehen.

6 Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB). Aufgrund der Lage und Ausrichtung des Plangebiets ist eine Nutzung von Solarenergie grundsätzlich möglich. Durch die passive Nutzung der Sonneneinstrahlung kann über Solarthermie- und Photovoltaikanlagen Wärme und Strom gewonnen werden, so dass Heiz- und Stromenergie eingespart werden können. Auf der nachfolgenden Bebauungsplanebene wird deshalb empfohlen die Ausrichtung der Gebäude und die Verwendung von Gründächern entsprechend zu regeln.

Durch die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes, der im Wesentlichen zur Nahversorgung der Bevölkerung der Gemeinde Stöttwang dient, werden bislang notwendige Einkaufsfahrten in die umliegenden Versorgungsbereiche von Mauerstetten und Kaufbeuren reduziert und führt ebenfalls zur Einsparung von CO2-Emissionen.

7 Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes

Das Plangebiet liegt teilweise im Einwirkungsbereich der verkehrsbedingten Auswirkungen der St2014 (Kaufbeuer Straße). Durch diesen Verkehrslärm und die Lärmemissionen aus den geplanten Nutzungen im Plangebiet selbst sind grundsätzlich Immissionsbelastungen durch Lärm zu erwarten. Aus diesem Grund wurde für den Bebauungsplan ein Verkehrsgutachten und ein Lärmschutzgutachten erstellt und entsprechende Lärmschutzmaßnahmen getroffen. Nach derzeitigem Kenntnisstand kann eine konfliktfreie Entwicklung des Plangebietes nach den geltenden Lärmschutzbestimmungen erwartet werden.

8 Erschließung / Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Das Plangebiet wird über die Kaufbeurer Straße mittels eines Kreisverkehres erschlossen. Insofern ist die Erschließung des Plangebietes sichergestellt. Entlang der Kaufbeurer Straße besteht eine rad- und fußläufige Anbindung des Plangebietes zu den umliegenden Siedlungsbereichen von Thalhofen und weiter zur Gemeinde Stöttwang. Weiter besteht ein ÖPNV-Anschluss (Bushaltestelle) in Thalhofen in ca. 500 m Entfernung zum Plangebiet. Die Naherholung / Feierabenderholung ist durch das angrenzende untergeordnete Wegenetz (Hausbichlweg, Einödweg) sowie das weitergehende Feldwegenetz sichergestellt.

Die Entsorgung der Abfälle erfolgt über den Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten (ZAK).

Die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung sind über das gemeindliche Versorgungsnetz gesichert. Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem. Die Abwässer werden der zentralen Kläranlage des Abwasserzweckverbandes Gennach-Hühnerbach-Gruppe zugeführt. Die erforderlichen Rahmenbedingungen der Abwasserentsorgung sind somit gegeben. Aufgrund der geringen Anschlusswerte, die mit der vorliegenden Planung verbunden sind, ist davon auszugehen, dass die Kläranlage imstande ist die zusätzlichen Abwassermengen problemlos aufzunehmen.

Die Stromversorgung des Gebietes ist durch die Lech-Elektrizitätswerke AG, Betriebsstelle Buchloe. - Netze Allgäu GmbH (ENA) gesichert.

9 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die Erste Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan, bestehend aus der Begründung (Seite 1 bis 16), dem Umweltbericht und der Planzeichnung in der Fassung vom 23.10.2019 dem Gemeinderatsbeschluss vom 23.10.2019 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Gemeinde Stöttwang, den ……

……
Christian Schlegel (Erster Bürgermeister)

(Siegel)