

Gemeinde Stöttwang
Landkreis Ostallgäu



Bebauungsplan
„Ortskern Linden, 1. Erweiterung“

Entwurf
i.d.F. vom 10.09.2024

Inhalt

Satzung

Bebauungsplanzeichnung

Begründung

Umweltbericht

Städtebau/ Bauleitplanung:	
abtplan – architektur & stadtplanung Thomas Haag, M. A. Architekt Hirschzeller Straße 8 87600 Kaufbeuren	Telefon: 08341.99727.0 Fax: 08341.99727.20 E-Mail: info@abtplan.de
Grünordnung / Ausgleich	
Dipl.-Ing. (Univ.) Helmut Rösel, Landschaftsarchitekt, Landschaftsökologe Brunnener Straße 12 86511 Schmiechen	Telefon/Fax: 08206.4661856 Email: roesel-la@bayern-mail.de Web: www.roesel-landschaftsarchitekt.de

Satzung der Gemeinde Stöttwang für den Bebauungsplan „Ortskern Linden, 1. Erweiterung“, mit integriertem Grünordnungsplan

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),
- dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz (BayDSchG)
- dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG),

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

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am Ortsrand des Ortsteils Linden, in der nördlichen Verlängerung der Burgstraße und östlich der Burgstraße Hausnummer 16.

Das Plangebiet umfasst Teilflächen (TF) des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 505, Gemarkung Linden. Das Gebiet hat eine Größe von ca. 0,31 ha. Maßgeblich ist die Bebauungsplanzeichnung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus den nachstehenden Vorschriften und dem zeichnerischen Teil mit textlichen Festsetzungen, jeweils in der Fassung vom 10.09.2024. Der Satzung ist eine Begründung in der selben Fassung beigelegt.

§ 3 Art der baulichen Nutzung

- 3.1 Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als allgemeines Wohngebiet, WA, gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- 3.2 Unter Hinweis auf § 1 Abs. 5 BauNVO wird bestimmt, dass die nach § 4 Abs. 2 Ziffer 3 genannten Anlagen (für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht zulässig sind.
- 3.3 Unter Hinweis auf § 1 Abs. 6 BauNVO wird bestimmt, dass Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Ziffer 1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.
- 3.3.1 Ferien- und Zweitwohnungsnutzung ist ausgeschlossen. **Die Wohnnutzung wird auf eine Dauerwohnnutzung durch Personen, die ihren Lebensmittelpunkt in der Gemeinde haben, beschränkt.**

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

- 4.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt, siehe Tabelle in § 8.1 dieser Satzung bzw. Bebauungsplanzeichnung. Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf angewandt werden.
- 4.2 Die maximale Anzahl der zulässigen Wohneinheiten (WE) je Wohngebäude beträgt 6 WE.

§ 5 Bauweise/ Stellung der Gebäude/ Grundstücksgröße

- 5.1 Im Bebauungsplangebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
- 5.2 Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
- 5.3 Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen und die Linie 15.3 PlanZV bestimmt. Innerhalb der durch Planzeichen definierten Bereiche ist die Überbauung nur mit (Dach-)Terrassen und Balkonen zulässig.

Überschreitungen (§ 31 Abs. 1 BauGB):

Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO kann als Ausnahme die Überschreitung der Baugrenze um bis zu 1,50 m für einzelne Gebäudeteile wie beispielsweise Gesimse und Dachüberstände zugelassen werden.

Dies gilt auch für untergeordnete Vorbauten wie Balkone, Kellerlichtschächte, Treppenstufen, Vordächer und dergleichen, wenn sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes, höchstens jedoch insgesamt 5 m in Anspruch nehmen; im Übrigen gilt hier Art. 6 der BayBO.

§ 6 Garagen und Nebenanlagen

- 6.1 Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.
- 6.2 Nebenanlagen, Garagen (auch Carports) nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder der rot gestrichelten Linie nach 15.3 der PlanZV errichtet werden; Stellplätze auch außerhalb, jedoch nicht in festgesetzten Grünflächen oder Flächen mit Bepflanzungsauflagen.
- 6.3 Die Anlagen dürfen die Verkehrsübersicht nicht behindern.
- 6.4 Zufahrten dürfen in einer Breite von maximal 5 m versiegelt werden. Darüber hinausgehende zu befestigende Flächen sind mit wassergebundener Decke, Rasenpflastersteinen oder sonstigen Pflasterungen mit mindestens 30 % Fugenbild auszuführen.
- 6.5 Für Garagendächer und Nebenanlagen sind auch Pultdächer mit einer Dachneigung von max. 10° oder begrünte Flachdächer zulässig. Nebenanlagen unter insgesamt 10 m² Grundfläche sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen und mit anderen Dachformen zulässig.
- 6.6 Fassaden von Garagen und Nebenanlagen sind als Holzkonstruktionen bzw. mit Verschalung aus Holz zulässig. Alternativ können auch dichte Bepflanzung vor der kompletten Fassade bzw. flächendeckende Berankung ausgeführt werden.

§ 7 Grünordnung

- 7.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen, sofern sie nicht als Stellplätze, Zufahrten oder für sonstige Hofnutzungen benötigt werden, sind gärtnerisch zu gestalten und in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten. Gärtnerisch anzulegende Flächen sind als Vegetationsfläche, bestehend aus typischen gärtnerischen Elementen wie Bäumen, Sträuchern, Stauden, Rasen- und Wiesenflächen zu gestalten. Flächige Schüttungen mit Kies, Schotter u. dgl. sowie Abdeckungen mit Folien, Vliesen, Textilgeweben und ähnlichem sind keine gärtnerisch gestalteten Flächen.
- 7.2 Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG – in der Pflanzliste mit „*“ markiert) und die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß Art. 48 ff. AGBGB sind zu beachten.
- 7.3 Auf den Baugrundstücken sind je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein Baum 2. Wuchsordnung oder zwei Obstbäume (Hoch- oder Halbstamm) zu pflanzen.
- 7.4 An den durch Planzeichen festgesetzten Standorten besteht Pflanzbindung für Gehölze gemäß der Pflanzliste § 7.5. Von den festgesetzten Standorten kann abgewichen werden, wobei mindestens 75 v. H. davon in der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen erfolgen müssen. Diese verbindlich zu pflanzenden Gehölze werden mit den gemäß § 7.3 zu pflanzenden Bäume verrechnet. (Die Menge der gemäß § 7.3 zu pflanzenden Bäume erhöht sich somit durch die in der Planzeichnung als zu pflanzend festgesetzten Bäume nicht.)
Hinweis: Es wird die Erstellung eines qualifizierter Freiflächengestaltungsplan für die Genehmigungsunterlagen empfohlen.
- 7.5 Pflanzliste:
Für die vorgenannten Eingrünungsmaßnahmen kann aus der nachfolgenden Pflanzliste ausgewählt werden, wobei wegen der geringen Gebietsgröße auf Bäume der 1. Wuchsklasse verzichtet wurde.

Bäume 2. Wuchsordnung

Mindestqualität: Hochstamm oder Stammbusch, 2 x v mB, StU 14-16

Acer campestre	Feld-Ahorn*
Carpinus betulus	Hain-Buche *
Prunus avium	Vogelkirsche*
Pyrus pyraister	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Vogelbeere / Eberesche

Obstbäume

Hochstamm, Kronenansatz 1,80 m, St-U 10-12 cm;

Halbstamm, Kronenansatz 1,60 m, St-U ab 6 cm

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

Sträucher

Mindestqualität: 2 x v. H. 60 –100 cm

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Zusätzlich kommen standortgerechte Arten und Sorten von Wildsträuchern und Wildrosen in Betracht. Aus naturschutzfachlichen Gründen sind fremdländische Gehölze sowie rot- und gelbblauige bzw. blaunadelige Gehölze innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen.

7.6 Eingriff und Ausgleich:

Auf Grund des Charakters der Planung und der Vermeidungsmaßnahmen wird kein Ausgleich erforderlich: Von der Überführung aus BNT P412 „Sonderfläche der Land- und Energiewirtschaft, teilversiegelt“ zu BNT X11 „Dorf-, Kleinsiedlungs- und Wohngebiete incl. typischer Freiräume“, da beide mit dem selben Wertpunktemaß (2 WP / m²) belegt sind, ist kein Ausgleichsbedarf ausgehend. Auch für die für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft entsteht kein gesonderter Kompensationsbedarf.

§ 8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen/ Gestaltung der Gebäude/ Maß der Baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)

8.1 Für das Bauland werden nachfolgende Bestimmungen getroffen:

Gebietsteil / Dachform	GRZ/ GFZ	WH	FH	Dachneigung	Bauweise	Vollgeschosse
WA: SD	0,3/ 0,7	1: 6,5 m 2: 9,5 m	WH+ 2,3 m	18 – 22°	E, o	II-III*

Definition

E = Einzelhausbebauung

SD = Satteldach

o = offene Bauweise

II-III* = mindestens zwei, maximal drei Vollgeschosse (*gestalterische Festsetzungen beachten!)

WH = maximale Wandhöhe: das Maß von der Oberkante des Fertigfußbodens (OK FFB) des jeweils ebenerdig anliegenden Geschosses bis Oberkante Dachhaut gemessen in der senkrechten Verlängerung der Außenwand oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

1: zu OK FFB bergseitig ebenerdigem Geschoss, 2: zu OK FFB talseitig ebenerdigem Geschoss.

Hinweis: Als maßgebliche Höhe ist hier die tatsächliche OK FFB heranzuziehen.

FH = maximale Firsthöhe: bezogen auf die tatsächliche Wandhöhe, gemessen bis Oberkante Dachfirst

8.2 Höhenlage / Gestaltung unterstes Geschoss:

Die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) im untersten Stockwerk wird festgesetzt auf: 701,00 m ü NN ± 0,25 m. Die OK FFB des darüberliegenden Stockwerks wird festgesetzt auf 704,00 m ü NN ± 0,25 m.

Definition unterstes Stockwerk: Unterste Gebäudeebene. Dabei ist es unerheblich, ob dies als Kellergeschoss

oder reguläres Geschoss ausgebildet ist.

Hangseitig sowie talseitig an den Traufseiten müssen Geländeanpassungen an das jeweils anliegende Stock-

werk erfolgen. Diese Aufschüttungen bzw. Abgrabungen dürfen maximal bis zur für das Stockwerk zulässigen Höhe OK FFB erfolgen und müssen bis mindestens 0,3 m unter der tatsächlich anliegenden OK FFB angeschüttet werden.

- 8.3 Für Hauptdächer sind Satteldächer mit einem Mindest-Dachüberstand von 1,0 m giebelseitig und 0,8 m traufseitig vorgeschrieben. Negative Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- 8.4 Dachaufbauten: Dachaufbauten wie Gauben, Giebel u. dgl. sind unzulässig.
- 8.5 Dachdeckung: Es sind nur Dacheindeckungen mit kleinteiligen Materialien zulässig. Für die Dachpfannen (Betondachsteine, Dachziegel) sind nur einheitliche Farben in ziegelroten bis rotbraunen Tönen zulässig. Grelle Töne sind nicht zulässig. Unabhängig von den o. g. Vorschriften sind Farben zulässig, die für Solaranlageanlagen üblich bzw. erforderlich sind.
- 8.6 Dachflächenwasser von Hauptgebäuden ist mit mindestens 4 m³ Fassungsvermögen zu sammeln und als Brauchwasser bereitzustellen. Der Überlauf darf nur gedrosselt erfolgen.
- 8.7 Solarenergieanlagen sind nur parallel und im Abstand von max. 0,15 m (gemessen von Oberkante Anlage zur Dachhaut) zulässig. Sie dürfen die Gesamthöhe des zur Anbringung der Anlage verwendeten Gebäudeteils nicht überschreiten und nicht höher als der Dachfirst sein. Solarenergieanlagen an der Fassade sind unzulässig.
- 8.8 Fassaden:
Außenwände im untersten Stockwerk sind in herkömmlicher handwerklicher Art glatt zu verputzen. Hierbei sind nur Kalk- oder Mineralfarben in gebrochenen weißen, hellgrauen oder in sandigen Tönen zulässig. Über dem untersten Stockwerk sind allseitig Holzverkleidungen vorgeschrieben. Der Anstrich von hölzerner Fassadenverkleidung hat harmonisch naturfarben (Grau- bis Braunschattierungen) zu erfolgen, wobei naturbelassenes Holz zulässig ist.
- 8.9 Fenstergestaltung:
Als Fensterelemente sind grundsätzlich stehende Formate zu verwenden (Höhe mind. 10 % größer als Breite). Zusammengesetzte Fensterelemente sind zulässig, wenn sie aus stehenden Formaten als ganzzahlige Vielfache entwickelt sind (doppelt, dreifach, vierfach). Hierbei sind entsprechende senkrechte Teilungen (Pfosten bzw. „echte“ Sprossen) zu verwenden.
- 8.10 Balkone und Vorbauten sind in Konstruktion und Material auf die Art des Gebäudes abzustimmen und sind maßstäblich und unauffällig in die Fassaden einzufügen. Balkongeländer und Verkleidungen sind in Holz zu halten. Stützkonstruktionen aus Metall sind hinter den hölzernen Bauteilen zu halten. Erker sind unzulässig.
- 8.11 Maße: Häuser sind über einen rechteckigen Grundriss zu entwickeln. Der First muss über die längere Seite des Gebäudes verlaufen, wobei die Traufseite des Gebäudes um mindestens 10 % länger sein muss als die Giebelseite.
- 8.12 Aneinandergebaute Garagen sind hinsichtlich Dachneigung und -gestaltung einander anzupassen.
- 8.13 Es gelten die Bestimmungen für Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO für Wohngebiete mit 0,4 H, mindestens jedoch 3 m.

§ 9 Einfriedungen/ Freiflächengestaltung / Oberflächenwasser

- 9.1 Einfriedungen, die keine Hecken sind, zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als Zäune aus Holz (senkrechte Holzprofile oder Holzlattenzäune) zulässig. Pfosten sind in Holz- oder Metallausführung zulässig. Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,90 m nicht übersteigen und müssen ohne Sockel ausgebildet werden. Für die Durchlässigkeit von Kleintieren ist eine Bodenfreiheit von 15 cm einzuhalten. Hecken aus Nadelgehölzen (Thuja, etc.) sind als Einfriedung unzulässig. Zwischen Privatgrundstücken dürfen Einfriedungen aus Holz oder Drahtgeflecht bestehen. Pfosten sind in Holz- oder Metallausführung zulässig.
- 9.2 Veränderungen der Geländeoberfläche sind nur in dem zur Errichtung der Gebäude erforderlichen bzw. festgesetztem Maß zulässig. Notwendige Geländeanpassungen sind als Böschungen mit Steigungen maximal im Verhältnis 1 : 3 auszuführen und zu begrünen. Die Freilegung des untersten Stockwerkes ist an den nach Planzeichnung grün markierten Fassadenbereichen darüber hinaus zulässig. Anschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung ebenerdiger Zugänge, Zufahrten und ggf. Stellplätze dürfen nur bis zu 5 m über die Baugrenze hinaus erfolgen; dort sind auch steilere Böschungen zulässig.
- 9.2.1 Der Geotechnische Bericht „Erweiterung Ortskern Linden“, Projekt Nr.: A2403017, vom 28.05.2024, verfasst von M. Sc. Ralf Knapp von fm geotechnik, Altusried, wird zu Grunde gelegt und zur Beachtung empfohlen.

9.2.2 Wegen des nicht ausreichend sickerfähigen Untergrundes sind die nicht versickerbaren Wassermengen im wasserbeeinflussten Bereich der bestehenden Teichflächen mit einem ausreichenden, zusätzlichen Rückhalt zu versehen und so normenkonform indirekt zur Versickerung zu bringen.

9.2.3 Aushub von Auffüllungen ist zu beproben und entsprechend der Belastungsklasse zu behandeln.

9.3 Stützwände, Stützelemente und Ähnliches im Bereich der Freiflächen dürfen, sofern nicht durch die rot gestrichelte Linie nach 15.3 PlanZV, einzeln im fertig eingebauten Zustand maximal 0,50 m Ansichtshöhe haben. Bei Erfordernis können diese gestapelt aufgebaut werden, jedoch nur mit horizontalem Versatz der Ansichtsf lächen von mindestens 0,30 m und bis zu einer Gesamthöhe der Ansichtshöhe von 2,50 m.

§ 10 Werbeanlagen

10.1 Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig und dürfen nicht freistehend eingerichtet werden.

10.2 Werbeanlagen sind in der Größe (Ansichtsf läche) auf 2 m² und in der Höhe (Oberkante) auf 2 m begrenzt.

10.3 Werbeanlagen, die ausschließlich auf die freie Landschaft hin ausgerichtet sind, sind unzulässig.

10.4 Die Nachtbeleuchtung (22.00 – 6.00 Uhr) von Werbeanlagen ist unzulässig.

§ 11 Artenschutz

11.1 Wasserflächen / Oberflächenwasser / Biotop

11.2 Die Beleuchtung von Außenanlagen, Parkplätzen und Wegen sowie das Anstrahlen von Gebäudeaußenwänden ist zum Schutz von Insekten und Fledermäusen zu vermeiden bzw. notwendige Beleuchtungen in ihrer Beleuchtungsdauer und – zeit zu beschränken. In Bereichen in denen eine Beleuchtung unumgänglich ist, sind nur „insektenfreundliche“ Leuchtmittel zu verwenden.

11.3 „Insektenfreundliche“ Leuchtmittel sind nach oben abgeschirmte LED-Leuchten und Natriumdampflampen mit einer Farbtemperatur von 1.800-3.000 Kelvin und einer maximalen Leuchtdichte von 2cd/m². Wegen der Wärmeentwicklung und der direkten Gefahr für Insekten sind nur voll abgeschlossene Lampengehäuse zu verwenden, deren Oberfläche sich zudem nicht auf mehr als 60°C aufheizt (vgl. Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung (StMUV) und Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen (BfN)).

§ 12 Immissionsschutz

12.1 Es ist nur die Errichtung von Luftwärmepumpen zulässig, die folgende Mindestabstände zum nächsten Wohngebäude einhalten:

Schallleistungspegel der Wärmepumpe L_{WA} in dB	Mindestabstand in m
45	4
50	7
55	13

Der Schallleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Wärmepumpen mit höheren Schallleistungspegeln sind nicht zulässig. Die Einhaltung ist im Bauantrag gegenüber der Gemeinde nachzuweisen.

§ 13 Hinweise und Empfehlungen

13.1 Landwirtschaftliche Emissionen

Die von der Landwirtschaft ausgehenden Emissionen müssen hingenommen werden. Sie sind unvermeidlich und müssen deshalb einschließlich dem Viehtrieb und landwirtschaftlichen Verkehr gemäß § 906 BGB geduldet werden. Die landwirtschaftlichen Emissionen können auch an Sonn- und Feiertagen sowie früh am Morgen und spät am Abend entstehen, vor allem bei den verschiedenen Erntearbeiten.

13.2 Denkmalpflege

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Ostallgäu unverzüglich zu verständigen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 BayDSchG unterliegen.

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.

13.3 Schutzgut Boden

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. Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten.

Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

§ 14 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Ortskern Linden, 1. Erweiterung“ bestehend aus der Satzung, der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 10.09.2024, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Stöttwang, den

Christian Schlegel, Erster Bürgermeister

Begründung

1. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am Ortsrand des Ortsteils Linden, in der nördlichen Verlängerung der Burgstraße und östlich der Burgstraße Hausnummer 16.

Das Plangebiet umfasst Teilflächen (TF) des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 505, Gemarkung Linden. Die Abgrenzungen sind auch dem nachfolgenden Lageplan (Abbildung 1) zu entnehmen.

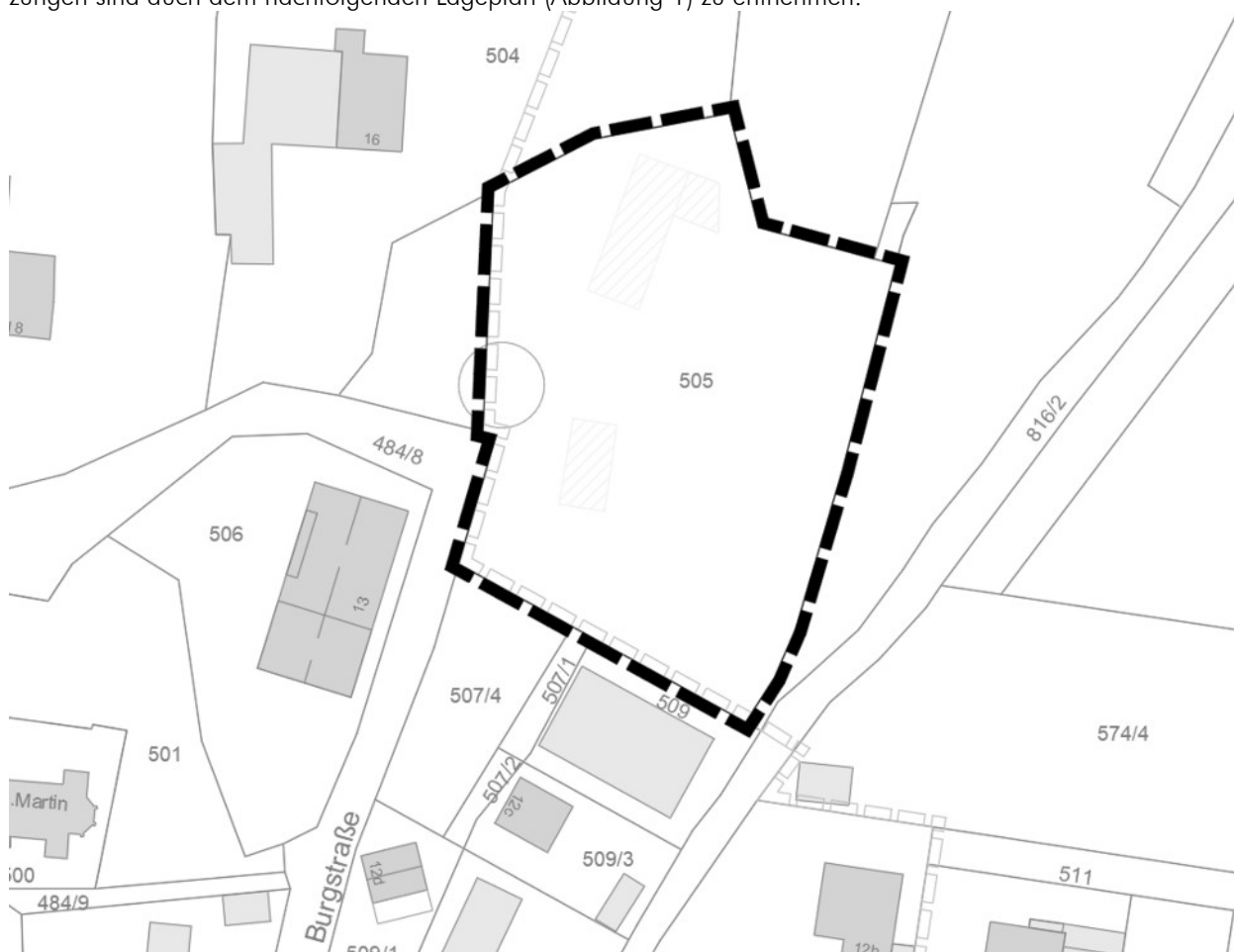


Abbildung 1: Lage des Geltungsbereichs, unmaßstäblich

2. Veranlassung

Die Gemeinde möchte es ermöglichen, dass an gegebener Stelle die örtliche Siedlungsstruktur ergänzt wird. Zur besseren Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur wird daher an bereits erschlossener Stelle mit starker anthropogener Prägung die Ortslage erweitert und die Nutzung des Grundstücks durch einen Bebauungsplan konkretisiert. Die bisherige Hofstelle und der Geräteschuppen im Bereich können zu diesem Zweck abgerissen werden und es soll ein Wohngebäude für den dringend benötigten Wohnraum geschaffen werden.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Regionalplan und Landesentwicklungsprogramm

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern – LEP 2023 – und im Regionalplan der Region Allgäu (16) dargelegt. Stöttwang liegt laut Landesentwicklungsprogramm im sogenannten Allgemeinen ländlichen Raum.

Die Flächen werden in Anbindung an die bebaute Ortslage an einer Stelle ausgewiesen. Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zur Wahrung des Ortsbildes und zur Einbindung in die Landschaft. Die Flächen werden in Anschluss an die Dorfgebietsbebauung auf bisher mit landwirtschaftlichen Gebäuden genutzten Flächen ausgewiesen.

3.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Stöttwang verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Der Geltungsbereich ist durch die informelle Planungsebene nicht als Siedlungsfläche dargestellt. Im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB wird daher der Flächennutzungsplan geändert, um eine Wohnbaufläche darzustellen.

4. Bestand



Abbildung 1: Ausschnitt aus der Webkarte (Bayerische Vermessungsverwaltung, www.lfu.bayern.de), unmaßstäblich

4.1 Derzeitige Nutzungsstruktur/ Bestandsaufnahme:

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt am nördlichen Rand der Ortslage von Stöttwang. Im Plangebiet liegt derzeit noch ein landwirtschaftlicher Maschinenstadel. Die Althofstelle wurde bereits abgerissen. Die Güllegrube an der Burgstraße (\varnothing ca. 11,5 m) ist noch vorhanden. Schichtwasseraustritt im Grundstück führt zu Wasseransammlungen an der Geländeoberfläche und wurde im südlichen Grundstücksteil aufgefangen und in Teichen am südöstlichen Gebietsrand aufgestaut. Westlich, südwestlich und südlich befinden sich Bestandsbauten mit Wohn- und Nebennutzungen als Bebauung der Burgstraße (Hausnummern 16, 13, 12b-d).

Naturhaushaltliche Belange:

Die Region liegt im Naturraum 046-A Riedellandschaft der Iller-Lech-Schotterplatten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich unmittelbar keine Baudenkmale und keine Bodendenkmale.

Biotop 8030-0110-003:

„Dorfgehölze in Linden“; Hauptbiotoptyp: Hecken, naturnah (90 %); Weitere Biotoptypen: Gewässer-Begleitgehölze, linear (5 %); Feuchtgebüsche (5 %); 5% Schutz nach §§ 39 u. 30 BNatSchG (Kat. C) / Art. 23 u. 16 Bay-NatSchG

Entlang der Gennach liegt eine Entwicklungsachse für Feuchtstandorte. Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde erkannt, dass es im Übrigen keine sonstigen Zusammenhänge und Erkenntnisse aus dem Arten- und Biotop-schutzprogramm (ABSP) gibt.

Relief:

Der Bereich wurde durch das IB Gronert, Herrn Dr. Martin Zurek, vermessen. Grundlage ist das Höhenbezugs-

system DHHN2016. Das Plangebiet liegt auf einem nach Süden bis Osten geneigten Hang. Bei Höhenwerten um ca. 704,70 m ü NN fällt das Plangelände vom Einfahrtsbereich an der Bergstraße nach Südosten auf Höhen um 699,40 m bei den Teichen ab. Die Zufahrt führt durch einen steileren Hangbereich von ca. 2,70 m Höhe, der im Bereich des Stadels abflacht und weitere 1,5 Höhenmeter überbrückt. Der östliche Gebietsteil weist flachere Geländestrukturen auf, die nach Osten zur Gennach hin vermitteln. Ebenfalls außerhalb des Geltungsbereiches steigt das Gelände nach Westen und Norden auf über 712 m ü NN an.

Georisiken: GEORISK-Objekt ID: 8030GR015001 – allgemeiner Rutschprozess

Die Rutschanfälligkeit ist im gesamten Bereich der Bauten von Linden westlich der Gennach gegeben (ca. 4,3 ha Umfang und Abbruchkanten im Hangenden). Erfahrungsgemäß ist die vorliegende Problemlage bewältigbar und zeigt auf breiten Zeitrahmen keine schwerwiegenden Auswirkungen, wie z.B. die historische Kirche und auch neuere Gebäude aus den letzten 10 Jahre nachvollziehbar anzeigen. Die Erfassung fand 2015 statt und dokumentiert, dass sich nachweisbar mindestens seit 1993 keine Setzungsbewegungen auf das referenzierte Bauernhaus (mit dokumentierten Bestandsrissen) ausgewirkt haben. Weitere Bewegungen können nicht ausgeschlossen werden. Im Rahmen der Ausführung neuer Bauten ist dies nach dem Stand der Technik zu berücksichtigen.

Geologie:

Die Gennach hat sich hier in hochwürmzeitliche Schmelzwasserschotter (Wh1,G) eingegraben. Zwischen der Gennach und den westlich gelegenen rißzeitlichen Sedimenten kommen die oberen Schichten der Oberen Süßwassermolasse zum Vorschein.

Nördlich und westlich außerhalb des Geltungsbereiches: R,,g; Moränensedimente der Rißzeit; Kies bis Blöcke, sandig bis schluffig oder Schluff, tonig bis sandig, kiesig bis blockig (Till, korn- oder matrixgestützt)

Hangend (Westen): OSM, FS; Obere Süßwassermolasse, Feinsediment-Sand-Wechselfolge, Wechselfolge aus Ton, Schluff oder Mergel und Sand / ggf. auch miOS, dgl. mit vereinzelt Braunkohle

Liegend (Osten): „f; Bach- oder Flussablagerung, pleistozän bis holozän, Sand und Kies, z. T. unter Flusslehm oder Flussmergel

Boden:

Mischnutzung mit stehendem Gewässer, bereits in der hist. Bodenschätzung weiß (Siedlungsbereich) erfasst, Bodenbewertung der Umgebung (L II 2 bis L III 3)

Hangend (Westen): Typ 37, Fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm bis Ton (Deckschicht) über Kieslehm bis Lehm Kies (Altmoräne)

Liegend (Osten): Typ 71: Bodenkomplex: Gleye, kalkhaltige Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden mit weitem Bodenartenspektrum (Talsediment), verbreitet skelettführend; im Untergrund carbonathaltig

Spezielles:

Es liegen Auffüllungen mit sehr inhomogener Zusammensetzung wegen anthropogener Verunreinigung vor. Diese Bereiche sind als nicht tragfähig und potenziell belastet (> Z 1.2) anzusehen. Bei Eingriffen und Überbauung dieser Auffüllung ist eine entsprechende Sorgfalt geboten und eine normenkonforme Behandlung sicherzustellen. Das Bodengutachten legt eine Beprobung nach LAGA PN98 nahe. Die untere Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Ostallgäu ist in Kenntnis zu setzen bzw. kann schon bei der Baueingabeplanung geeignete Auflagen aussprechen.

5. Planung

5.1 Erschließung

5.1.1 Verkehr

Die Burgstraße grenzt an den Planbereich. Eine nicht asphaltierte Zuwegung besteht an der Straßenbiegung. Die Oberkante Straße des dem Baugrundstück vorgelagerten Straßenabschnitts liegt bei einer Höhe von ca. 704,70 m ü NN.

5.1.2 Kanal - Entwässerung

Die Erschließung mit Kanal und Wasser wird an das bestehende Ortsnetz angeschlossen bzw. erweitert. Häusliche Abwässer sind ins Trennsystem einzuleiten. Auf Grund des Höhenverlaufs ist eine Hebeanlage erforderlich. Die häuslichen Anschlüsse ans Kanalsystem sind entsprechend zu sichern (z.B. Rückstauklappen), um bei Spülungen und Starkregenereignissen einen Rückfluss aus dem Kanalsystem zu vermeiden.

Bei der Behandlung des Niederschlagswassers ist der Versickerung der Vorzug zu geben. Entsprechend sind Zufahrten und Wege möglichst versickerungsfähig auszubilden. Auf Grund möglicher kleinräumiger Unterschiede im Untergrund ist eine Baugrunduntersuchung durchzuführen und die Sickerfähigkeit bzw. die Versickerung der anfallenden Wasser nachzuweisen.

5.2 Bauliche Nutzung und Gestaltung

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet „WA“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Das Gebiet soll der Wohnnutzung dienen. Um dies zu sichern werden sonstige Ausnahmen (nach § 4 Abs. 3) generell ausgeschlossen und zusätzlich die allgemein zulässigen Nutzungen eingeschränkt. Die unter § 4 Abs. 2 Ziffer 3 genannten Anlagen benötigen regelmäßig größere Flächen, die dann nicht mehr zur Wohnnutzung bereitstünden. Das vorliegende Gebiet soll gezielt dem dringenden Bedarf an Wohnungen begegnen. Zweit- und Ferienwohnungsnutzung folgt nicht diesem Ziel und ist daher ausgeschlossen. **Die Einschränkung erfolgt in Übereinstimmung mit dem Ziel nach RP 16 B V 2.3: Demgemäß soll darauf hingewirkt werden, dass die Region von der Errichtung überwiegend eigengenutzter Freizeitwohngelegenheiten (Zweitwohnungen) freigehalten wird.**

Es ist Einzelhausbebauung zulässig. Es gilt die offene Bauweise (o). Die Rechtsgrundlage ist hierzu in § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO gegeben. Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen festgelegt. Die Baugrenze darf für einzelne Gebäudeteile bis zu 1,50 m überschritten werden. Dies gilt auch für untergeordnete Vorbauten wie Balkone, Kellerlichtschächte, Treppenstufen, Vordächer und dergleichen, wenn sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes, höchstens jeweils 5 m in Anspruch nehmen (siehe Art. 6 BayBO).

Die vorgeschlagenen Gebäudedarstellungen spiegeln das zugrundeliegende Konzept für die Bebauung und auch die Wahl der Baugrenzen wieder. Ziel ist, dass ein insgesamt harmonisches Ortsbild entstehen kann.

Es werden auf die Dachneigungen zugeschnittene Hausvarianten durch die Satzung ermöglicht. Die Maßzahlen in § 8.1 der Satzung erlauben so die Errichtung eines von der Straßenseite her zweigeschossig in Erscheinung tretenden Wohngebäudes. Bei den Maßzahlen für den Haustyp wurden Werte gewählt, die gestalterisch zu den größeren Bauten der Umgebung im Ortsbereich Linden passen.

Das Baufenster wurde in dem der Straße zugeordneten Bereich des Grundstücks. Es ergeben sich auch hier bereits Höhenunterschiede von bis zu 3 m. Innerhalb dieses Versatzes kann ein Kellergeschoss ausgebildet werden. Ein dreigeschossiger Gebäudeeindruck von der Talseite aus ist möglich und gewünscht. Für die OK RFB KG (Oberkante Rohfußboden im untersten Stockwerk) wurde ein Bereich von 3 m \pm 0,5 m in Relation unter der nördlichen Erschließungsstraße gewählt, um die Höhenposition des Gebäudes im bewegten Relief einzugrenzen. Der Stockwerksbegriff wurde gewählt, dass es unerheblich wird, ob dort nach BayBO ein Kellergeschoss oder ein reguläres Geschoss entsteht. Die dafür nötigen Abgrabungen zur Freilegung des Kellergeschosses sind an der Südseite und an der Ostseite zulässig. Zur klareren Festsetzung wurden die hierfür in Frage kommenden Fassadenbereiche mit einer grünen Linie in der Planzeichnung markiert. Zur weiteren Eingrenzung der Höhenentwicklung wurde die Firsthöhe auf ein Maß beschränkt, das maximal 2,50 m über der umgesetzten Wandhöhe liegt. Die Längsseite des Gebäudes muss der Traufseite entsprechen und mindestens 10 % länger als die Giebelseite sein. Dies dient der Entwicklung proportional harmonischer Baukörper.

Die Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude wird auf 6 beschränkt. Für ein bis zu dreigeschossiges Gebäude sind so im Schnitt zwei WE je Geschoss möglich. Um diese Zahl auszureizen sollte eine möglichst optimale Ausnutzung des Baufensters angestrebt werden. Höhere Werte wurden nicht gewählt, da die Infrastruktur im Bereich, die Ver- bzw. Entsorgung des Ortsteils Linden und auch das soziale Gefüge nicht für hochverdichtetes Wohnen ausgelegt sind und daher für ungeeignet angesehen wurden.

Garagen und Stellplätze:

Für Garagen und Carports („offene Garagen“) gilt neben den Baugrenzen auch die rot gestrichelte Linie nach 15.3 PlanZV. Anlagen dürfen die Verkehrsübersicht (z.B. Sichtdreiecke an Kreuzungen) nicht behindern. Stellplätze dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen, jedoch nicht auf festgesetzten Grünflächen oder auf Flächen mit Bepflanzungsaufgaben (z.B. T-Linie, Punkt-Linie) errichtet werden. Hier sind auch Pult- bzw. Flachdächer zulässig, sofern diese begrünt werden.

Auf Grund des bewegten Reliefs sind keine Festsetzungen zu deren maximalen Wandhöhen unter Bezug auf die mittlere Wandhöhe erlassen worden. Die Abstandsflächenregelungen gem. Art. 6 BayBO kommen hier ggf. zum Tragen und sind auf Eingabe-Ebene zu beachten und einzuhalten.

Werbeanlagen:

Die Satzung sieht für Werbeanlagen Einschränkungen vor, die Orts- und Landschaftsbild schützen sollen und dem berechtigten Interesse der Eigenwerbung dennoch Raum gibt.

Die rechtliche Grundlage für die Festsetzungen der Gestaltung im Bebauungsplan leitet sich ab aus Artikel 81 BayBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB.

Hinweise zu den Eingabeunterlagen:

Als Bestandteil der Eingabeunterlagen empfiehlt sich, einen qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzubereiten. Regulär sind darin im Maßstab 1 : 200 die geplanten Maßnahmen im Zuge des Bauvorhabens darzustellen; diese beinhaltet unter anderem: Angabe Gehölzbestand, die zu entfernende Vegetation, Abgrabungen, Auf-

schüttungen, bauliche Anlagen wie Stützmauern, Stufen, Rampen u. ä., Erschließungsflächen wie Ein- und Ausfahrten, Stellplätze (einschließlich der Art der Befestigung der Flächen) und geplante Neupflanzungen mit Angabe Baum-Art und Pflanzgröße. Auf Grund des bewegten Reliefs können Schnitte in Traufrichtung und senkrecht dazu die Einfügung des Gebäudes gegenüber der Gemeinde und der Genehmigungsbehörde besser darlegen.

6. Grünordnung

6.1 Natürliche Grundlagen

Die nicht überbauten Flächen im Plangebiet waren Teil einer Fläche eines landwirtschaftlichen Betriebs. Gewachsene Heckenstrukturen, zwei kleine, künstlich angelegte Stillgewässer und die kiesgedeckten Zufahrten sind Spuren jahrzehntelanger anthropogener Prägung. Die nördliche Hecke breitet sich langsam in den Bereich der abgeschobenen Hofstelle aus. Das für die Befahrung modellierte Gelände weist verstreut Gebüsche und Windlinge auf und ist ansonsten krautig bewachsen. Nach Süden besteht eine lose einreihige Strauchhecke. Östlich hinter den Teichen ist der Bereich durch Uferbegleitgehölze der Gennach eingegrünt.

6.2 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Durch den Gehölzbestand im Norden und Osten ist der Bereich bereits gut in die Landschaft eingebunden.

Die Festsetzungen für die privaten Gärten sollen zur Einbindung der geänderten Nutzung in die örtlichen Strukturen und den Naturraum beitragen. Insbesondere durch die Pflanzung von Obstbäumen oder Bäumen der Wuchsklasse 2 soll die dorftypische, klima- und artenschutzfreundliche Lebensraumqualität erhalten bzw. gefördert werden.

Von den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten kann geringfügig (5 m) abgewichen werden. Die Pflanzabstände zu landwirtschaftlichen Nutzflächen und der Gewässerabstand sind einzuhalten.

6.3 Private Grünflächen

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind als Grünflächen vorzusehen und mit standortgerechten Bäumen, Sträuchern und Stauden zu bepflanzen und gärtnerisch anzulegen. Der dem Straßenraum der Planstraße zugewandte Bereich ist möglichst als halböffentlicher Bereich entlang der Hinterkante Straße ohne Einzäunung offen zu gestalten.

Für die Durchgrünung des Baugebietes sollen bevorzugt Obstbäume verwendet werden, wobei auch Halbstämme im Gartenbereich zulässig sind (siehe Vorschlagsliste in der Satzung unter § 7 „Pflanzliste“). Bei den durch Planzeichen festgesetzten Pflanzstandorten sind zuerst diese nach dem Schlüssel für Bäume nach Grundstücksfläche zu besetzen. Steingärten und flächige Abdeckungen bieten keine naturschutzfachliche Wertigkeit, sind als versiegelte Flächen gleich einer Überbauung zu betrachten und stellen daher keine gärtnerische Gestaltung dar. Gekieste, schmale Gartenwege oder Alpingärten stellen dagegen eine typische gärtnerische Anlage dar und sind daher nicht ausgeschlossen.

Hinweis: Nach AGBGB sind für Gehölze mit einer Wuchshöhe von über 2 m mindestens 4 m Stammabstand zu landwirtschaftlichen Nutzflächen einzuhalten.

6.4 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Die Bewertung greift auf die Biotop- und Naturschutztypen (BNT) nach Bayerischer Kompensationsverordnung (BayKompV) zurück.

Die betroffenen Fläche ist gem. BayKompV als BNT P412 „Sonderfläche der Land- und Energiewirtschaft, teilversiegelt“ einzustufen und wird mit 2 WP/ m² verrechnet, wobei der naturschutzfachlich wertfreie Gebäudebestand (Stadel, BNT P44 „Kleingebäude der Land- und Energiewirtschaft“ mit 0 WP/ m²) in der Bilanz zu einer Einwertung < 2 WP/ m² führt. Geplant ist ein allgemeines Wohngebiet, das laut BayKompV als BNT X11 „Dorf-, Kleinsiedlungs- und Wohngebiete incl. typischer Freiräume“ mit 2 WP/ m² zu rechnen ist.

Die Planung stellt also nach BayKompV für das Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensräume keine Verschlechterung im Vergleich zum Bestand dar, womit kein ausgleichspflichtiger Eingriff im Sinn von § 14 folgende BNatSchG vorliegt.

Auf Grund der getroffenen Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen (siehe Umweltbericht 4, Arbeitsfassung in der Anlage) entsteht für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft kein gesonderter Kompensationsbedarf.

Was das Schutzgut Landschaft angeht, so ist das Vorhabensgebiet auf Grund seiner Lage in einem leicht südöstlich geneigten Hang, der umgebenden Bebauung und der bestehenden Gehölzkulissen nur von den unmittelbar angrenzenden Grundstücken aus einsehbar. Die bestehenden Gehölzkulissen bleiben weitestgehend bestehen, in die Bestandsteiche und das Biotop im Norden wird nicht eingegriffen und die Durchgrünung durch Pflanzauflagen ergänzt. Das neue Gebäude wird mit maximal 3 Vollgeschossen zwar deutlich höher als der bestehende

Schuppen, auf Grund der erwähnten Hanglage und der umgebenden Gehölzkulisse mit 15 bis 20 m hohem Baumbestand sind aber dennoch keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten, weshalb auch hier über die bestehenden Erhaltungs- und Pflanzgebote hinaus kein gesonderter, zusätzlicher Kompensationsbedarf besteht.

nach Helmut Rösel, Dipl.-Ing. (Univ.)

7. Immissionsschutz, Umweltgestaltung

7.1 Immissionsschutz

7.1.1 Immissionen - Landwirtschaft

Das Plangebiet liegt in einer überwiegend ländlich geprägten Region, daher wird unter „Hinweise“ im Besonderen auf die landwirtschaftlichen Emissionen hingewiesen, die als unvermeidlich gelten und deshalb einschließlich des Viehtriebs und des landwirtschaftlichen Verkehrs geduldet werden müssen. Dies betrifft unter Anderem, aber nicht ausschließlich, auch Lärm- und Geruchsemissionen.

7.1.2 Immissionen – Luftwärmepumpen

Um nachbarliche Konflikte wegen der immer gebräuchlicher werdenden Klimaanlagen zu vermeiden werden bei deren Einsatz Mindestabstände vorgegeben. Unmittelbare Konflikte mit der Nachbarschaft sind auf Grund der bestehenden Abstände nicht zu erwarten.

7.2 Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

Im Stöttwang steht ein Wertstoffhof zur Verfügung. An diesem können Wertstoffe, die im Haushalt anfallen, entsprechend den geltenden Annahmekriterien angeliefert werden.

7.3 Altlasten / Bodenschutz

Altlasten: Der vorliegende Bebauungsplan "Ortskern Linden", 1. Änderung wurde in Bezug auf Altlasten und Altablagerungen überprüft. Nach den bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorliegenden Unterlagen befinden sich im Geltungsbereich des Planes keine altlastverdächtigen Ablagerungen.

Schutzgut Boden:

Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der Abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

7.4 ~~Überschlägige Betrachtung der Schutzgüter (Unterpunkt aufgegangen im Umweltbericht)~~

8. Technische Infrastruktur, Erschließung

8.1 Wasserwirtschaft

Aufgrund der Hanglage muss mit wild abfließendem Hangwasser gerechnet werden. Im Bestand liegen austretende Schichtwasser auf, die zu künstlich angelegten Stillgewässern mit Fischbesatz aufgestaut wurden.

Die anfallenden häuslichen Abwässer sind an die Kanalisation und an die Kläranlage Stöttwang anzuschließen. Es wird empfohlen die Gebäude gegen wild abfließendes Wasser z.B. durch geeignete Gestaltung von Keller, Lichtschächten und Abgängen zu sichern. Auch technische Ausführungen, wie z.B. als „weiße / schwarze Wanne“ können Beeinträchtigungen durch besonders hohe Grundwasserstände oder extreme Niederschlagsereignisse vermeiden. Bei der Erstellung des Hausanschlusses an die öffentliche Kanalisation sind, insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen, die entsprechenden DIN-Normen zu Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke zu beachten. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Die Wasserversorgung einschließlich der Löschwasserbereitstellung über Hydrant erfolgt durch den Gemeinde Stöttwang. Die Trinkwasserversorgung ist sichergestellt.

Das Oberflächenwasser soll vorrangig an Ort und Stelle – soweit grundwasserunschädlich – über die belebte Oberbodenzone zur Versickerung gebracht werden, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen. Mit Einreichung der Bauvorlagen hat der Bauherr den Nachweis über die Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück zu erbringen. Oberflächenwasser darf nicht auf unterliegende Grundstücke abgeleitet werden. Einleitungen in die benachbart verlaufende Gennach (Fl. 816/2) oder Veränderungen, die sich auf jene auswirken, bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Behörde.

Bei der Versickerung sind die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser TRENGW zu berücksichtigen.

Zur Regenwassernutzung werden Zisternen mit gedrosseltem Überlauf in den gemeindlichen Kanal vorgeschrieben. Auf die Möglichkeit der Nutzung des Niederschlagswassers zur Gartenbewässerung bzw. Toilettenspülung wird hingewiesen.

Bauwasserhaltungen im Plangebiet stellen eine Gewässerbenutzung dar und bedürfen daher einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese ist rechtzeitig vor Beginn der Bauwasserhaltung beim Landratsamt Ostallgäu (2-fach) zu beantragen. Wir bitten darum, betroffene Bürgerinnen und Bürger auf diese Erlaubnispflicht hinzuweisen.

Folgende Unterlagen werden zur Beachtung durch die Bauherren und deren Planer empfohlen:

DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge - Analyse von Überflutungsgefährdungen und Schadenspotenzialen zur Bewertung von Überflutungsrisiken“

DWA-Themenheft T1/2013 "Starkregen und urbane Sturzfluten - Praxisleitfaden zur Überflutungsvorsorge"

DWA-M 553 „Hochwasserangepasstes Planen und Bauen“

DWA-A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“

DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“

8.2 Stromversorgung / Telekommunikation / Erdgas

Die direkte Stromversorgung erfolgt über Erweiterungen des bestehenden Versorgungsnetzes.

Die Versorgungsunternehmen wurden am Verfahren beteiligt.

Die Schwaben Netz GmbH, Augsburg, hat mitgeteilt, dass ein Erdgasnetzanschluss möglich ist.

Hinweis der LEW Verteilnetz GmbH, Buchloe, **Schreiben vom 22.01.2024:**

„Bestehende 1-kV-Freileitungen

Im Geltungsbereich verläuft eine 1-kV-Freileitung zur Versorgung der Straßenbeleuchtung. Im beigelegten Ortsnetzplan M = 1 : 500 ist die Leitungstrassen dargestellt.

Folgende Unfallverhütungsvorschriften und Mindestabstände sind bezüglich 1-kV-Leitungen zu beachten:

- Bei jeder Annäherung an unsere Versorgungsleitung sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV Vorschrift 3 (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro Medienerzeugnisse einzuhalten.*

- Alle Personen sowie deren gehandhabte Maschinen und Werkzeuge, müssen so eingesetzt werden, dass eine Annäherung von weniger als 1,00 m an die 1-kV-Freileitung in jedem Fall ausgeschlossen ist. Jede auch nur kurzfristige Unterschreitung des Schutzabstandes ist für die am Bau Beschäftigten lebensgefährlich.*

Allgemeiner Hinweis

Vor Beginn der Grabarbeiten muss durch die Baufirma eine entsprechende Kabelauskunft eingeholt werden. Wir bitten zu gegebener Zeit mit unserer Betriebsstelle Buchloe Kontakt aufzunehmen: Betriebsstelle Biessenhofen, Ebenhofer Straße 36, 87640 Biessenhofen, Ansprechpartner: Betriebsstellenleiter Herr André Schumacher, Tel.

08241/5002 – 353, E-Mail: Biessenhofen@lew-verteilnetz.de.

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

Hinweis Deutsche Telekom, Kempten:

„Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:

E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de / Fax: +49 391 580213737 / Telefon: +49 251 788777701

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten. Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit:

Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Süd, PTI 23 (Gablinger Straße 2, D-86368 Gersthofen) Diese Adresse bitte wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Spartenterminen zu verwenden.“

Vodafone Deutschland GmbH, Unterföhring, Vorgang S01191163 VF+VFKD, mit E-Mail vom 25.08.2022

„Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung: Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH, Neubaugebiete KMU, (Südwestpark 15, 90449 Nürnberg, Neubaugebiete.de@vodafone.com) Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.“

8.3 Bodendenkmalfunde

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

8.4 Flächenübersicht

Im Geltungsbereich (3.100 m²) liegen bereits 313 m² an Verkehrsfläche (gekiest) und 374 m² bisher bebaute Flächen (172 m² Althofstelle, 70 m² Stadel, 102 m² Güllegrube). 50 m² der bisherigen Althofstelle liegen nicht im Bereich des Biotops mit Erweiterung (583 m²). Der wasserbeeinflussten Bereich (489 m²) wird lediglich gesichert.

9. Kartengrundlage

Es wurde die von der Gemeinde zur Verfügung gestellte amtliche digitale Flurkarte (Stand: Dez. 2022) verwendet.

Für das Gebiet liegt eine Vermessung von Martin Zurek des Ingenieurbüros Dipl.-Ing. Jürgen Gronert, Kempten vom 24./25.10.2022 vor. Die Höhenangaben in m üNN sind im Höhenbezug nach DHHN2016.

Aufgestellt

Kaufbeuren,

Gemeinde Stöttwang, den

Thomas Haag, Architekt | Stadtplaner

Christian Schlegel, Erster Bürgermeister