



# Gemeinde Stöttwang

Landkreis Ostallgäu

## Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Stöttwang – Holbratshofer Straße“ der Gemeinde Stöttwang

### Begründung

#### Vorentwurf

Datum: 21.04.2026

Planverfasser:



DAURER + HASSE

Büro für Landschafts-  
Orts- und Freiraumplanung

Partnerschaftsgesellschaft mbB  
Wilhelm Daurer + Meinolf Hasse  
Landschaftsarchitekten bdlA  
+ Stadtplaner  
Buchloer Straße 1  
86879 Wiedergeltingen  
Telefon 08241 - 800 64 0  
Telefax 08241 - 99 63 59

PROJEKTNR: 25-035

Gemeinde Stöttwang  
Kirchplatz 2  
87677 Stöttwang

[www.daurerhasse.de](http://www.daurerhasse.de)  
[info@daurerhasse.de](mailto:info@daurerhasse.de)

## Inhaltsverzeichnis

1	ANLASS, PLANUNGSZIEL UND ZWECK.....	4
2	BESCHLUSSSITUATION UND VERFAHREN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB) .....	4
3	GELTUNGSBEREICH .....	4
4	ERGÄNZUNGEN UND ANPASSUNGEN AUFGRUND DER FRÜHZEITIGEN UNTERRICHTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND DER FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (§ 3 ABS. 1 UND 4 ABS. 1 BAUGB).....	5
5	ERGÄNZUNGEN UND ANPASSUNGEN AUFGRUND DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (§ 3 ABS. 2 UND 4 ABS. 2 BAUGB).....	5
6	PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN .....	6
6.1	Flächennutzungsplan.....	6
6.2	Bebauungspläne.....	7
7	BESTANDSSITUATION .....	7
7.1	Lage und Topographie .....	7
7.2	Nutzung und Grünstrukturen .....	8
7.3	Schutzgebiete und Schutzobjekte.....	8
8	UMWELTBERICHT.....	9
8.1	Einleitung .....	9
8.2	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplanes .....	9
8.2.1	Angaben zum Standort, zu Art und Umfang des Vorhabens und zum Bedarf an Grund und Boden .....	9
8.3	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und Ihrer Berücksichtigung.....	10
8.4	Bestandsaufnahme (Basisszenario), Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung .....	10
8.4.1	Schutzgut Boden und Fläche.....	11
8.4.2	Wasser.....	12
8.4.3	Schutzgut Klima / Luft.....	14
8.4.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt.....	14
8.4.5	Schutzgut Mensch (Wohnen - Immissionsschutz).....	16
8.4.6	Schutzgut Mensch (Erholung) .....	16
8.4.7	Orts- und Landschaftsbild.....	17
8.4.8	Kultur- und Sachgüter.....	17
8.4.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	18
8.4.10	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung.....	18
8.4.11	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen).....	18
8.4.12	Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Planungsgebiete .....	18
8.4.13	Eingesetzte Techniken und Stoffe .....	18
8.5	Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .....	18
8.6	Eingriffsregelung nach dem Baugesetzbuch und Naturschutzrecht.....	19
8.6.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung .....	19
8.6.2	Ausgleichsbedarf .....	19
8.6.3	Fläche und Maßnahmen zum Ausgleich .....	21
8.7	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	21

8.8	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....	21
8.9	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring) .....	22
8.10	Zusammenfassung .....	22
9	PLANUNGSKONZEPT .....	23
9.1	Städtebaulich-ortsplanerisches Konzept .....	23
9.2	Grünordnerisches Konzept .....	23
9.3	Verkehrerschließung .....	23
10	BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN .....	23
10.1	Art der baulichen Nutzung .....	23
10.2	Maß der baulichen Nutzung .....	23
10.3	Höhenlage der baulichen Anlagen .....	23
10.4	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise .....	24
10.5	Mindestgrundstücksgröße, Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude .....	24
10.6	Garagen / Nebengebäude / Stellplätze.....	24
10.7	Gestaltung der Gebäude .....	24
10.8	Einfriedungen.....	25
10.9	Aufschüttungen und Abgrabungen .....	25
10.10	Werbeanlagen .....	25
10.11	Grünordnerische Maßnahmen.....	25
10.12	Artenschutz .....	27
10.13	Niederschlagswasserbeseitigung .....	27
10.14	Sonstige Festsetzungen .....	27
11	TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG .....	27
12	FLÄCHENSTATISTIK.....	28
13	BEARBEITUNGS- UND KARTENGRUNDLAGE.....	29
14	QUELLENVERZEICHNIS .....	29

## 1 ANLASS, PLANUNGSZIEL UND ZWECK

Der locker bebaute Bereich um Holbratshofer Straße und Schäferweg befindet sich ein kurzes Wegstück südlich der südlichen Ortseingangssituation des Hauptortes Stöttwang. Dieser Bereich ist durch haufendörflich angeordnete ehemalige Hofstellen und wenige Ein- und Zweifamilienhäuser neueren Ursprungs geprägt. Der südöstliche Teil des Geltungsbereiches wird durch eine Schreinerei genutzt.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan dient der städtebaulichen Ordnung eines Siedlungszusammenhanges und liegt nach Einschätzung des Landratsamtes im bauleitplanerischen Außenbereich. Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellt. Bei der im bisher vorgelegten Umgriff des Geltungsbereiches zu bearbeitende Fläche handelt es sich um einen Bereich, der überwiegend von Wohnen, Gewerbe und Handwerk, aber auch durch teils erhaltenswerte Garten- und Freiflächen mit Grünbeständen geprägt ist. Ähnlich wie bereits in anderen Ortsteilen soll auch eine ortstypische Gestaltung für die bisherige Struktur ergänzende Bauten oder die Reaktivierung bzw. Umnutzung bereits bestehender Haupt- und Nebengebäude angestrebt werden.

## 2 BESCHLUSSSITUATION UND VERFAHREN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB)

Der Gemeinderat Stöttwang hat mit Sitzung vom 19.08.2025 die Aufstellung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Stöttwang – Holbratshofer Straße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.10.2025 bekannt gemacht. Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt.

## 3 GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Fl.-Nrn. (Teilfläche = TF) jeweils der Gemarkung Stöttwang, Gemeinde Stöttwang: 124 (TF), 125, 125/1, 732, 732/1, 732/2, 732/3, 733, 733/2, 733/3, 734 (TF), 734/1, 734/2, 734/3, 734/4 (TF), 734/5, 734/6 (TF) sowie 1224 (TF) (Holbratshofer Straße) und (733/4 Schäferweg) und weist eine Flächen-größe von ca. 1,78 ha auf.

Der räumliche Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt :

- im Norden durch einen Flurweg (Flurnummer 122), die Holbratshofer Straße (Flurnummer 1224) und einen Graben (Flurnummer 115)
- im Westen durch landwirtschaftliche Flächen mit Wohnnutzung (Flurnummern 124 (TF) und Flurnummer 126)
- im Süden durch landwirtschaftliche Flächen (Flurnummern 734/3 (TF) und 734/6 (TF))
- im Osten ebenfalls durch landwirtschaftliche Flächen (Flurnummern 734/6 und 734/4 (TF))



Abb. 1 Luftbild mit Geltungsbereich (schwarzgestrichelte Linie)<sup>1</sup>

**4 ERGÄNZUNGEN UND ANPASSUNGEN AUFGRUND DER FRÜHZEITIGEN UNTERRICHTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND DER FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (§ 3 ABS. 1 UND 4 ABS. 1 BAUGB)**

*Wird später ergänzt.*

**5 ERGÄNZUNGEN UND ANPASSUNGEN AUFGRUND DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (§ 3 ABS. 2 UND 4 ABS. 2 BAUGB)**

*Wird später ergänzt.*

---

<sup>1</sup> (BayernAtlas plus, 2026)

## 6 PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

### 6.1 Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Stöttwang als Dorfgebiet mit Erschließung und Grünflächen dargestellt. Durch Baugenehmigungen nach § 35 BauGB wurde von der Abgrenzung im Flächennutzungsplan im Süden und Südwesten abgewichen. In der südlich dargestellten Grünfläche befindet sich im Bestand außerdem eine Betriebszufahrt. Darüber hinaus ist der vorliegende Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt, zumal Abgrenzungen auf der Flächennutzungsplanebene nicht flächenscharf gesehen werden.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist für mehrere Teilbereiche geplant, jedoch noch nicht begonnen. Der vorliegende Bereich soll hier ebenfalls berichtigt werden.



Abb. 2 Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan schwarze Stricklinie: Umgriff Bebauungsplan

## 6.2 Bebauungspläne

Der Geltungsbereich befindet sich nicht innerhalb eines rechtsgültigen Bebauungsplanes und wird somit neu aufgestellt.

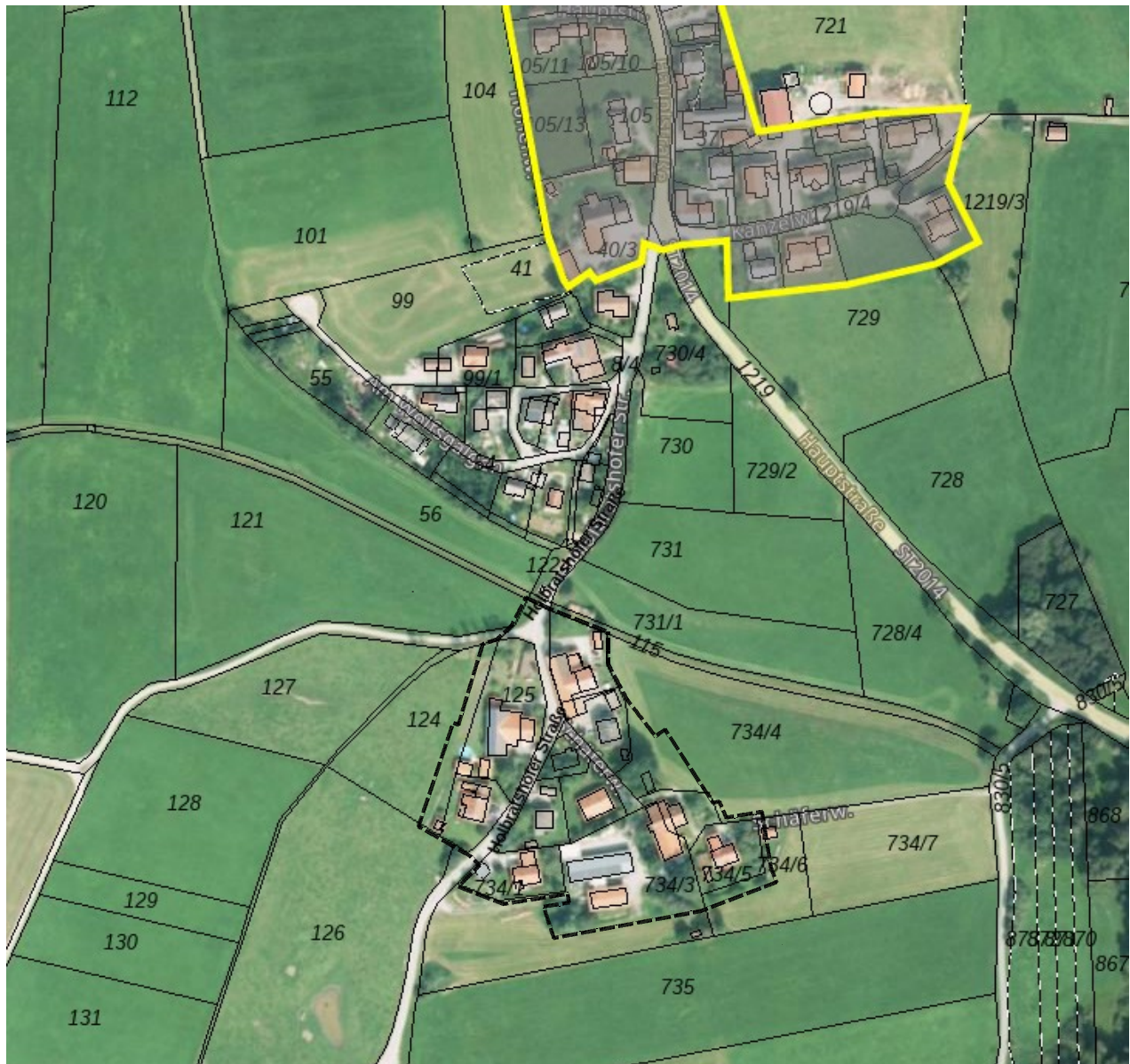


Abb. 3 Luftbild: © Bayerische Vermessungsverwaltung 11.08.2025 (ohne Maßstab), Geltungsbereich des Bebauungsplanes schwarzgestrichelt, bestehende Bebauungspläne gelb umrandet<sup>2</sup>

## 7 BESTANDSSITUATION

### 7.1 Lage und Topographie

Der Geltungsbereich liegt ca. 730 m süd(öst-)lich vom historischen Ortskern von Stöttwang. Das Gelände steigt von Norden (ca. 735 m ü.NHN) nach Süden (ca. 743 m bzw. 744 m ü.NHN) an. Hierbei handelt es sich um eine Geländeneigung von ca. 5,5 %.

<sup>2</sup> (BayernAtlas plus, 2026)

## 7.2 Nutzung und Grünstrukturen

Das Planungsgebiet umfasst im Wesentlichen den Siedlungsbestand entlang der Holbratshofer Straße und des Schäferweges sowie Gehölzbestände und Abschnitte von Intensivgrünland am Ortsrand.

Folgende Nutzungen und Strukturen liegen innerhalb des Geltungsbereiches:

- Ehemalige landwirtschaftliche Hofstellen mit Wohnnutzung
- Schreinerei im südöstlichen Teilbereich
- Wohnhäuser unterschiedlicher Größe und unterschiedlichen Alters mit typischen Hausgärten
- Diverse Nebengebäude
- Brachfläche mit Lagernutzung
- Intensivgrünlandnutzung am Ortsrand
- Ortsbildprägende Bäume und sonstige Gehölzbestände
- Holbratshofer Straße, Schäferweg

Aktive Landwirte befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches.

## 7.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte

### Schutzgebiete / Schutzobjekte / geschützte Flächen nach dem Naturschutzrecht<sup>3</sup>

Innerhalb und im räumlich-funktionalen Umgriff des Geltungsbereiches befinden sich keine

- Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete),
- Schutzgebiete und -objekte nach §§ 23 bis 29 BNatSchG,
- geschützten Landschaftsbestandteile nach Art. 16 BayNatSchG,
- amtlich kartierten Biotope der Flachlandbiotopkartierung.

### Schutzgebiete nach dem Wasserhaushaltsgesetz<sup>4</sup>

Innerhalb des Geltungsbereiches und im räumlich-funktionalen Umgriff befindet sich kein Trinkwasserschutzgebiet.

### Schutzgebiete / Schutzobjekte nach dem Denkmalschutzgesetz<sup>5</sup>

Innerhalb des Geltungsbereiches und im räumlich-funktionalen Umgriff sind keine Bau- und/oder Bodendenkmäler im Bayerischen Denkmal-Atlas verzeichnet.

Das nächstgelegene Bodendenkmal D-7-8130-0010 „Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung“ liegt südwestlich in einer Entfernung von ca. 250 m.

Das nächstgelegene Baudenkmal D-7-77-172-3 „Bauernhaus, ehem. Mittertennbau, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit Kniestock, Mitte 19. Jh.“ liegt ca. 400 m nördlich des Geltungsbereiches. Aufgrund der Entfernung und zwischenliegenden Bebauung besteht keine Sichtverbindung zum Baudenkmal und daher auch kein räumlich-funktionaler Zusammenhang.

<sup>3</sup> BayernAtlas-plus; <https://atlas.bayern.de>; Thema: Umwelt und Naturgefahren, Auswahl: Natur, Datenabruf: 04/2026

<sup>4</sup> BayernAtlas-plus; <https://atlas.bayern.de>; Thema: Umwelt und Naturgefahren, Auswahl: Wasser, Datenabruf: 04/2026

<sup>5</sup> BayernAtlas-plus; <https://atlas.bayern.de>; Thema: Planen und Bauen, Auswahl: Denkmaldaten, Datenabruf: 04/2026



Die Festsetzungen des Bebauungsplanes beinhalten im Wesentlichen die Art und das Maß der Nutzung, Festsetzungen zur Gebäudegestaltung, zur Geländemodellierung, zur Gebietsein- und -durchgrünung und zum Ausgleich nach Baugesetzbuch.

### **8.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und Ihrer Berücksichtigung**

Als Grundlage für die Darstellung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter sowie als Datenquellen wurden die allgemeinen Gesetze (z. B. aktueller Stand des BauGB, KSG, BayNatSchG, BNatSchG, EU-FFH- und Vogelschutzrichtlinie) berücksichtigt.

#### **Baugesetzbuch**

Das BauGB strebt nach § 1 Abs. 5 BauGB folgende Ziele an:

- Nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt;
- Sozialgerechte Bodennutzung, die dem Wohl der Allgemeinheit dient unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung;
- Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt, Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen;
- Förderung von Klimaschutz und Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung;
- Baukulturelle Erhaltung und Entwicklung der städtebaulichen Gestalt;
- Baukulturelle Erhaltung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes;
- Städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung;

Des Weiteren sind nach § 1a BauGB die Vorgaben der Naturschutzgesetzgebung (BNatSchG) zu berücksichtigen, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen sowie Eingriffe in den Naturhaushalt zu vermeiden und auszugleichen.

Diese Vorgaben werden bei der vorliegenden Planung durch die Nutzung vorhandener Ressourcen (z. B. Verkehrswegebekanntstand), durch die Nachverdichtung eines bestehenden Siedlungsgefüges im bisherigen Außenbereich, die Festsetzungen zur Art und zum Maß der Bebauung, zur Gebäudegestaltung sowie durch die Festlegung von Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung so weit als möglich berücksichtigt.

#### **Klimaschutzgesetz**

Gemäß dem KSG haben die Träger öffentlicher Aufgaben bei ihren Planungen und Entscheidungen den Zweck des Klimaschutzgesetzes und die zu seiner Erfüllung festgelegten Ziele zu berücksichtigen. Die Kompetenzen der Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände, das Berücksichtigungsgebot innerhalb ihrer jeweiligen Verantwortungsbereiche auszugestalten, bleiben unberührt.

Der Verlust von Gehölzbestand wird durch die Festsetzungen zur Gebietsein- und -durchgrünung soweit als möglich vermieden und minimiert.

#### **Übergeordneter Flächennutzungsplan**

Bezüglich der übergeordneten Planungsebene des Flächennutzungsplanes wird auf das Kap. 6.1 verwiesen.

#### **Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Ostallgäu (Stand 1999):**

Für das Planungsgebiet sind im Arten- und Biotopschutzprogramm keine gesonderten Aussagen, Ziele und/oder Maßnahmen getroffen. Auch befindet es sich nicht innerhalb oder in der räumlichen Nähe eines Schwerpunktgebietes des Naturschutzes.

### **8.4 Bestandsaufnahme (Basisszenario), Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung**

Nachfolgend sind die Bestandssituation (Realnutzung des Planungsgebietes im Jahr 2026) und die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung des Vorhabens dargestellt.

Die Beurteilung erfolgt unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung verbal argumentativ und bezieht sich stets auf das nach dem Bebauungsplan maximal zulässige Baurecht. Insgesamt werden dabei sechs Stufen unterschieden: ohne, geringe, geringe bis mittlere, mittlere, mittlere bis hohe, hohe Erheblichkeit.

### Hinweis:

Innerhalb des Geltungsbereiches besteht bereits eine faktische durchschnittliche Grundflächenzahl von ca. 0,2. Damit ist ein geringer Nutzungs- und Versiegelungsgrad vorhanden. Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird die zulässige Grundflächenzahl auf 0,4 und damit auf einen mittleren Nutzungs- und Versiegelungsgrad erhöht. Der bestehende Nutzungs- und Versiegelungsgrad ist bei der nachstehenden Bewertung der voraussichtlichen Auswirkungen auf alle Schutzgüter zu berücksichtigen.

### 8.4.1 Schutzgut Boden und Fläche

#### Bestand und Bewertung<sup>6</sup>

##### Geologische Karte

Überwiegend: Würmzeitliche Moräne (Till); Gesteinsbeschreibung: Kies bis Blöcke, sandig bis schluffig oder Schluff, tonig bis sandig, kiesig bis blockig (Till, korn- oder matrixgestützt); untergeordnet: Talfüllung, polygenetisch, pleistozän bis holozän; Gesteinsbeschreibung: Lehm oder Sand, z.T. kiesig, Lithologie in Abhängigkeit vom Einzugsgebiet und würmzeitliche End- oder Seitenmoräne (Till); Gesteinsbeschreibung: Kies bis Blöcke, sandig bis schluffig oder Schluff, tonig bis sandig, kiesig bis blockig (Till, korn- oder matrixgestützt);

##### Übersichtsbodenkarte

Überwiegend: Vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehm Kies (Jungmoräne, carbonatisch, kalkalpin geprägt); untergeordnet: Bodenkomplex: Gleye mit weitem Bodenartenspektrum (Moräne, verbreitet mit Deckschicht, selten Moore; im Untergrund überwiegend carbonathaltig;

Bodenschätzung: Innerhalb des Siedlungsgefüges liegt keine Klassifizierung vor.

##### Digitale Ingenieurgeologische Karte

Überwiegend: Bindige Lockergesteine wechselnd mit nichtbindigen Lockergesteinen; Tragfähigkeit: wechselhaft, mittel, teils hoch; lokal z.T. mäßig frostempfindlich; untergeordnet: bindige, fein- bis gemischtkörnige Lockergesteine, gering bis mäßig konsolidiert, teils mit organischen Einlagerungen, Tragfähigkeit: sehr gering bis gering; frostempfindlich;

Sickerfähigkeit: Daten zur Wasserdurchlässigkeit bzw. Sickerfähigkeit des Untergrundes liegen nicht vor.

Altlasten oder Altlastverdachtsflächen sind nach derzeitigem Kenntnisstand und gemäß dem wirksamen Flächennutzungsplan nicht vorhanden.

Infolge der vorhandenen Bebauung und Nutzungen bestehen Vorbelastungen des Bodens durch Überformung, Teilversiegelung und Versiegelung. Im Bereich der unbebauten Grünlandflächen bestehen Vorbelastungen der Böden durch Eintrag von Nährstoffen und Pflanzenschutzmitteln sowie Bodenverdichtung durch Bewirtschaftung mit großen Maschinen und Geräten.

Der Geltungsbereich hat für das **Schutzgut Boden** eine **geringe bis mittlere Bedeutung** und für das **Schutzgut Fläche** eine **geringe Bedeutung**.

#### Umweltauswirkungen

**Baubedingt**, d.h. im Rahmen der Baumaßnahmen und -arbeiten, besteht die Gefahr, dass Schadstoffe in den Boden eingetragen werden. Es ist deshalb grundsätzlich und in besonderem Maße darauf zu achten, dass bei einem eventuellen Umgang mit Schadstoffen kein Eintrag in den Untergrund stattfindet. Auf die Richtlinien zum schonenden Umgang mit dem Schutzgut Boden wird in den Hinweisen durch Text hingewiesen. Es sind **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

**Anlagebedingt** kommt es durch die Erhöhung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) um 0,2 zu einer Erhöhung des Nutzungs- und Versiegelungsgrades. Dies entspricht einer Erhöhung der zulässigen Grundfläche um rund 2.850 m<sup>2</sup>. Als Folge sind im Bereich der vollversiegelten Flächen ein Verlust der natürlichen Bodenfunktionen (z.B. Puffer- und Filterfunktion sowie Infiltrations- und Wasserspeicherfunktion) und im Bereich von befestigten Flächen eine Beeinträchtigung der Bodenfunktionen zu erwarten. Um die Beeinträchtigungen zu minimieren, ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass für die Befestigung von oberirdischen, nicht überdachten Stellplätzen und Zufahrten nur wasserdurchlässige,

<sup>6</sup> BayernAtlas-plus; <https://atlas.bayern.de>; Thema: Umwelt und Naturgefahren, Auswahl: Geologie / Boden, Datenabruf: 04/2026

sickerfähige Beläge zulässig sind und dass die natürliche Geländeoberfläche weit möglichst zu erhalten ist. Es sind **Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

**Betriebsbedingt** besteht z.B. bei Unfällen oder Unachtsamkeit die Gefahr, dass Schadstoffe (Öl, Benzin, etc.) in den Untergrund gelangen. Unter der Voraussetzung, dass die Regelwerke und Richtlinien zum Umgang mit schädlichen Stoffen eingehalten werden und dass eine umweltschonende Pflege der Hausgärten erfolgt, sind **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

**Zusammenfassend** ergeben sich im Hinblick auf den mittleren zulässigen Nutzungs- und Versiegelungsgrades bzw. die Mehrversiegelung **Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit** gegenüber dem **Schutzgut Boden und Fläche**.

#### 8.4.2 Wasser

##### Bestand und Bewertung<sup>7</sup>

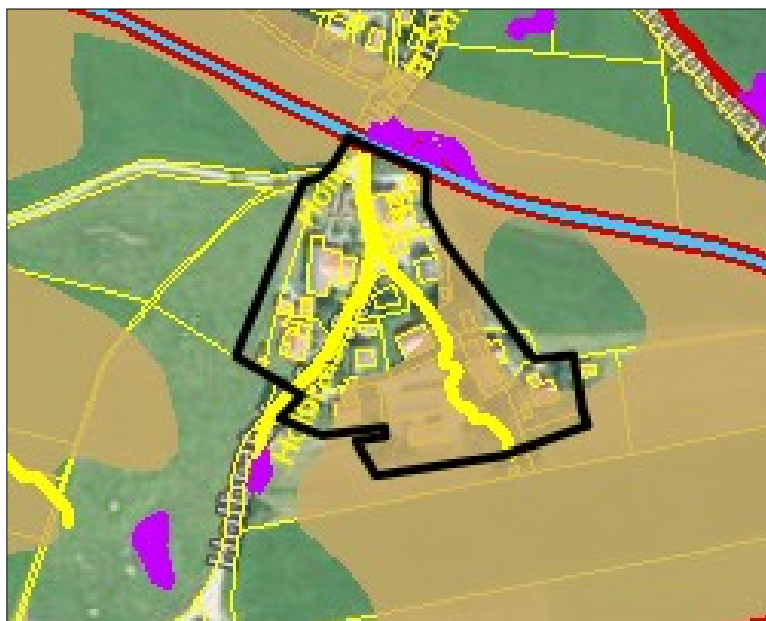
Oberflächengewässer / Fließgewässer / Wild abfließendes Wasser / Starkregen

Der Geltungsbereich grenzt im Norden an den Moosbach, der von Südosten kommend in Richtung Nordwesten fließt und eine Grünzäsur zwischen dem Geltungsbereich und der Ortschaft Stöttwang darstellt.

Im BayernAtlas ist kein festgesetztes oder vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet und keine Hochwassergefahrenfläche dargestellt.

Der Geltungsbereich liegt teilweise in einem wassersensiblen Bereich. Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch: über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

In der Hinweiskarte Oberflächenabfluss/Sturzfluten sind innerhalb des Geltungsbereiches zwei Fließwege mit mäßigem Abfluss verzeichnet. Hierbei handelt es sich überwiegend um den Straßenverlauf der Holbratshofer Straße und des Schäferweges sowie dessen gedachte Verlängerung in Richtung Süden. Siehe nachstehende Abbildung.



Potentielle Fließwege bei Starkregen

- mäßiger Abfluss
- erhöhter Abfluss
- starker Abfluss

Geländesenken und potentielle Aufstaubereiche

Geländesenken und potentielle Aufstaubereiche

- Geländesenken und Aufstaubereiche
- Gewässerflächen

Wassersensible Bereiche

- Wassersensibler Bereich

Abb. 5 Ausschnitt Hinweiskarte Oberflächenabfluss / Sturzfluten  
Schwarze Umrandung: Geltungsbereich; ohne Maßstab

<sup>7</sup> BayernAtlas-plus; <https://atlas.bayern.de>; Thema: Umwelt und Naturgefahren, Auswahl: Wasser und Hochwasser, Datenabruf: 04/2026

## Grundwasser

Stöttwang liegt innerhalb des großräumigen Einzugsgebietes der Wasserversorgung des Klosterlechfelds. Trinkwasserschutzgebiete sind in der engeren Umgebung bzw. im räumlich-funktionalen Umgriff nicht vorhanden.

Der Geltungsbereich liegt gemäß Hinweiskarte Hohe Grundwasserstände<sup>8</sup> in einem Bereich, in welchem mit hohen Grundwasserständen zu rechnen ist. Dabei sind hohe Grundwasserstände definiert als Grundwasserstände, die temporär oder dauerhaft weniger als drei Meter unter der Geländeoberfläche liegen.



Abb. 6 Ausschnitt Hinweiskarte Hohe Grundwasserstände  
Rote Umrandung: Geltungsbereich; ohne Maßstab

Der Geltungsbereich hat für das **Schutzgut Wasser** eine **mittlere Bedeutung**.

### Umweltauswirkungen

**Baubedingt** besteht v. a. in den Bereichen mit Bodenaufschlüssen bzw. Bereichen mit tiefergehenden, flächenhaften Abtragungen von Bodenmaterial, wie z. B. in Verbindung mit Baugruben (Unterkellerungen, Bauwerksfundamente) sowie Verkehrs- und Erschließungsflächen durch die Reduzierung von Filter- und Pufferschichten ein erhöhtes Risiko einer Verschmutzung des Grundwasserleiters bzw. des Schichtenwassers. Im Rahmen der späteren Baumaßnahmen ist deshalb grundsätzlich und in besonderem Maße darauf zu achten, dass bei einem evtl. Umgang mit potenziell grundwassergefährdenden Stoffen kein Schadstoffeintrag in den Untergrund stattfindet. Unter Berücksichtigung der anzunehmenden geringen bis mittleren Grundwasserflurabständen und unter der Voraussetzung, dass die Regelwerke und Richtlinien zum Umgang mit schädlichen Stoffen eingehalten werden, sind **Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

**Anlagebedingt** kommt es durch die Erhöhung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) um 0,2 zu einer Erhöhung des Nutzungs- und Versiegelungsgrades. Dies entspricht einer Erhöhung der zulässigen Grundfläche bzw. Mehrversiegelung um rund 2.850 m<sup>2</sup>. Hierdurch wird der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt sowie das Rückhaltevolumen des belebten Bodens reduziert. Weiterhin ist eine Verringerung der flächenhaften Grundwasserneubildungsrate nicht vollständig auszuschließen. Erkenntnisse zur Versickerungsfähigkeit liegen nicht vor. Um möglichen Beeinträchtigungen entgegenzuwirken, werden entsprechende Festsetzungen zur Vermeidung und Verringerung getroffen. Hierzu zählt die Pflicht zur Verwendung sickerfähiger Beläge für Stellplätze und deren Zufahrten, die Festsetzungen zur möglichst vollständigen Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers und zur Herstellung von Regenwasserspeichern mit einer Mindestgröße zur Pufferung. Zudem ist eine gedrosselte Einleitung in den Mischwasserkanal nur über eine vorgeschaltete Rückhalteeinrichtung zulässig. Aufgrund der bestehenden Geländeneigung sollen Gebäude grundsätzlich durch Schutzmaßnahmen so gestaltet werden, dass Gebäudeschäden z.B. durch eindringendes Schichtenwasser

<sup>8</sup> Bayerisches Landesamt für Umwelt: Hinweiskarte Hohe Grundwasserstände <https://www.umweltatlas.bayern.de/>, Datenabruf 04/2026

und/oder wild abfließendes Wasser vermieden werden. Hierbei darf das anfallende Wasser nicht zu Ungunsten anderer Grundstücke abgeleitet werden. Es sind **Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

**Betriebsbedingt** besteht z. B. bei Unfällen oder Unachtsamkeit die Gefahr, dass Schadstoffe (Öl, Benzin, etc.) in den Untergrund gelangen. Unter der Voraussetzung, dass die Regelwerke und Richtlinien zum Umgang mit schädlichen Stoffen eingehalten werden und dass eine umweltschonende Pflege der Hausgärten erfolgt sind **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

**Zusammenfassend** ergeben sich im Hinblick auf die Erhöhung des Nutzungs- und Versiegelungsgrades und die zulässige Mehrversiegelung i.V.m. den festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung **Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit** gegenüber dem **Schutzgut Wasser**.

#### 8.4.3 Schutzgut Klima / Luft

##### Bestand und Bewertung

Der Geltungsbereich befindet sich in einer grundsätzlich gut durchlüfteten ländlichen Lage. Die Gehölzbestände dienen der Frischluft-Produktion, die Grünlandflächen haben eine Funktion für die Kaltluft-Produktion.

Vorbelastungen des Lokalklimas bestehen durch den Siedlungs- und Verkehrswegebau in Form von Wärmespeicherung und -abstrahlung, Luftschadstoffe durch Gebäudeheizung und Verkehr.

Der Geltungsbereich hat für das **Schutzgut Klima / Luft** eine **mittlere Bedeutung**.

##### **Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels:**

Durch den Klimawandel ist in unseren Breitengraden vorwiegend mit einer Zunahme der Wetterextreme wie Sturm, Starkniederschläge, Trockenheit zu rechnen.

Aufgrund der Geländeneigung kann eine erhöhte Gefährdung baulicher Anlagen durch wild abfließendes Wasser nicht ausgeschlossen werden.

Zur Überflutungsvorsorge sollen Gebäude grundsätzlich durch Schutzmaßnahmen so gestaltet werden, dass z. B. Schichtenwasser und/oder wild abfließendes Wasser nicht in Gebäude eindringen kann, wobei das anfallende Wasser nicht zu Ungunsten anderer Grundstücke abgeleitet werden darf.

##### Umweltauswirkungen

**Baubedingt** sind temporäre Emissionen, insbesondere verursacht durch Baumaschinen und den Baustellenverkehr (Abgase, Staubbildung, etc.), innerhalb des Geltungsbereiches zu erwarten. Aufgrund der voraussichtlich zeitlich gestaffelten Bautätigkeiten sind **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

**Anlagebedingt** kommt es zu einem Verlust von Flächen für die Kaltluft- und Frischluft-Produktion und zu einer gewissen Erhöhung der Temperatur durch die Wärmespeicherung und -abstrahlung der Baukörper und Verkehrsflächen.

Die festgesetzten Gehölzpflanzungen zur Gebietsein- und -durchgrünung dienen der Verringerung des Eingriffs. Weiterhin werden die Versickerung und Rückhaltung des Niederschlagswassers verbindlich festgelegt. Diese Maßnahmen dienen somit auch der Klimaanpassung. Es sind **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

**Betriebsbedingt** werden auf den Erschließungsstraßen der Ziel- und Quellverkehr und damit die Schadstoffemissionen nur geringfügig ansteigen, ebenfalls die Emissionen durch Gebäudeheizung (Erhöhung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes). Es sind **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

**Zusammenfassend** ergeben sich **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** gegenüber dem **Schutzgut Klima / Luft**.

#### 8.4.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

##### Bestand und Bewertung

Schutzgebiete und Schutzobjekte nach §§ 23 bis 29 BNatSchG oder Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH/SPA-Gebiete) sind von der Planung nicht betroffen und stehen auch in keinem räumlich-funktionalen Zusammenhang. Amtlich kartierte Biotope und Flächen bzw. Teilflächen nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG sind innerhalb und im räumlich-funktionalen Umgriff nicht vorhanden.

Innerhalb des Geltungsbereiches bestehen die für den Siedlungsbestand typischen Grünstrukturen. So sind neben typischen Hausgärten auch eine Brachefläche, die für Lagerzwecke genutzt wird und eine natürliche Gehölzsukzession

aufweist, sowie ortsbildprägender Baum- und Strauchbestand am innerorts und am Ortsrand und Intensivgrünland im Übergangsbereich zur freien Landschaft vorhanden. In alle Richtungen grenzt an den Geltungsbereich Grünland an. Direkt nördlich angrenzend fließt der Moosbach, darüber hinaus folgt Grünland und in 50 m Entfernung der Hauptsiedlungsbestand der Ortschaft Stöttwang.

Die Gehölzbestände innerhalb des Geltungsbereiches stellen (potenzielle) Habitatstrukturen (z. B. Nist-, Brutplätze, Ruhe- und Nahrungshabitat) insbesondere für Vogelarten der Gehölze und Gebüsche und für baumbewohnende Fledermausarten dar.

Die Gebäude - insbesondere die älteren ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäude - bieten oftmals Quartierstrukturen für gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten. Somit besteht ein Lebensraumpotenzial auch für seltene und/oder geschützte Tierarten bzw. für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und/oder europäische Vogelarten nach Art. 1 VRL.

Die Intensivgrünlandflächen am Ortsrand stellen Teilnahrungshabitate im größeren räumlichen Zusammenhang für Offenlandarten der Vögel, z. B. für Greifvögel wie den Mäusebussard, oder für Gehölzbrüter aus nahegelegenen Gehölzbeständen dar.

Es bestehen Vorbelastungen durch die bestehenden Nutzungen (Lärm, Beleuchtung, Erschütterungen, Eintrag von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln).

Der Geltungsbereich hat für das **Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt Wasser** eine geringe bis **mittlere Bedeutung**.

#### Umweltauswirkungen

**Baubedingt** kommt es zu Störungen der Tierwelt durch Baulärm, Erschütterungen, Staubbildung und Lichtimmissionen. Diese Störungen sind lediglich temporär und nicht erheblich, so dass Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 2 Nr. 2 BNatSchG (Störungsverbot) ausgeschlossen werden können - insbesondere da die betroffenen Vegetationsstrukturen lediglich eine geringe bis mittlere ökologische Wertigkeit aufweisen. Es entstehen keine Zerschneidungseffekte und/oder Barrierewirkungen, sodass keine erhebliche Störung gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG zu erwarten ist. Eine Beeinträchtigung des bestehenden Biotopverbundsystems kann ausgeschlossen werden.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötungsverbot) sind Baumfällungen außerhalb der Vegetations- bzw. Brut- und Aufzuchtperiode, d. h. im Zeitraum von 1. Oktober bis 28./29. Februar, durchzuführen. Es sind **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

**Anlagebedingt** ist eine Nutzungsintensivierung eines bestehenden Siedlungsbereiches mit einer Verdoppelung des bestehenden Nutzungs- und Versiegelungsgrades (zulässige Mehrversiegelung ca. 2.850 m<sup>2</sup>) zulässig. Hierbei gehen durch den Verlust von Gehölz- und sonstigen Vegetationsbeständen voraussichtlich auch Quartierstrukturen für Vögel (Höhlen- und Freibrüter) und ggf. baumbewohnende Fledermäuse verloren.

Um Beeinträchtigungen der Pflanzen- und Tierwelt zu minimieren und artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden, werden Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung festgesetzt. Hierzu zählen insbesondere die Erhaltung wertgebender Gehölzbestände (soweit möglich), Ersatzpflanzungen (Ortsrandeingrünung und Mindest-Durchgrünung der Grundstücke), Verwendung von insekten- und fledermausfreundlicher Außenbeleuchtung. Weiterhin wird in den Hinweisen durch Text insbesondere auch auf erforderliche Bauzeitenregelungen und Handlungspflichten hingewiesen, um die Tötung von flugunfähigen Jungtieren bzw. die Zerstörung von Gelegen zu vermeiden. Auf die einschlägigen Richtlinien zum Baum- und Gehölzschutz wird hingewiesen, weiterhin auf die Möglichkeiten zur Vermeidung von Vogelschlag und die ökologisch wirksame Gestaltung der Hausgärten. Es sind **Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

**Betriebsbedingt** werden sich Störungen wie Lärm und Beleuchtung geringfügig erhöhen. Es sind **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

**Zusammenfassend** sind unter Berücksichtigung der Vorbelastungen sowie der Art und des Umfangs der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung **Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit** gegenüber dem **Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt** zu erwarten.

Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG gegenüber den nach nationalem Recht streng geschützten und/oder den gemeinschaftlich geschützten Arten (Vogelarten entsprechend Art. 1 VS-RL (Vogelschutzrichtlinie) und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) sind bei Umsetzung der dargelegten Maßnahmen zur Vermeidung nicht zu erwarten.

#### 8.4.5 Schutzgut Mensch (Wohnen - Immissionsschutz)

##### Bestandssituation und Bewertung

Der Geltungsbereich ist geprägt durch den bestehenden Siedlungsbereich, welcher folgende Nutzungen aufweist: Wohnen, Gewerbe (Schreinerei), öffentliche Straßenräume.

Aufgrund dieser Nutzungen bestehen ortsübliche und für ein dörfliches Wohngebiet typische Lärm- und Geruchsmissionen.

Der Geltungsbereich hat für das **Schutzgut Mensch (Immissionsschutz-Wohnen)** aufgrund der bestehenden Mischung der Nutzungen eine **mittlere Bedeutung**.

Altlasten und/oder Altlastverdachtsflächen sind im Geltungsbereich nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden und auch im rechtswirksamen Flächennutzungsplan nicht dargestellt.

##### Umweltauswirkungen

**Baubedingt** kommt es bei Vorhaben (in Abhängigkeit des Baufortschritts) zu einer kurz- bis mittelfristigen, jedoch zeitlich begrenzten Beeinträchtigung der Umgebung durch Baumaschinen, Maschineneinsatz, Baustellentätigkeiten. Es sind zeitlich befristete **Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

**Anlagebedingt** (gemeint sind bauliche Anlagen) sind **keine nachteiligen Umweltauswirkungen** zu erwarten. Die Festsetzung des Geltungsbereiches als Dörfliches Wohngebiet entspricht weitestgehend der vorhandenen Nutzung.

**Betriebs- und nutzungsbedingt** sind durch die Erhöhung der zulässigen Nutzungsintensität **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

**Zusammenfassend** ergeben sich **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** gegenüber dem **Schutzgut Mensch (Immissionsschutz - Wohnen)**.

#### 8.4.6 Schutzgut Mensch (Erholung)

##### Bestandssituation und Bewertung

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Einrichtungen für die aktive und passive Erholungs- oder Freizeitnutzung, wie z.B. Bolzplatz, öffentliche Grünfläche, Spielplatz, Kneippanlage, etc. Somit hat der Siedlungsbestand keine Erholungsfunktion für die Öffentlichkeit. Die Freiflächen und Hausgärten auf den Privatgrundstücken dienen der privaten Erholung.

Durch den Geltungsbereich verläuft mit der Holbratshofer Straße der Wanderweg Wanderregion Allgäu - Wanderwegenetz.

Der Geltungsbereich hat für das **Schutzgut Mensch (Erholung)** eine **geringe Bedeutung**.

##### Umweltauswirkungen

**Baubedingt** kommt es bei Vorhaben (in Abhängigkeit des Baufortschritts) zu einer kurz- bis mittelfristigen, zeitlich begrenzten optischen und akustischen Beeinträchtigung der Umgebung durch Baugruben, Baumaschinen, Krane, Maschineneinsatz, etc. Hierdurch werden insbesondere die Aufenthaltsqualität und private Erholung in den Hausgärten temporär in Mitleidenschaft gezogen. Es sind zeitlich befristete **Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

**Anlagebedingt** sind **keine nachteiligen Umweltauswirkungen** zu erwarten.

**Betriebs- und nutzungsbedingt** sind durch die Erhöhung der zulässigen Nutzungsintensität **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

**Zusammenfassend** ergeben sich aufgrund der geringen Bedeutung des Geltungsbereiches für die Erholung der Öffentlichkeit **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** gegenüber dem **Schutzgut Mensch (Erholung)**.

#### 8.4.7 Orts- und Landschaftsbild

##### Bestandssituation und Bewertung

Der Geltungsbereich befindet sich am südlichen Ortsende von Stöttwang und ist durch eine ca. 50 m breite Grünzäsur entlang des Moosbaches von der zentralen Siedlungsstruktur Stöttwangs abgesetzt.

Es handelt sich um haufendörflich angeordnete ehemalige Hofstellen mit bis zu 2,5 Geschossen und mittelsteilen Dächern sowie um Ein- und Zweifamilienhäuser neueren Ursprungs mit 1,5 bis 2 Geschossen. Der südöstliche Teil des Geltungsbereiches wird durch eine Schreinerei genutzt.

Entlang der beiden Erschließungsstraßen, in den privaten Gärten sowie am Ortsrand befinden sich überwiegend einheimische und dorftypische Gehölzbestände, darunter auch markante und wertgebende Großgrünbestände.

Im zentralen Bereich befindet sich ein aufgelassenes Grundstück mit einer Bauruine und diversen Ablagerungen.

Der Geltungsbereich hat für das **Schutzgut Orts- und Landschaftsbild** eine **mittlere Bedeutung**.

##### Umweltauswirkungen

**Baubedingt** kommt es (in Abhängigkeit des Baufortschritts) zu kurz- bis mittelfristigen, vorübergehenden Beeinträchtigungen des Landschafts- und Ortsbildes durch Baumaschinen, Krane, nicht fertiggestellte Gebäudeteile und zwischengelagertes Baumaterial. Es sind **Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

**Anlagebedingt:** Durch den Bebauungsplan erfolgen verbindliche Festsetzungen, welche insbesondere das Maß der Bebauung, die bauliche Gestaltung sowie die Gestaltung der Freiräume betreffen. So sind z.B. Regelungen getroffen zur Geschossigkeit der Baukörper, Dach- und Fassadengestaltung, Einfriedungen, Werbeanlagen, Nutzungs- und Versiegelungsgrad, Gebietsein- und durchgrünung. Diese Regelungen dienen dazu, den dörflichen Charakter im Rahmen der weiteren Entwicklung zu erhalten. Es sind **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

**Betriebsbedingt** sind **keine nachteiligen Umweltauswirkungen** zu erwarten.

**Zusammenfassend** ergeben sich aufgrund der getroffenen Festsetzungen zum Maß der Nutzung sowie zur Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiräume **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** gegenüber dem **Schutzgut Orts- und Landschaftsbild**.

#### 8.4.8 Kultur- und Sachgüter

##### Bestand und Bewertung

Bau- und Bodendenkmäler sind innerhalb und im räumlich-funktionalen Umgriff des Planungsgebietes nicht vorhanden (BayernAtlas, Online-Abfrage April 2026).

##### Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches ist Siedlungsbestand vorhanden. Weiterhin befindet sich mit der Holbratshofer Straße und dem Schäferweg Verkehrswegebestand im Gebiet.

##### Umweltauswirkungen

Bau- und Bodendenkmäler

→ **keine** Betroffenheit von Baudenkmälern, voraussichtlich keine Betroffenheit von Bodendenkmälern;

Es wird an dieser Stelle nachdrücklich darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler und archäologische Bodenfunde, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage treten, Schutzstatus nach Art. 7 BayDSchG genießen und der sofortigen Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG unterliegen.

##### Sachgüter

→ **keine** Betroffenheit von Sachgütern; auf Objektschutzmaßnahmen für neu zu errichtende Gebäude bezüglich der Gefährdung durch Schichtenwasser und ggf. wild abfließendes Wasser wird hingewiesen (Hinweise durch Text).

#### 8.4.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

In Natur und Landschaft bestehen vielseitige Wechselwirkungen zwischen den einzelnen biotischen und abiotischen Faktoren bzw. zwischen den unterschiedlichen Schutzgütern.

Der Eingriff in das Schutzgut Boden bewirkt eine Beeinträchtigung der Bodenfunktionen wie Speicher-, Puffer- und Filtervermögen, Ertragsfähigkeit. Als Folge von Bodenabtrag ergibt sich eine erhöhte Gefährdung des Schutzgutes Grundwasser durch Eintrag von Schadstoffen.

Durch die zulässige Nachverdichtung und damit weitere technische Überprägung sind grundsätzlich auch nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Mensch (Erholung) sowie das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten. Die zugeordnete Vermeidungsmaßnahme „Gebietsein- und -durchgrünung“ allerdings bewirkt die Schaffung neuer Gehölzlebensräume (Schutzgut Tiere und Pflanzen), welche sich mittelfristig positiv auf das Orts- und Landschaftsbild (Strukturbildung, Eingrünung) und das Schutzgut Klima / Luft (Frischluff-Produktion, Staubfilterung) auswirken.

Durch die Bebauung entstehen keine zusätzlichen Beeinträchtigungen durch die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern, welche über die unter den Kap. 8.4.1 bis 8.4.8 aufgeführten Umweltauswirkungen hinausgehen.

#### 8.4.10 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Baubedingt sind i.V.m. der Nachverdichtung insbesondere Baurestmassen zu erwarten. In Abhängigkeit der Bauweise sind dies u. a. Restmengen an Beton, Ziegel, Holz, Metalle, Glas, Kunststoffe, Dichtstoffe. Darüber hinaus werden Papier- und Kunststoffverpackungen als Abfall erzeugt.

Betriebsbedingt ist davon auszugehen, dass durch die Wohnbebauung insbesondere Hausmüll, Wertstoffe (z. B. Papier, Kunststoffe, Metalle, Glas, Holz), Biomüll und Grüngut erzeugt werden.

Die Abfälle der geplanten Bebauung werden durch den Landkreis Ostallgäu - Kommunale Abfallwirtschaft entsorgt bzw. einer Wiederverwertung zugeführt.

Es ist davon auszugehen, dass die bei Realisierung des Bebauungsplanes erzeugten Abfallmengen im Bereich der ermittelten Durchschnittsmengen liegen werden.

Für die Siedlungsabfälle wird jährlich - unter Federführung des LfU - die Kommunale Abfallbilanz für die einzelnen Landkreise erstellt. Diese ist unter <https://www.lfu.bayern.de/abfall/abfallbilanz/index.htm> abrufbar.

#### 8.4.11 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)

##### Unfälle und Katastrophen

Ein Störfallrisiko gemäß Störfall-Verordnung (12. BImSchV) i.V.m. dem Dörflichen Wohngebiet kann ausgeschlossen werden.

Bezüglich der Umweltauswirkungen auf das kulturelle Erbe wird auf Kap. 8.4.8 (Schutzgut Kulturgüter / Denkmalschutz) verwiesen. Die Auswirkungen auf die Umwelt sind in den Kap. 8.4.1 - 8.4.8 beschrieben.

#### 8.4.12 Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Planungsgebiete

Nach derzeitigem Kenntnisstand bestehen im räumlich-funktionalen Umgriff keine Planungen und/oder Vorhaben, durch welche erhebliche kumulative Wirkungen zu erwarten wären.

#### 8.4.13 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Da es sich um einen Angebots-Bebauungsplan handelt, liegen keine Erkenntnisse zu verwendeten Techniken und Stoffen vor. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Gebäude und Außenanlagen jeweils in Abhängigkeit von der gewählten Art der Bauweise nach dem heutigen Stand der Technik und den geltenden Vorschriften und Regelwerken errichtet werden.

### 8.5 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde eine städtebauliche Ordnung des Siedlungszusammenhanges nicht stattfinden, eine ortstypische Gestaltung für die bisherige Struktur ergänzende Bauten oder die Reaktivierung bzw. Umnutzung

bereits bestehender Haupt- und Nebengebäude könnte nicht sichergestellt werden. Auch wäre eine bauliche Nachverdichtung nicht in dem Maße zulässig wie bei Aufstellung des Bebauungsplanes. Die in den Kap. 8.4.1 bis 8.4.8 beschriebenen zusätzlichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter würden unterbleiben bzw. geringer ausfallen.

## 8.6 Eingriffsregelung nach dem Baugesetzbuch und Naturschutzrecht

Das Baugesetzbuch sieht die Anwendung der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 2 und 3 BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG vor. Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vorrangig zu vermeiden, unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen. Die Eingriffsermittlung bzw. Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung nach § 1a Abs. 4 BauGB im Umweltbericht.

### 8.6.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Zur Vermeidung und Verringerung des Eingriffes sowie zur Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen festgesetzt.

#### Schutzgüter Boden, Wasser, Lokalklima

- Befestigung von oberirdischen Stellplätzen und deren Zufahrten mit wasserdurchlässigen, sickerfähigen Belägen;
- Veränderung der Oberflächengestalt nur im für Bauvorhaben erforderlichen Maße;
- Festsetzung zur möglichst vollständigen Niederschlagsversickerung, Festsetzung von Regenwasserspeichern und Rückhalteeinrichtungen zur Pufferung bei Extremereignissen;
- Mindest-Durchgrünung und Eingrünung des Dörflichen Wohngebietes durch die planzeichnerische und flächenbezogene Festsetzung zur Pflanzung von Laubbäumen und Sträuchern;

#### Schutzgüter Arten und Lebensräume, Landschafts- und Ortsbild

- Festsetzung zur Erhaltung wertgebender Grünbestände;
- Mindest-Durchgrünung und Eingrünung des Dörflichen Wohngebietes durch die planzeichnerische und flächenbezogene Festsetzung zur Pflanzung von Laubbäumen und Sträuchern;
- Verwendung standortgerechter und ökologisch wertgebender Pflanzenarten mit Festlegung der Mindestanforderungen;
- Festlegung Mindeststandraum für Laubbäume;
- Festlegung der zeitlichen Durchführung der Pflanzmaßnahmen und Ersatzpflanzungen bei Pflanzenausfall;
- Festsetzung zur ökologischen Gestaltung der Einfriedungen;
- Festsetzungen zur insekten- und fledermausfreundlichen Beleuchtung;
- Hinweise zu den einschlägigen Richtlinien zum Baumschutz;
- Hinweise zu einer naturnahen und ökologisch wertvollen Gestaltung der Freiflächen;
- Hinweise zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen;

### 8.6.2 Ausgleichsbedarf

Für die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde der gültige (neue) Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung<sup>9</sup> herangezogen.

Bei der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs können gemäß dem gültigen Leitfaden, Tabelle 2, bestimmte verbindlich festgesetzte Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung berücksichtigt und der ermittelte Ausgleichsbedarf durch einen „Planungsfaktor“ reduziert werden.

Die Eingriffsschwere bzw. der Beeinträchtigungsfaktor ergeben sich aus der Differenz zwischen der zulässigen und der faktischen Grundflächenzahl ( $0,4 - 0,2 = 0,2$ ).

Der Planungsfaktor, d.h. die anrechenbaren Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung, wird mit 15 % angesetzt. Somit ergibt sich ein **Ausgleichsbedarf** von insgesamt **6.052 Wertpunkten** nach BayKompV (Bayerische Kompensationsverordnung).

<sup>9</sup> Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Ein Leitfaden" (Fassung Dezember 2021)

Tabelle 1 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Flächen-nr.	Bezeichnung	Fläche (m <sup>2</sup> )	Bewertung (WP)	Festsetzung Bebauungsplan	GRZ / Eingriffs-schwere	Ausgleichs-bedarf (WP)
1	Bebautes Gebiet inkl. typischer Freiräume Bestands-GRZ 0,2 BNT X11	13.930 m <sup>2</sup>	2 WP	GRZ 0,4	0,2	5.572 WP
2	Mesophile Hecke auf Flur-Nr. 733/2 BNT B112	387 m <sup>2</sup>	10 WP	GRZ 0,4	0,4	1.548 WP
3	Mesophile Hecke BNT B112	993 m <sup>2</sup>	10 WP	Ortsrandeingrünung Erhalt von bestehenden Strukturen nicht eingriffsrelevant		
4	Intensivgrünland im Westen, Süden und Osten BNT G11	946 m <sup>2</sup>	3 WP	Ortsrandeingrünung nicht eingriffsrelevant		
5	vorhandene asphaltierte Straße V1	1.239 m <sup>2</sup>	0 WP	Verkehrsfläche nicht eingriffsrelevant		
6	vorhandene gekieste Straße V2	172 m <sup>2</sup>	1 WP	Straße	1	172 WP
<b>Summe</b>		<b>17.667 m<sup>2</sup></b>				<b>7.120 WP</b>

Tabelle 2 Planungsfaktor

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens	Festsetzung durch Text Ziffer 7.4
Ein- und Durchgrünung des Gebietes	Schaffung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen, Gestaltung Ortsbild	Festsetzung durch Text Ziffern 12.5 und 12.6
Biodiversität, u.a. durch Erhalt von bestehenden Grünstrukturen, Durchlässigkeit der Einfriedungen	Erhalt bestehender älterer Grünstrukturen, Eingriffe können teilweise vermieden werden	Festsetzung durch Text Ziffern 12.4

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
insektenfreundliche Außenbeleuchtung	Verringerung der Lichtverschmutzung, teilweise Vermeidung der Beeinträchtigung der Tierwelt	Festsetzung im BPlan durch Text Ziffern 13.1, 13.2 und Hinweise durch Text 8.6
Summe maximal 20 %	<b>hier: abzüglich</b>	<b>15,00% 1.068 WP</b>
<b>Zwischensumme Ausgleichsbedarf (WP)</b>		<b>6.052 WP</b>

### 8.6.3 Fläche und Maßnahmen zum Ausgleich

Die Auswahl bzw. Zuordnung einer geeigneten Ausgleichsfläche und die Maßnahmenkonzeption erfolgen im weiteren Verfahren.

### 8.7 Alternative Planungsmöglichkeiten

Auf der Ebene des Bebauungsplanes wurden folgende alternative Planungsmöglichkeiten geprüft:

- Erhöhung der Grundflächenzahl auf 0,6: Dies wurde jedoch aufgrund des damit verbundenen erhöhten naturschutzfachlichen Ausgleichs und der umgebenden ländlichen Strukturen verworfen und eine geringere Grundflächenzahl gewählt.
- Weitere Erschließung der südlichen Grundstücke durch eine zusätzliche Straße: Dies wurde im Sinne des Flächensparens jedoch wieder verworfen.

### 8.8 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Der diesem Umweltbericht zugrunde liegende Aufbau wurde dem Leitfaden der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren entnommen und den Anforderungen der Anlage 1 zum BauGB angepasst. Für die Abhandlung der Eingriffsregelung bzw. zur Festlegung des erforderlichen Ausgleichsflächenbedarfs wurden maßgeblich die Inhalte des Leitfadens "Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft", welcher mit dem Schreiben vom 15. Dezember 2021 eingeführt wurde, herangezogen.

Grundlage bzw. Hauptdatenquelle für die verbal argumentative Darstellung und die Bewertung der Schutzgüter von Naturhaushalt und Landschaftsbild stellten neben eigenen Kartierarbeiten bzw. Rechercheergebnissen auch der Flächennutzungs- mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Stöttwang dar. Darüber hinaus wurden Daten aus den Online-Diensten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, wie z. B. UmweltAtlas Bayern sowie der BayernAtlas plus des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat verwendet. Die Bewertungen erfolgten anhand allgemeiner und in den Planungsgrundlagen festgelegter Umweltqualitätsstandards und -ziele. Weiterhin wird auf die Inhalte des Kap. 14 verwiesen.

Die in dem vorliegenden Umweltbericht gezogenen Schlüsse wurden - unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Informationen und Grundlagen über das Planungsgebiet - aus dem allgemein bekannten Wissen über die Schutzgüter und deren Reaktionen bei Eingriffen abgeleitet und auf das Planungsgebiet übertragen.

### 8.9 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Die Aufgabe der Überwachung, ob und inwieweit erhebliche und insbesondere unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge der Durchführung der Planung eintreten (§ 4c BauGB), kommt der Gemeinde Stöttwang zu. Die Gemeinde wird dabei gemäß § 4 Abs. 3 BauGB durch die (Fach-)Behörden unterstützt. Diese haben die Gemeinde nach Abschluss des Bauleitplan-Verfahrens zu unterrichten, sofern ihnen Erkenntnisse zu erheblichen, insbesondere unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt im Zusammenhang mit der Durchführung des Bauleitplans vorliegen.

Das Monitoring dient damit der frühzeitigen Ermittlung nachteiliger Umweltfolgen durch die Planung und der daraus bedarfsweise resultierenden Festlegung von geeigneten Gegenmaßnahmen.

In Zusammenhang mit der vorliegenden Planung ist spätestens 5 Jahre nach Fertigstellung der ersten, auf rechtlicher Grundlage des gegenständlichen Bebauungsplanes umgesetzten Bebauung zu überprüfen, ob infolge der Realisierung der Planung unvorhergesehene und insbesondere nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt bzw. deren Schutzgüter festgestellt werden können. Im Rahmen des Monitorings festgestellte nachteilige Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter, welche durch die Bebauung verursacht werden, sind durch den bzw. die Verursacher abzustellen.

Nach einem Zeitraum von 2 Jahren - bezogen auf die Fertigstellung der ersten, auf rechtlicher Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanes umgesetzten Bebauung - soll zudem festgestellt werden, ob die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen (Gebietsein- und-durchgrünung) entsprechend umgesetzt wurden. Im negativen Fall sind diese Maßnahmen mit den dafür zur Verfügung stehenden Mitteln einzufordern.

In einem geeigneten zeitlichen Abstand von ca. 2 bis 3 Jahren soll die Entwicklung der zugeordneten Fläche zum Ausgleich überprüft werden.

Die Überwachungsmaßnahmen sind jeweils von der Gemeinde in fachlicher Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen, zu dokumentieren und die Dokumentation der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Die Notwendigkeit, die Art und der Umfang ggf. erforderlicher Korrekturmaßnahmen sind ebenfalls mit der Unteren Naturschutzbehörde fachlich abzustimmen.

### 8.10 Zusammenfassung

In der nachfolgenden Tabelle ist die Beurteilung der Umweltauswirkungen noch einmal übersichtlich zusammengefasst.

Tabelle 3 Zusammenfassung Auswirkungen Schutzgüter

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Erheblichkeit insgesamt
<b>Boden und Fläche</b>	geringe Erheblichkeit	geringe bis mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	<b>gering - mittel</b>
<b>Wasser</b>	geringe bis mittlere Erheblichkeit	geringe bis mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	<b>gering - mittel</b>
<b>Klima / Luft</b>	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	<b>gering</b>
<b>Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt</b>	geringe Erheblichkeit	geringe bis mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	<b>gering - mittel</b>
<b>Mensch (Immissionsschutz)</b>	mittlere Erheblichkeit	ohne Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	<b>gering</b>
<b>Mensch (Erholung)</b>	mittlere Erheblichkeit	ohne Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	<b>gering</b>
<b>Orts- und Landschaftsbild</b>	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	ohne Erheblichkeit	<b>gering</b>
<b>Kulturgüter</b>	vsl. nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	<b>gering</b>
<b>Sachgüter</b>	nicht betroffen	ohne Erheblichkeit	nicht betroffen	<b>gering</b>

## 9 PLANUNGSKONZEPT

### 9.1 Städtebaulich-ortsplanerisches Konzept

Der Bebauungsplan sieht an der Holbratshofer Straße eine Nachverdichtung und Nachnutzung von Gebäuden im bisherigen Außenbereich vor. Die bestehenden Strukturen sollen ergänzt und umgenutzt werden können.

### 9.2 Grünordnerisches Konzept

Das grünordnerische Konzept sieht eine Mindest-Durchgrünung der Grundstücke und eine qualitätsvolle Ortsrandeinguß vor. Neben der Erhaltung von wertgebenden Gehölzbeständen sind auch Neupflanzungen von Laubbäumen und Sträuchern geplant.

### 9.3 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Gebietes für den motorisierten Verkehr erfolgt über die Holbratshofer Straße und den gekiesten Schäferweg.

## 10 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

### 10.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Dörfliches Wohngebiet gemäß § 5a BauNVO festgesetzt. Dies entspricht dem Ziel der Gemeinde Wohnraum zu schaffen und gleichzeitig die vorhandenen und geplanten Nutzungen u.a. Handwerk und Ferienwohnungen zu ermöglichen.

Nicht, auch nicht ausnahmsweise zulässig sind Tankstellen, da sie dem Zweck Wohnraum zu schaffen widersprechen, bzw. zu flächenintensiv sind und an vorliegender exponierter Stelle unerwünscht sind.

### 10.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird aufgrund der bereits bestehenden Bebauung mit 0,4 festgesetzt. Damit soll Nachverdichtung in geringem Umfang zulässig sein, liegt jedoch unter dem Orientierungswert für ein Dörfliches Wohngebiet von 0,6. Damit wird der notwendige Ausgleich reduziert und der dörflichen Struktur und landschaftlichen Lage Rechnung getragen.

Um Stellplätze, Garagen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen ermöglichen zu können, wird die Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO explizit zugelassen, wird jedoch auf 0,8 begrenzt. Die Kappungsgrenze von 0,8 nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird damit nicht überschritten.

#### Wand- und Gesamthöhe

Die Wand- und Gesamthöhe orientiert sich am Bestand. Um eine gewisse Einheitlichkeit zu erreichen und sehr flache Gebäude auszuschließen, wird auch eine Mindestwandhöhe festgesetzt.

Der Ausbau der Dachgeschosse ist im Sinne der Bereitstellung von Wohnraum ausdrücklich erwünscht.

### 10.3 Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses darf mindestens 0,30 m über dem natürlichen Gelände liegen. Ein barrierefreier Zugang ist hier durch eine Rampe trotzdem leicht möglich.

Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe muss zum Schutz vor eindringendem Oberflächenwasser mindestens 0,10 m über dem Gelände liegen.

Da aufgrund der Hanglage und der freien Platzierbarkeit von Gebäuden mit dieser Festsetzung nicht ausgeschlossen ist, dass auch individuelle Lösungen zur Höhenlage notwendig werden, sind Ausnahmen unter der Maßgabe zugelassen, dass das Orts- und Straßenbild nicht durch eine andere Höhenlage beeinträchtigt werden.

#### **10.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise**

Es wird die offene Bauweise der umgebenden Bebauung aufgenommen und festgesetzt. Dies entspricht überwiegend der umgebenden Bebauung. Als Sonderform kommen Bestandsgebäude auf der Grundstücksgrenze zur Straße hin vor. Dies soll auch weiterhin möglich sein.

Als zulässige Hausformen werden Einzelhäuser festgesetzt. Dies entspricht dem Bestand und den vorhandenen Strukturen sowie dem dörflichen Charakter.

#### **10.5 Mindestgrundstücksgröße, Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude**

Im vorliegenden Bebauungsplan wird eine Mindestgrundstücksgröße festgesetzt. Damit soll eine übermäßige und völlig ortsuntypische Verdichtung des Gebietes vermieden werden, bei gleichzeitigem sparsamem Umgang mit Grund und Boden.

Die Festsetzungen der maximalen Anzahl der Wohnungen werden auf in Relation zur Grundstücksfläche gesetzt. Bei einer Fläche von 800 m<sup>2</sup> sind zwei Wohnungen zulässig. Je weitere angefangene 400 m<sup>2</sup> ist jeweils eine weitere Wohnung zulässig. Die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist auf 5 Wohnungen begrenzt, um größere Wohnblocks zu vermeiden und die offenen Strukturen der Umgebung zu erhalten.

#### **10.6 Garagen / Nebengebäude / Stellplätze**

Die Stellplatz- und Garagensatzung der Gemeinde Stöttwang soll angewandt werden, um für die gesamte Gemeinde einheitliche Maßstäbe anzusetzen. Zusätzlich wird ein Stellplatz je Ferienwohnung festgesetzt. Die öffentlichen Straßen sollen so von parkenden Autos freigehalten werden und ein Durchkommen für größere Fahrzeuge gewährleistet werden. Garagen sind im Abstand von mind. 6 m zur Hinterkante der Straße zu errichten. Auf diese Weise sollen die Straßenräume von beengenden und den Straßenraum nachteilig beeinflussenden Begrenzungen freigehalten und eine gewisse städtebauliche Grundordnung erreicht werden.

Stellplätze dürfen zur besseren Übersicht und Erreichbarkeit zur Straße hin nicht eingefriedet werden und müssen eine Mindesttiefe von 6,0 m aufweisen. Damit soll ein Herausragen der Fahrzeuge auf die Straße vermieden und ein sicheres und übersichtliches Durchkommen ermöglicht werden.

Um eine bodenschonende Befestigung von Flächen und die orts- und oberflächennahe Versickerung des Niederschlagswassers sicherzustellen, sind Stellplätze, deren Zufahrten und Garagenzufahrten nur mit wasserdurchlässigem Belag zulässig.

Tiefgaragen sind aus Rücksicht auf das Ortsbild unzulässig.

#### **10.7 Gestaltung der Gebäude**

Die Festsetzungen zur Gestaltung orientieren sich am vorhandenen bzw. typischen Ortsbild von Stöttwang und der direkten Umgebung und sollen gewährleisten, dass weitere Gebäude sich in diese Gestaltung einfügen und diese aufnehmen. In Anlehnung an das Ortsbild wird für Wohngebäude ein Längen-Tiefenverhältnis festgesetzt. Damit werden eindeutig gerichtete Gebäudekörper erreicht. Für Anbauten, Quergiebel und Wiederkehren soll durch die Festsetzungen eine Unterordnung unter das Hauptdach und damit eine klare Ablesbarkeit des Baukörpers gewährleistet werden.

Zusammengebaute Gebäude sollen gestalterisch aneinander angepasst werden und damit als Einheit wirken.

Angepasst an die ortstypische Gestaltung sind auf Hauptgebäuden ausschließlich symmetrische Satteldächer zulässig. Auf untergeordneten Nebengebäuden und -anlagen sind neben Satteldächern auch Pultdächer mit einer maximalen Neigung von 18° zulässig.

Die Dachneigung bei Satteldächern orientiert sich am Bestand und ist auf 18° bis 35° festgesetzt.

Typisch für Stöttwang sind Dächer mit Dachüberstand. Aus diesem Grund muss der Dachüberstand mindestens 0,6 m betragen. Ausgenommen sind hierbei die Giebelseiten von nicht zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden und Gebäudeteilen. Traufseitig darf der Dachüberstand maximal 1 m, giebelseitig maximal 1,2 m, betragen. In Anlehnung und Rücksicht auf das Ortsbild sind schräge Dachanschnitte und negative Dacheinschnitte unzulässig.

Um die Ausnutzung von Dachräumen bei gleichzeitiger Einfügung ins Ortsbild zu ermöglichen, sind für die Gestaltung von Schlep- und Giebelgauben Festsetzungen getroffen.

Die Farbigkeit und Wirkung der Dach- und Fassadenflächen wird aus gestalterischen Gründen geregelt und soll sich auf diese Weise in das Ortsbild einfügen. Solar- und Photovoltaikanlagen sind ebenfalls aus gestalterischen Gründen in die Dachfläche zu integrieren oder parallel zu ihr zu realisieren.

Benachbarte Garagen entlang einer gemeinsamen Grenzen sind gestalterisch aufeinander abzustimmen. Damit soll ein einheitlicheres Ortsbild erreicht werden.

### 10.8 Einfriedungen

Aus Gründen der städtebaulichen / ortsplanerischen Gestaltung wird die Höhe von Einfriedungen entlang zum Straßenraum, zu Fuß- und Radwegen sowie öffentlichen Grünfläche auf 0,9 m begrenzt und die Einfriedungen sind nur ohne Sockel zulässig. Weiterhin sind Mauern und sonstige geschlossene und blickdichte Einfriedungen (mit Ausnahme von Hecken) zum öffentlichen Raum (Straßenraum, Fuß- und Radwegen sowie öffentlichen Grünflächen) nicht gestattet, um eine gewisse Offen- und Lockerheit des Freiraumes sowie des Straßenraumes sicherzustellen.

Zur besseren Durchlässigkeit für Kleintiere werden entweder eine Bodenfreiheit oder ein Mindestabstand der Lattung festgelegt.

### 10.9 Aufschüttungen und Abgrabungen

Das Gelände soll und darf nur im erforderlichen Maß durch Abgrabungen und Aufschüttungen verändert werden. Die natürliche Geländeoberfläche soll dabei weit möglichst erhalten werden. Geländeanpassungen sollen zur Vermeidung von Konflikten mit den Nachbarn abgestimmt werden. Sollte keine Einigung mit dem Nachbarn getroffen werden können, muss das Gelände bereits einen Meter vor der Nachbargrenze zum Bestandsgelände auf Null auslaufen.

### 10.10 Werbeanlagen

Aus Rücksicht auf das Ortsbild und im Hinblick auf die Verkehrssicherheit werden Werbeanlagen in ihrer Größe, Anzahl und Lage begrenzt. Eine Beleuchtung wird aus Rücksicht auf den Artenschutz und einen ungestörten Schlaf sowie zur Vermeidung von Lichtverschmutzung ausgeschlossen.

### 10.11 Grünordnerische Maßnahmen

Ziel der Gesamtplanung und des grünordnerischen Konzeptes ist es, Eingriffe in den Naturhaushalt sowie in das Orts- und Landschaftsbild möglichst gering zu halten. Um dieses Ziel zu erreichen, kommt der Eingriffsminimierung eine besondere Bedeutung zu.

Die Realisierung der Neupflanzungen ist an die Nutzungsaufnahme von Neubauten, Umnutzungen und Sanierungsmaßnahmen gebunden. Der Gebäudebestand und die bestehenden Strukturen stehen dabei unter Bestandsschutz.

#### Private Grünfläche mit Pflanzbindung als Ortsrandeingrünung / Flächen mit Pflanzbindung

Die bestehenden wertgebenden Gehölzbestände im südlichen (untergeordnet im nördlichen) Randbereich des Dörflichen Wohngebietes sollen weitestgehend erhalten und weiterentwickelt werden. Diese werden daher durch Pflanzbindung überwiegend innerhalb einer privaten Grünfläche (untergeordnet im Dörflichen Wohngebiet) festgesetzt. In diesen Bereichen sind sowohl erhaltenswerte Laubsträucher als auch Laubbäume vorhanden. Diese sind aus ökologischer Sicht wertvoll, aber auch für die städtebauliche / ortsplanerische Gestaltung relevant. Durch die Erhaltung dieser

Gehölze, werden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt ebenso minimiert wie Beeinträchtigungen des Lokalklimas sowie des Landschafts- und Ortsbildes.

Auf die einschlägigen Schutzmaßnahmen für Bäume bei Bauarbeiten wird in den Hinweisen durch Text hingewiesen. Bei Pflanzenabgang sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen, um die vielfältigen Funktionen der Gehölze langfristig sicherzustellen.

#### Private Grünfläche mit Pflanzgebot als Ortsrandeingrünung / Flächen mit Pflanzgebot

Die bestehenden und zu erhaltenden Gehölze werden durch Neupflanzungen ergänzt und verbunden. Diese Neupflanzungen werden durch Pflanzgebot überwiegend innerhalb einer privaten Grünfläche (untergeordnet im Dörflichen Wohngebiet) festgesetzt. Somit erfolgt eine nahezu vollständige Einbindung des Wohngebietes in das Orts- und Landschaftsbild in Richtung der freien Landschaft bei. In den Abschnitten mit einer vorgesehenen Tiefe von 6 m können zweireihige Heckenbepflanzungen mit Laubbäumen und Sträuchern vorgenommen werden. In drei Bereichen sind aufgrund des begrenzt zur Verfügung stehenden Flächenangebots (ca. 3 m Tiefe) nur einreihige Heckenpflanzungen möglich.

#### Durchgrünung der nicht überbauten Flächen

Mit der Festsetzung zur Begrünung von unversiegelten Vegetationsflächen soll die naturferne Gestaltung der Freiflächen mit Kies, Schotter oder ähnlichen Materialien, vor allem in Kombination mit wasserdichten Folien und Vlies, verhindert werden, insbesondere da hierdurch Pflanzen gar nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen. Stein-, Schotter- und Kiesflächen stellen einen Lebensraumverlust für Insekten dar, die wiederum eine Nahrungsbasis für Amphibien, Reptilien, Vögel und Kleinsäuger sind. Neben dem Schutz des Ortsbildes vor einer optisch monotonen Gestaltung dient die Festsetzung dazu, eine angemessene Begrünung von Freiflächen zu gewährleisten, der Bodenzerstörung entgegenzuwirken und eine notwendige Anpassung an die Herausforderungen der Folgen des Klimawandels (Aufnahme von Hitze und Staub) zu erreichen. Darüber hinaus gilt es vor dem Hintergrund des Insektenschwunds (Rückgang von Artenzahl und Menge der Insekten) und des Rückgangs vieler Vogelarten auch im Siedlungsraum die biologische Vielfalt durch geeignete Lebensraumstrukturen zu stärken und ökologisch aufzuwerten.

Um auf den Grundstücken eine qualitätsvolle Mindest-Durchgrünung zu sichern, wird eine flächenbezogene Durchgrünung mit Laubbäumen festgesetzt. Hierbei wird auf eine Standortfixierung durch Planzeichen verzichtet, um den Grundstückseigentümern eine größtmögliche Gestaltungsfreiheit einzuräumen. Durch die freie Wahl zwischen den unterschiedlichen Wuchsordnungen wird die Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten ermöglicht.

Die festgesetzte Mindest-Durchgrünung dient der Durchgrünung und Strukturierung des Gebietes, der Gestaltung eines attraktiven Wohnumfeldes sowie insbesondere dem Klima-, Arten- und Biotopschutz. So übernehmen die zur Pflanzung festgesetzten Laubbäume wichtige Funktionen für die Frischluft-Produktion, Staubfilterung, Beschattung Luftbefeuchtung. Weiterhin stellen diese mittelfristig ein Nahrungs-, Ruhe- und Fortpflanzungshabitat für verschiedene Tierartengruppen dar, z.B. für Vogelarten der Gehölze.

Im Rahmen der Freiflächengestaltung ist diese Mindest-Durchgrünung durch ergänzende Pflanzmaßnahmen zu vervollständigen.

#### Pflanzenauswahl

Es sind Mindestqualitäten des Pflanzenmaterials festgesetzt, um eine sachgerechte Ausführung sowie ein gutes Anwachsen und dauerhaftes Gedeihen der Pflanzungen zu unterstützen. Eine ausführliche und verbindliche Pflanzenliste mit den zur Verwendung zulässigen Pflanzenarten ist in den Hinweisen durch Text aufgeführt.

Für die Pflanzungen wird eine Auswahl an standortgerechten heimischen Arten angeboten. Dadurch soll eine optische, ökologische und standörtliche Vielfalt gewährleistet werden. Für die Ortsrandeingrünung sind nur Arten einheimischer Laubbäume zulässig. Innerhalb der Baugrundstücke werden bewusst auch Sorten einheimischer Bäume zugelassen, damit u. a. auch schmalkronige und/oder widerstandsfähige, robuste Sorten verwendet werden können.

Im Sinne einer möglichst frühzeitigen und dauerhaften Sicherstellung der o. g. Funktionen (Klima-, Arten- und Biotopschutz, Ortsbildgestaltung) wird der Zeitpunkt der Durchführung verbindlich festgesetzt.

#### Freiflächengestaltungsplan

Mit dem Bauantrag bzw. Antrag auf Genehmigungsfreistellung ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen. Somit besteht für die Gemeinde die Möglichkeit zur Prüfung der Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen.

## 10.12 Artenschutz

Zur Reduzierung der Lichtverschmutzung, um Beeinträchtigungen der Insektenwelt und Fledermäuse weitestgehend zu vermeiden sowie aus Gründen des Nachbarschutzes werden Festsetzungen zur Außenbeleuchtung getroffen. Diese dienen auch dem Nachbarschutz.

## 10.13 Niederschlagswasserbeseitigung

Es wird die lokale Versickerung von Niederschlagswasser angestrebt und damit die lokale Grundwasserneubildung gefördert. Sollte eine Versickerung nachweislich nicht möglich sein, wird ein Rückhaltevolumen festgesetzt, das gedrosselt an den Mischwasserkanal weitergegeben wird, um bei Extremereignissen Abflussspitzen zu vermeiden.

Oberirdische Stellplatzflächen und Zufahrten (mit Ausnahme Tiefgaragenzufahrt) sind mit versickerungsfähigen Materialien auszubilden. Diese Regelung schafft bodenschonend befestigte Flächen, die nicht vollständig versiegelt, sondern dauerhaft wasser- und luftdurchlässig sind. Somit werden die Auswirkungen der notwendigen Flächenbefestigung minimiert und es wird ein oberflächennahes Versickern des Niederschlagswassers weitgehend an Ort und Stelle ermöglicht.

Bei Neubauten werden Regenwasserspeicher für die Gartenbewässerung mit einem Mindestvolumen festgesetzt. Auf diese Weise wird Trinkwasser gespart, vorhandenes Regenwasser genutzt und die lokale Grundwasserneubildung unterstützt.

## 10.14 Sonstige Festsetzungen

Um Beeinträchtigungen des Ortsbildes bzw. optische Beeinträchtigungen im Wohngebiet zu vermeiden, sind bewegliche Abfallbehälter gegen Einblick zu schützen.

# 11 TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

Die Verkehrerschließung erfolgt über die Holbratshofer Straße und den hiervon nach Südosten abknickenden Schäferweg.

Das Gebiet ist bereits an die bestehende Trinkwasserversorgung der Gemeinde Stöttwang angeschlossen. Die Wasserversorgung entspricht nach derzeitigem Kenntnisstand im Hinblick auf Menge und Druckverhältnisse als sicher angesehen werden. Die Dimensionierung des Leitungsnetzes entspricht den versorgungstechnischen Erfordernissen. Darüber hinaus kann von einer gesicherten Löschwasserversorgung ausgegangen werden. Die Situierung ggf. erforderlicher bzw. neu zu installierender Löschwasserhydranten erfolgt in Abstimmung mit den verantwortlichen Stellen.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über das bestehende Kanalnetz und den Abwasserzweckverband Gennach-Kirchweih-tal.

Die Stromversorgung wird durch den Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der Lechwerke AG sichergestellt. Der Schutzbereich sämtlicher Kabelleitungen beträgt 1,00 m beiderseits der Trassen und ist von einer Bebauung sowie tiefwurzelnden Bepflanzungen freizuhalten. Es wird auf die Beachtung des Kabelmerkblattes „Merkblatt zum Schutz erdverlegter Kabel“ hingewiesen.

Bei jeder Annäherung an Strom-Versorgungseinrichtungen sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro einzuhalten.

Vor Beginn von Grabarbeiten muss durch die Baufirma eine entsprechende Kabelauskunft eingeholt werden. Hierzu ist Kontakt mit der Betriebsstelle Buchloe aufzunehmen.

Betriebsstelle Buchloe  
Bahnhofstraße 13  
86807 Buchloe

Eine detaillierte Kabelauskunft kann auch online unter <https://geoportal.lvn.de/apak/> abgerufen werden.

Telekommunikation

Im Rahmen der Realisierung der Bauvorhaben erfolgt der Hausanschluss an das bestehende Netz der Telekommunikationsleitungen.

Lagepläne der Telekom können angefordert werden bei:

E-Mail: [Planauskunft.Sued@telekom.de](mailto:Planauskunft.Sued@telekom.de)

Fax: +49 391 580313737

Telefon 49 251 788777701

Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, ist so früh als möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, Kontakt mit der Telekom aufzunehmen unter nachstehender Adresse:

Deutsche Telekom Technik GmbH

Technik Niederlassung Süd, PTI 23

Gablinger Straße 2

D-86368 Gersthofen

Diese Adresse ist auch bezüglich Einladungen zu Spartenterminen zu verwenden.

Erdgasversorgung ist nicht vorhanden.

Die Abfallentsorgung liegt in der Zuständigkeit des Landkreises Ostallgäu.

Sämtliche Behälter für Rest- und Biomüll, für Altpapier sowie die Gelben Tonnen sind an der nächsten, vom Sammelfahrzeug ohne Rückwärtsfahrt erreichbaren Erschließungsanlage zur Leerung bereitzustellen. Entsprechendes gilt für die Bereitstellung von Weißmöbeln und Sperrmüll im Rahmen der haushaltsnahen Erfassung.

## 12 FLÄCHENSTATISTIK

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von rund 17.700 m<sup>2</sup> und unterteilt sich gemäß nachfolgender Aufschlüsselung:

Flächen (ca.)	ca. in m <sup>2</sup>	ca. in m <sup>2</sup>	in %
Dörfliches Wohngebiet	14.317		81,0%
davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Ortsrandeingrünung)		298	
davon Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern (Ortsrandeingrünung)		374	
Straßenverkehrsflächen	1.411		8,0%
Private Grünfläche	1.939		11,0%
davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Ortsrandeingrünung)		947	
davon Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern (Ortsrandeingrünung)		993	
<b>Planungsgebiet gesamt</b>	<b>17.667</b>		<b>100,0%</b>
Fläche in ha (ca. gerundet)	1,77		

### 13 BEARBEITUNGS- UND KARTENGRUNDLAGE

Bei der Bearbeitung wurden Basisdaten der digitalen Flurkarte des Bayerischen Landesamtes für Breitband, Digitalisierung und Vermessung verwendet. Zudem wurden als Bearbeitungsgrundlage Luftbilder der bayerischen Vermessungsverwaltung (Bayern AtlasPLUS) verwendet.

Für Lage und Größengenauigkeit wird von der Gemeinde Stöttwang und dem Planungsbüro DAURER + HASSE keine Gewähr übernommen. Vor Beginn der Objektplanung ist das Gelände zu vermessen.

### 14 QUELLENVERZEICHNIS

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 6 des Gesetzes vom 26. März 2026 (GVBl. S. 75)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254)
- Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat: BayernAtlas und BayernAtlas-plus, <https://atlas.bayern.de>, Datenabruf April 2026 zu den Themen Geologie und Boden, Bodenschätzung, Wasser, Naturgefahren, Natur (Schutzgebiete, Biotopkartierung), Denkmaldaten, etc.
- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Stöttwang, Stand: Stand: 24.11.2005
- Oberste Baubehörde im Bayer. Staatsministerium des Innern und des Bayer. Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz: Leitfaden "Der Umweltbericht in der Praxis - ergänzte Fassung", München Januar 2007
- Störfall-Verordnung“ in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.03.2017 (BGBl. I S. 483), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 03. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)

## AUSFERTIGUNG

Hiermit wird bestätigt, dass dieser Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen (Seite 1 bis xy) und der Begründung mit Umweltbericht (Seiten 1 bis 30), jeweils in der Fassung vom xx.xx.xxxx, redaktionell angepasst am xx.xx.xxxx dem Beschluss des Gemeinderates vom xx.xx.xxxx zu Grunde lag und diesem entspricht.

Die vorliegende Begründung (Seiten 1 bis 30) zum Bebauungsplan wird hiermit **ausgefertigt**.

Stöttwang, den .....

(Siegel)

.....  
Christian Schlegel, 1. Bürgermeister

Planverfasser:



DAURER + HASSE

Büro für Landschafts-  
Orts- und Freiraumplanung  
Partnerschaftsgesellschaft mbB  
Wilhelm Daurer und Meinolf Hasse  
Landschaftsarchitekten bdla + Stadtplaner  
Buchloer Straße 1  
86879 Wiedergeltingen

---

Miriam Voit  
Dipl.-Ing. (Univ.) Stadtplanerin

Wilhelm Daurer  
Landschaftsarchitekt bdla + Stadtplaner