Gemeinde Stöttwang
Landkreis Ostallgäu

Bebauungsplan
„Östlich des Kindergartens zwischen dem Schorenweg und dem Melterweg, 1. Änderung“

gemäß § 13a BauGB

in der Fassung vom 30.06.2021

Inhalt

- Satzung
- Planzeichnung
- Begründung

Städtebau/ Bauleitplanung:	
Büro für kommunale Entwicklung - abtplan Thomas Haag, M. A. Architekt Hirschzeller Straße 8, 87600 Kaufbeuren	Telefon: 08341 – 99727.0 Fax: 08341 – 99727.20 Email: info@abtplan.de

Satzung der Gemeinde Stöttwang für den Bebauungsplan „Östlich des Kindergartens zwischen dem Schorenweg und dem Melterweg, 1. Änderung“ gemäß § 13a BauGB, mit integrierter Grünordnung

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 (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90),
- des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG),

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

§1 Räumlicher Geltungsbereich

1.1 Das Plangebiet liegt östlich der St 2014 zwischen dem Schorenweg und dem Melterweg.
Es umfasst eine Teilfläche (TF) des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 709, Gemarkung Stöttwang.
Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,52 ha auf.
Die genaue Größe und Lage ist der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen.

§2 Bestandteile der Satzung

2.1 Die Satzung besteht aus den nachstehenden Vorschriften und dem zeichnerischen Teil mit textlichen Festsetzungen, jeweils in der Fassung vom 30.06.2021.
Der Satzung ist eine Begründung in der selben Fassung beigefügt.

§3 Art der Baulichen Nutzung

3.1 Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung als Kindergarten festgesetzt.

§4 Maß der Baulichen Nutzung

4.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Geschoss- und Grundflächenzahlen sowie die maximalen Wand- und Gebäudehöhen.
Diese Zahlen gelten als Obergrenzen i.S.d § 17 BauNVO. Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf angewandt werden.

4.2 Die maximale Wandhöhe (WH) beträgt 4 m, bezogen auf die Oberkante Schorenweg im Bereich der Hinterkante Straße des Gebäudes.

4.3 Die maximale Gebäudehöhe (GH) wird beschränkt auf 7,5 m bezogen auf die mittlere Höhe des Schorenweges entlang der Hinterkante Straße des Gebäudes bis zur Oberkante Dachfirst bzw. Attika.
Für betriebsbedingte, untergeordnete Bauteile (Aufzugsschächte, Lüftungsaufbauten u. dgl.) darf die Maximalhöhe um bis zu 3 m überschritten werden.

4.4 Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt.
Hinweis: Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO kann die Baugrenze um bis zu 1,50 m für einzelne Gebäudeteile wie beispielsweise Vordach, Erker, Lichtschacht, Treppenstufen u. dgl. überschritten werden.

4.5 Untergeschosse, Keller und dergleichen sind unzulässig.

§5 Bauweise / Stellung der Gebäude

5.1 Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO.

5.2 Für die Abstandsflächen von Gebäuden gelten die Bestimmungen der BayBO.

§6 Garagen / Stellplätze / Nebengebäude

6.1 Garagen, Stellplätze und Nebengebäude dürfen auch außerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Flächen errichtet werden; jedoch nicht in den festgesetzten Grünflächen. Vor Garagen sind mindestens 5 m Abstand zur Hinterkante Straße zu halten (=Stellplatztiefe).

6.2 Grenzgaragen gemäß Art. 6 Abs. 9 BayBO sind mit einem Grenzabstand von mindestens 1m zur Grundstücksgrenze zu errichten.

6.3 Stellplätze und Zufahrten sind möglichst sickerfähig auszuführen.

§7 Gestalterische Festsetzungen / örtliche Bauvorschriften

7.1 Für die Hauptgebäude sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 16° bis 24° zulässig.

7.2 Die Dacheindeckung hat bei Satteldächern grundsätzlich mit Dachziegeln oder Betondachplatten in naturziegelroter Farbe zu erfolgen. Dacheindeckungen mit schwarzbraunen oder schwarzgrauen Dachplatten sowie mit Wellplatten sind unzulässig. Pultdächer können auch mit Blech eingedeckt werden.

7.3 Dachbegrünung ist zulässig.

7.4 Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie müssen der Dachneigung angepasst sein und dürfen die Dachfläche nicht wesentlich überragen.

7.5 Der Dachüberstand muss bei Satteldächern an der Traufseite der Gebäude mindestens 0,60 m, an der Giebelseite mindestens 1,20 m. Bei Garagen sowie Nebengebäuden und für Flachdächer wird kein Mindest-Dachüberstand festgesetzt.

7.6 Fassaden:
Außenwände sind in Massivbauweise oder Holzbauweise zu erstellen und in herkömmlicher handwerklicher Art glatt zu verputzen. Hierbei sind nur Kalk- oder Mineralfarben in gebrochenen weißen oder in sandigen Tönen zulässig. Alternativ können Holzverkleidungen angebracht werden. Der Grundanstrich von hölzerner Fassadenverkleidung hat naturfarben (Grau- bis Braunschattierungen) zu erfolgen, wobei naturbelassenes Holz zulässig ist. Gestaltende Farbelemente sind ausnahmsweise zulässig.

§8 Grünordnung

8.1 Für die Grünflächen besteht an den durch Planzeichen festgesetzten Orten Pflanzbindung, wobei geringfügig (bis zu 2 m) vom Standort abgewichen werden darf. Es sind Gehölze gemäß der Pflanzliste zu wählen.

8.2 Die nicht überbauten Flächen des Baugrundstückes sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen gemäß der Pflanzliste zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten.

8.3 Die in der Planzeichnung als zu erhaltend festgesetzten Gehölze sind zu bewahren. Bei Ausfall sind diese in den Mindestqualitäten der Pflanzliste nachzupflanzen, wobei eine Standortverlagerung in die Grünfläche zulässig ist.

8.4 Pflanzraster auf der festgesetzten Grünfläche
Sträucher sind versetzt in drei Reihen mit mindestens 1 m Reihenabstand und 1,5 m Abstand untereinander zu setzen. Zur landwirtschaftlichen Nutzfläche ist ein Krautsaum von 2 m Breite anzulegen. Diese Sträucher sind mindestens alle 12 m mit einem Baum (mindestens 4 m Stammabstand zur landwirtschaftlichen Nutzfläche) zu überstellen.

8.5 Pflanzliste
Bei Neupflanzungen sind heimische und standortgerechte Arten gemäß unten aufgeführter Listen zu verwenden. Das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG – „*“) ist zu beachten.

Bäume 2. Wuchsklasse
Mindestqualität: 3 x v. H. 251 – 300 cm

Acer campestre	Feldahorn
Alnus sp.	Erlen-Arten (Schwarz- und Grau-Erle*)
Carpinus betulus	gewöhnliche Hainbuche*
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche*
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Obstbäume

Äpfel	Berner Rosenapfel
	Klarapfel
	James Grieve
	Glockenapfel
Birnen:	Clapps Liebling
	Gellerts Butterbirne
Kirsche:	Hedelfinger
Zwetschge	Wangenheims Früh

Sträucher

Mindestqualität: 2 x v. H. 60 –100 cm

Amelanchier ovalis	Gemeine Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa multiflora	vielblütige Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Ribes alpinum	Alpenjohannisbeere
Salix purpurea ‚Nana‘	Kugelweide
Clematis alpina	Alpen-Waldrebe
Clematis vitalba	gewöhnliche Waldrebe

8.6 Die Anpflanzung der Grünflächen hat spätestens ein Jahr nach Nutzungsaufnahme der Gebäude zu erfolgen. Für die Eingrünungsmaßnahmen ist die Vorlage eines Freiflächengestaltungsplanes im Rahmen des Bauantrags erforderlich.
Hinweise:
Auf die DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen ist zu achten. Die gesetzlichen Pflanzabstände richten sich nach Art. 47-50 AGBGB.
Bei der Neupflanzung von Bäumen ist zwischen Wasserleitung (Hauptleitung und Anschlussleitungen) und Stammachse ein horizontaler Abstand von 2,50 m einzuhalten. Sollte dies nicht möglich sein, müssen Schutzmaßnahmen nach dem DVGW-Arbeitsblatt GW 125 hergestellt werden.

8.7 Rodungsarbeiten dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit (1.10. – 28.2.) oder nach Negativbefund des Vorhandenseins geschützter Arten durch einen Fachkundigen durchgeführt werden.

§9 Einfriedungen / Freiflächengestaltung / Oberflächenwasser

9.1 Einfriedungen dürfen die Verkehrsübersicht nicht behindern. Mauern als Einfriedung, wie auch Betonsockel in Verbindung mit der Einfriedung sind, außer als Pfeiler, unzulässig.

9.2 Der Anteil von versiegelten Flächen ist möglichst gering zu halten. Bei den notwendigen Erdarbeiten ist der Sicherung des Oberbodens besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Gemäß § 202 BauGB ist der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

9.3 Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung ist in einem gesonderten Freiflächengestaltungsplan verbindlich darzustellen, der mit dem Bauantrag einzureichen ist.

9.4 Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen gelangen und muss auf dem eigenen Grundstück bewältigt werden.

9.5 Aufschüttungen zur Angleichung an Nachbarflächen sind zulässig. Geländeverzüge zu Nachbargrundstücken sind innerhalb des Grundstückes herzustellen.

9.6 Abgrabungen sind zulässig, sofern sie der Herstellung eines Regenrückhaltebeckens oder einer Versickerungsanlage dienen.

9.7 Die entfallende Sickerleistung des Beckens ist in mindestens gleicher Leistung für den Bereich wieder herzustellen. Dies ist im Entwässerungskonzept als Teil der Genehmigungsunterlagen darzulegen.

§10 Werbeanlagen

10.1 Es sind nur Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig. Diese dürfen nicht freistehend, sondern müssen den Gebäuden zugeordnet sein und dürfen mit ihrer Oberkante nicht höher als 3,00 m über dem Erdgeschossfußboden angebracht werden.

10.2 Werbeanlagen dürfen durch Größe und Gestaltung das Orts- und Landschaftsbild nicht stören, auffallende Leuchtfarben dürfen keine Verwendung finden.
Beleuchtung der Werbeanlagen ist daher nicht erlaubt. Die Beleuchtung von Gebäuden ist auf das Notwendige zu reduzieren, da sie den Zielen der Energieeinsparung und eines harmonischen Ortsbildes zuwiderläuft. Insbesondere darf die Ausleuchtung nicht dazu führen, dass eine Erleuchtung der Traufe des Ortsganges/ Giebels sowie der äußeren Dachflächen sichtbar ist. Werbeanlagen auf und an dem Dach sind unzulässig.

§11 Hinweise und Empfehlungen

11.1 Oberflächenwasser / Hochwasser
Der Bauherr hat selbsttätig für eine entsprechende Sicherung (Erdwall, Drainage, etc.) gegen Oberflächenwasser und Hochwasser zu sorgen. Es wird ausdrücklich auf Hang- / bzw. Schichtwasserbildung hingewiesen.

11.2 Bodendenkmalpflege
Es wird darauf hingewiesen, dass trotz der in den vergangenen Jahren durchgeführten amtlichen Inventarisationen weitere archäologische Denkmäler (z.B. Hügelgräber, Schanzen, Burgställe und Altstraßen) sich der Kenntnis des Denkmalamtes entziehen können. Solche neu aufgefundenen Objekte genießen Schutzstatus nach Art. 7 BayDSchG und sind gemäß Art. 8 BayDSchG unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Schwaben, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Ostallgäu, Schwabenstraße 11, 87616 Marktoberdorf) anzuzeigen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:
Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

11.3 Altlasten und schädliche Bodenveränderungen
Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Ostallgäu, Bodenschutzbehörde, zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen.

§12 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Östlich des Kindergartens zwischen dem Schorenweg und dem Melterweg, 1. Änderung“, bestehend aus der Satzung, der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 30.06.2021, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Stöttwang, den

_____
Christian Schlegel, Erster Bürgermeister

Begründung

1. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im mittleren Ortsbereich von Stöttwang, nordöstlich der St. 2014 / Hauptstraße, südlich des Schorenweges und westlich der Bauzeile am Meltenweg.
Es umfasst die Teilfläche (TF) des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 709, Gemarkung Stöttwang und weist eine Größe von ca. 0,52 ha auf. Die genaue Größe und Lage ist der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen (siehe auch Lageplan Abbildung 1).

Abbildung 1: Lageplan des Geltungsbereiches der 1. Änderung, unmaßstäblich

2. Veranlassung

Die Bevölkerungsentwicklung und insbesondere der Zuzug junger Familien erfordert, dass in der Gemeinde Betreuungseinrichtungen für die Kinder in angemessener Menge benötigt werden. Die bisherigen Kapazitäten sind ausgeschöpft und werden in Anbetracht der Bevölkerungsentwicklung und der gebotenen Modernisierungsmaßnahmen spätestens mittelfristig nicht mehr ausreichen. Deshalb hat sich Stöttwang dazu entschlossen, an dieser erschlossenen und städtebaulich integrierten Lage die bestehende Betreuungseinrichtung für Kinder zu erweitern.
Das bestehende Sickerbecken im östlichen Gebietsbereich ist nicht funktionstüchtig, weshalb in der gegenständigen Planung auf die Bewältigung des Oberflächenwassers besonderes Augenmerk gelegt wird.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Regionalplan / Landesentwicklungsprogramm

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern – LEP (2018) – und im Regionalplan der Region Allgäu (16) dargelegt. Es handelt sich bei der vorliegenden Planung um ein vereinfachtes Verfahren (§ 13a BauGB) mit Innenentwicklungscharakter. Übergeordnete Planungen stehen somit dem Bebauungsplan nicht entgegen.

3.2 Flächennutzungsplan / Gemeindliche Rahmenbedingungen

Die Gemeinde Stöttwang verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan.
Gemäß § 13a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB ist der Flächennutzungsplan auf dem Wege der Berichtigung anzupassen, wenn die vorliegende Planung nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entspricht. Die bisherigen Darstellungen für den Erweiterungsteil lauten auf Fläche für die Landwirtschaft.

4. Lage und Bestand

4.1 Geologie / Bodenkunde

Das Plangebiet beinhaltet Bodenkomplexe (Typ 68) aus Gleyen mit weitem Bodenartenspektrum (Moräne), verbreitet mit Deckschichten. Die darin selten auftretenden Moore liegen nicht vor. Der Untergrund ist überwiegend carbonathaltig.

Der umgebende Bereich ist bodenkundlich unauffällig (Typ 30a): „Vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehmkies (Jungmoräne, carbonatisch, kalkalpin geprägt).“

Bodeneigenschaften: insgesamt ist der Boden nur von eingeschränkter Wertigkeit bei gutem Säurepuffervermögen (Kategorie nach Bodenschätzung: L II 2, Schwermetallrückhaltevermögen: 3, Kationen-Austauschkapazität: 3, Basensättigung: 5).

Die voranstehenden Bodenbewertungen erfolgten auf Basis der geologischen und bodenkundlichen Kartierungen der bayerischen Landesämter (bayernatlas / UmweltAtlas Bayern). Zur Verlegung des Sickerbeckens wurde der Untergrund untersucht und festgestellt, dass im Bereich keine Versickerungsleistung vorgelegen hat und diese im Bereich auch nicht möglich ist.

Relief:
Das landwirtschaftliche Grün liegt ca. 1 m tiefer als das benachbarte Grundstück des bestehenden Kindergartens. Eine Aufschüttung im Bereich des Erweiterungsbaus ist vorgesehen.

Grundwasser:
Das Vorhaben liegt in einem wassersensiblen Bereich. Hinsichtlich des Klimawandels und einer von Klimaexperten prognostizierten Wasserverknappung empfehlen wir grundsätzlich einen naturnahen Umgang mit Regenwasser. Zusätzlich zu der bereits geplanten Dachbegrünung sollte eine Regenwasserspeicherung zu Bewässerungszwecken angestrebt werden.

Altlasten:
Es liegen keine Hinweise auf Altlasten im Bereich vor.

4.2 Derzeitige Nutzungsstruktur/ Bestandsaufnahme

Die nicht überbauten Bereiche sind durch landwirtschaftliche intensive Grünnutzung geprägt. Östlich des erhöht liegenden Bestandsgebäudes verläuft ein Entwässerungsgraben zu einem Sickerbecken. Auf Grund der gesättigten Humusauflage und des Lehms im Untergrund ist diese Funktion nicht erfüllt. Der Überlauf in den Gemeindekanal ist intakt. Am Meltenweg und nördlich des Schorenweges liegen Wohnhäuser. Im Westen liegt ein aktiver Landwirt mit umliegenden Wohngebäuden, südöstlich folgt jenseits der durch den Ort führenden St 2014 / Hauptstraße die auf einer kleinen Anhöhe gelegene Pfarrkirche St. Gordian und St. Epimachus, auch bekannt als „kleine Wies“.
Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches liegen am gekiesten Parkplatz mehrere kleine Gehölze vor, an der Grenze zur landwirtschaftlichen Grünfläche ist eine Hecke aus kleineren und größeren Gehölzen von ca. 30 – 35 Jahren vorhanden.

5. Planung

Es ist ein Erweiterungsbau für den bestehenden Kindergarten geplant. Zu diesem Zweck wird ein Teil der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzfläche der Fläche für den Gemeinbedarf des Kindergartens zugeschlagen. Das Gebäude wird voraussichtlich ca. 20 m x 30 m aufweisen und nur eingeschossig errichtet werden. Der östliche Gebietsteil liegt ca. 1 m tiefer und wird durch Aufschüttung an das bestehende Niveau des Kindergartens angeglichen. Der Geländeverzug wird innerhalb des Grundstücks, mindestens jedoch bis zum 5 m breiten Grünstreifen, zu den Nachbarflächen ausgeglichen.

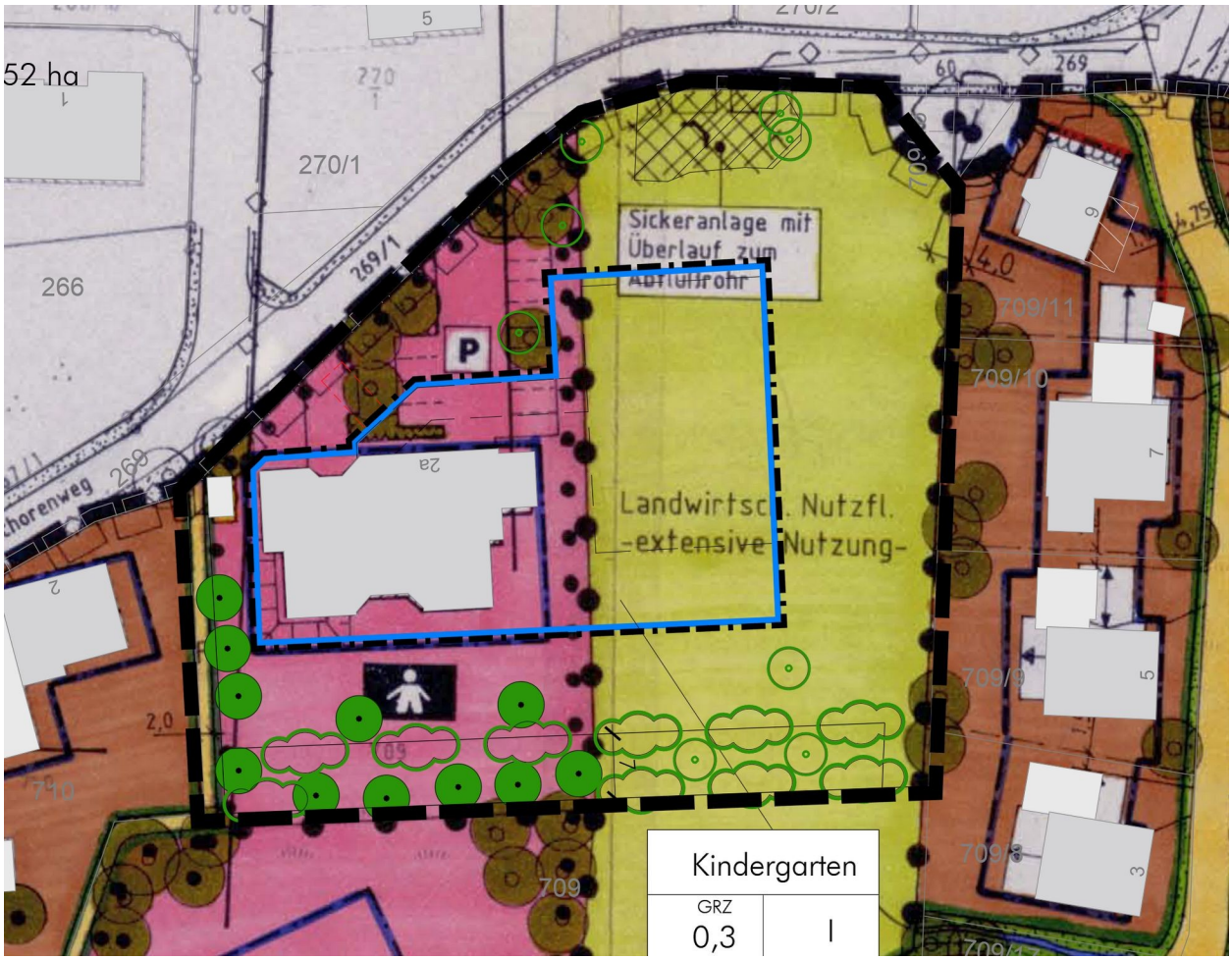

Abbildung 2: Überlagerung neuer zeichnerischer Festsetzungen mit den bestehenden, unmaßstäblich

5.1 Verkehr

Die bestehende Erschließung durch den Schorenweg wird weiter genutzt. Parkplätze sind durch die Hochbauplanung auf dem Grundstück in ausreichender Zahl vorgesehen und entsprechend nachzuweisen.

5.2 Technische Infrastruktur

Es erfolgt der Anschluss an die bestehenden Leitungen des Ortsnetzes.

5.2.1 Strom, Gas, Telekommunikation

Im Bereich bestehen bereits Leitungsanschlüsse.
Die Versorgungsunternehmen werden am Verfahren beteiligt.

5.2.2 Wasserwirtschaft

Die Versorgung des Gebiets mit Trinkwasser erfolgt über das bestehende Leitungsnetz.

Im Bereich besteht Trennsystem, ein Regenwasserkanal ist vorhanden.

Oberflächengewässer sind nicht betroffen. Der Wiesengraben am Westrand der landwirtschaftlichen Nutzfläche stellt kein Gewässer dar.

Die anfallenden Wasser von Dach- und Parkflächen werden künftig über Rigolen versickert. Wild abfließendes Wasser wird im Rahmen des Entwässerungskonzeptes der Genehmigungsplanung bewältigt. Hierzu soll das bestehende Sickerbecken an eine andere Stelle mit ausreichender Leistungsfähigkeit verlegt werden. Nach einer Ortseinsicht mit dem Wasserwirtschaftsamt sind Möglichkeiten für einen Überlauf auch an anderer Stelle in der Nähe gegeben. Es ist geplant, den Überlauf ins Trennsystem einzuleiten, falls der Regenwasserkanal die anfallenden Mengen nicht aufnehmen kann. In Rücksprache mit dem Wasserwirtschaftsamt wurden mehrere Optionen erläutert, die zur Bewältigung der anfallenden Wasser geeignet sind. Es wurde abgestimmt, dass auf der Genehmigungsebene die Konkretisierung des Entwässerungskonzeptes erledigt werden kann. In diesem Zuge erfolgt auch die Verlegung der Retentionskapazitäten Sickerbeckens. Die Aufschüttung erfolgt nur im für den

Erweiterungsbau erforderlichen Bereich. Insgesamt wird eine Entspannung der Lage angestrebt. Es wird empfohlen, die Kapazitäten an die durch den Klimawandel bedingt steigenden Niederschlagsmengen bei Starkregenereignissen anzupassen.

Der Umgang mit dem Oberflächenwasser erfordert auf Grund des niedrigen Grundwasserflurabstandes besondere Beachtung im Rahmen des Entwässerungsplanes (§ 3 Ziff. 6 Bauvorlagenverordnung). Für die Bauwasserhaltung ist, sofern erforderlich, vorab beim Landratsamt Ostallgäu eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen.

Die anfallenden Schmutzwasser werden über das bestehende Abwasserkanalsystem nach den geltenden technischen Regularien im Trennsystem abgeleitet.

Hinweise Gewässerschutz
Nach wasserwirtschaftlichen Grundsätzen soll die Niederschlagswasserbeseitigung vorzugsweise durch flächige Versickerung über den bewachsenen Oberboden erfolgen und damit zur Grundwasserneubildung beitragen. Aufgrund der hohen Grundwasserflurabstände sind alle Möglichkeiten der Regenwassernutzung auszuschöpfen um ggf. eine Versickerung mit geringeren Regenwassermengen zu ermöglichen. Sollte eine Versickerung dennoch nicht möglich sein, ist das anfallende Niederschlagswasser entweder gedrosselt in oberirdische Gewässer oder nach Maßgaben der kommunalen Entwässerungssatzung in einen öffentlichen Misch- oder Regenwasserkanal einzuleiten.

Oberflächengewässer
Aufgrund der leichten Hanglage kann eine Gefährdung durch wild abfließendes Wasser nicht ausgeschlossen werden. Ggfs. sind entsprechende Schutzmaßnahmen bei der weiteren Planung und Umsetzung zu berücksichtigen.

5.3 Art der baulichen Nutzung

Die Nutzung im Bereich der 1. Änderung ist für einen konkreten sozialen Zweck des Gemeinbedarfs – den Kindergarten - vorgesehen. Die Satzung lässt daher bauliche Strukturen zu, die für den Betrieb einer Betreuungseinrichtung für Kinder notwendig bzw. dienlich sind. Es soll eine möglichst optimale, kindgerechte Betreuung des Nachwuchses ermöglicht werden.

6. Maß der Baulichen Nutzung und Gestaltung

Das Maß der baulichen wird begrenzt durch die maximale Anzahl der Vollgeschosse und die maximale Höhe der baulichen Anlagen. Die Maximalhöhe der Gebäude dient der Einfügung in den städtebaulichen Kontext und fügt den Neubau zurückhaltend in die Bestandssituation ein. Für die zulässigen Anlagen gelten auf Genehmigungs- und Betriebsebene bereits ausreichend eng gefasste Regularien, um gesunde Verhältnisse sicherzustellen. Es sind Grund- und Geschossflächenzahlen vorgesehen, die den Versiegelungsgrad angemessen beschränken und eine gute Durchgrünung sicherstellen sollen.
Für die Dachgestaltung wurden Festsetzungen vorgenommen, die für das Ortsbild schädliche Auswirkungen vermeiden sollen.
Grundsätzlich sollte bei der Freiflächengestaltung auch auf eine einladende und behindertengerechte Gestaltung geachtet werden.

7. Grünordnung

7.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind möglichst als Grünflächen anzulegen und mit standortgerechten Bäumen, Sträuchern und Stauden zu bepflanzen und gärtnerisch anzulegen (siehe Pflanzliste). Für die Eingrünungsmaßnahmen ist die Vorlage eines Freiflächengestaltungsplanes im Rahmen des Bauantrages erforderlich.

Flachdächer (bei Nebenanlagen) sollen auf den nicht anderweitig benötigten Teilen eine Begrünung aufweisen, da so ein Beitrag zum Kleinklima und Retention von Niederschlagswasser geleistet werden kann. Zur Definition des Straßenraumes und als Wegebegleitgrün sind Gehölzstandorte vorgesehen.

Die Baumstandorte im Gebiet dienen zudem der Verbesserung des Mikroklimas und als Schattenspender. Auf Standorte innerhalb der Baugrenzen wurde verzichtet. Die Pflanzungen werden insbesondere in diesem Bereich über den Freiflächengestaltungsplan verbindlich.

Die bestehenden Gehölze im Geltungsbereich sollen möglichst erhalten werden. Da dies aus Durch den Bau ausfallende Gehölze werden entweder versetzt oder im Bereich der Grünfläche ersatzweise neu gepflanzt.

Die Anlage von Pflanzbeeten vor Gebäuden für Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung begünstigen zusätzlich das kleinräumige Klima und beeinflussen positiv die Energie- und Klimavorgaben.

7.2 Freiflächengestaltung

Ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan (üblicherweise M 1:200) enthält regelmäßig Informationen zur Höhenlage der Gebäude, Zufahrten, Stellplätze, Lagerflächen, Abfallbehälterstellflächen, Pflanzstandorte mit den zu pflanzenden Arten, überbaute und befestigte Flächen, Entwässerung sowie Grünflächen.

7.3 Artenschutz

Außerhalb der Vogelbrutzeit vom 1. Oktober bis 28. Februar ist bei Rodungsarbeiten nicht mit einer Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu rechnen. Sollen dennoch innerhalb des Zeitraums Rodungsarbeiten durchzuführen sein ist vorher mit fachlicher Begleitung sicherzustellen, dass keine geschützten Vögel im Gehölz sind. Es wird empfohlen, dies mit der Abteilung Naturschutz beim Landratsamt abzustimmen und zu protokollieren.

7.4 Bodenschutz

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen und nach Möglichkeit vor Ort wieder zu verwerten. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) ist möglichst nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten. Bei allen Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen. Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.
Eventuelle Aufschüttungen sind dem Landratsamt Ostallgäu bereits vor Beginn der Baumaßnahmen mit Mengenangaben und Materialanalysen anzuzeigen. Die einschlägigen Verwertungsrichtlinien (RC-Leitfaden LAGA) sind zu beachten.

7.5 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung und Ausgleich

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Es sind keine Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Es gilt § 13a Abs. 2 Nr. 4. BauGB.

(Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.)

7.6 Überschlägige Betrachtung der Schutzgüter

7.6.1 Schutzgut Boden

Die Böden sind grundwasserbeeinflusst und weisen eine mittlere Eignung zum Schadstoffrückhalt auf. Durch den Kindergarten, der nicht unterkellert wird, wird mit den Fußwegen und Außenanlagen Boden versiegelt. Die Versiegelung im Bereich des Kindergartens bleibt bei einem geringen Maß (GRZ 0,35). Mit dem Oberboden wird sparsam umgegangen und auf einen niedrigen Versiegelungsgrad Wert gelegt. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes wird nicht gegeben sein. Aufschüttungen und Abgrabungen werden nur für die nötigen Maßnahmen des Bauvorhabens und zur Entwässerung (Versickerungsmulde) vorgenommen.

7.6.2 Schutzgut Wasser

Beschreibung: Das Gebiet liegt hochwassergeschützt. Reliefbedingt ist mit Hang- und Schichtwasser zu rechnen. Der Grundwasserflurabstand ist niedrig, weshalb kein Keller ausgebildet werden darf. Durch die Versiegelung wird die flächige Versickerung etwas erschwert. Begrünte Flachdächer reduzieren den Verlust von Retentionsvermögen der Oberfläche wieder, ebenso die gärtnerische Gestaltung der Grünbereiche. Durch Schutzmaßnahmen bei Bautätigkeiten und bei regelkonformer Baustelleneinrichtung ist eine Gefährdung des Grundwassers unwahrscheinlich. Durch den Betrieb und die Gebäude werden keine direkten, erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut erwartet. Auf Ebene der Genehmigungsplanung wird ein funktionaler Ersatz für das Sickerbecken eingerichtet - gegebenenfalls nach einem nachgelagerten wasserrechtlichen Verfahren. Die Aufschüttung mit groben Kies soll die Wasserverhältnisse im Gebiet begünstigen. Die Gebäude werden hierdurch über dem Grundwasserniveau bleiben. Tiefbau für Kellergeschosse und dergleichen sind daher für unzulässig erklärt worden. Die auf dem Kindergartengrundstück anfallenden Wassermengen werden ohne Last für Nachbargrundstücke bewältigt. Das Sickerbecken wird verlegt und ein für den Bereich funktionaler Ausgleich geschaffen.

7.6.3 Schutzgut Luft und Lokalklima

Die Grünlandflächen sind kleinräumig und liefern nur einen geringen Beitrag bei der Kaltluftenstehung. Sie liegen nicht in Frischluftschneisen. Immissionen durch den Straßenverkehr der St 2014 bestehen hier in gewissem Maß. Die grünorderische Gestaltung wird Teile der Heizungsemissionen wieder kompensieren können. Nach

Umsetzung der Gehölzpflanzungen wird der Bereich voraussichtlich dieses Schutzgut durch Schatteninseln und erhöhte Sauerstoffproduktion der Bäume eher verbessern als verschlechtern.

7.6.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Habitate sind auf Grund der Lage an der Straße geringfügig vorbelastet. Die Diversität ist jenseits der Baum- und Heckenbereiche gering. Die Hecke mit ca. einem Dutzend an bestehenden Großgehölzen und Sträuchern muss für den Erweiterungsbau entfallen. Zwischenzeitlich wurde die Hecke bereits entfernt. Durch die grünordnerischen Maßnahmen wird die Nischenverfügbarkeit erhöht. Durch Bauten und Verkehrsflächen verloren gehende Grasflächen werden durch gärtnerische Anlagen und Baumpflanzungen angemessen ersetzt. Zum Vogelschutz sind Rodungen mit Auflagen versehen. Die Betroffenheit dieses Schutzgutes fällt nach dem Anwachsen der dreireihigen Hecke und der Umsetzung des Freiflächengestaltungsplanes gering aus.

7.6.5 Schutzgut Mensch (Erholung und Lärm)

Das Gebiet liegt in erschlossener Lage. Es handelt sich um eine Erweiterung des bestehenden Kindergartens. Die Geräuschentwicklungen bei den spielenden Kindern gehören an dieser Stelle genauso zum Umfeld, wie die landwirtschaftlichen Immissionen. Verkehrlich ist durch die Erweiterung nicht mit signifikanten Erhöhungen des Lärms zu rechnen. Der Mensch erfährt hinsichtlich Erholung und des Lärms eine geringe Erheblichkeit der Auswirkung.

7.6.6 Schutzgut Landschaft

Der Bereich befindet sich bereits im wahrgenommenen Siedlungsbereich der Ortslage Stöttwang. Eine Wirkung in die Landschaft hinein findet nur eingeschränkt statt. Nach dem Ende der Bautätigkeiten fügt sich der Bereich in den Siedlungsbereich ein. Mit Umsetzung der Pflanzmaßnahmen wird die Durchgrünung der Ortslage verbessert und ein harmonischer Übergang zur freien Feldflur sichergestellt.

7.6.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Es sind keine Bau- oder Bodendenkmäler im Bereich bekannt. Für den Fall, dass bei Bautätigkeiten Denkmäler aufgeschlossen werden ist in der Satzung auf Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG hingewiesen. Mit Auswirkungen auf dieses Schutzgut ist nicht zu rechnen.

7.6.8 Regenerative Energien

Die Gemeinde befürwortet die Nutzung von Solarenergie und trifft für umweltschonende Energiegewinnung geeignete Festsetzungen.

7.6.9 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Der niedrige Grundwasserflurabstand beeinflusst die Wasser- und Bodensituation im Gebiet. Versickerungseignung, Schutz gegen eindringendes Wasser und Maßnahmen zur Versickerung bzw. Ableitung des Oberflächenwassers sind auf Ebene der Erschließungsplanung sorgfältig abzustimmen. Der Bebauungsplan trifft geeignete Festsetzungen, um bereits im Vorhinein die Versiegelung gering und damit das Retentions- und Versickerungsvermögen der Oberflächen möglichst zu erhalten. Die Durchgrünung und der Ersatz der ausgefallenen Gehölzstrukturen ersetzen nicht nur Lebensräume, sondern sollen auch das Ortsbild und die städtebauliche Qualität im Bild verbessern.

8. Regenerative Energie

Die Gemeinde wird Formen der regenerativen Energie befürworten und unterstützen. Dies gilt für eine Solaranlage auf dem Dach oder auch als Teil der Fassade. Für die entsprechenden Nutzformen wurde ausreichend Gestaltungsraum innerhalb der Festlegungen der Satzung gewährt.

9. Kartengrundlage

Es wurde die vom Gemeinde Stöttwang zur Verfügung gestellte digitale Flurkarte (GK-Koordinaten) verwendet.

Aufgestellt:

Kaufbeuren, Gemeinde Stöttwang,

Thomas Haag,
Stadtplaner

Christian Schlegel,
Erster Bürgermeister