

Gemeinde Stöttwang
Landkreis Ostallgäu



Änderung des Flächennutzungsplanes

im Bereich des Bebauungsplanes
„Ortskern Linden, 1. Erweiterung“

Entwurf
in der Fassung vom 10.09.2024

Inhalt:

- Planzeichnung
- Begründung
- gemeinsamer 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

Begründung

1. Lage und Geltungsbereich

Der Ort Linden liegt nördlich von Thalhofen und ist Ortsteil der Gemeinde Stöttwang. Der Geltungsbereich schließt östlich an die nördliche Ortslage von Linden, zwischen den Hausnummern 12 und 16 der Bergstraße an. Die gegenständliche Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst Teilflächen (TF) des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 505, Gemarkung Linden. Das Gebiet hat eine Größe von ca. 0,3 ha.

2. Anlass und Zweck der Planung

Anlass für die Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Bauleitplanung zum Bebauungsplan „Ortskern Linden, 1. Erweiterung“. An der gegebenen Stelle sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, dass die Ortslage im Bereich abrundend mit einem Wohngebäude erweitert werden kann. Die Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft bzw. Grünfläche wird durch eine Wohnbaufläche ersetzt. Die Ortsrandeingrünung zur Landschaft ist an der dargestellten Stelle falsch positioniert, da sich hier eine Hofstelle mit Stadel befunden hat. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB vorgenommen.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Gemeindliche Rahmenbedingungen / Flächennutzungsplan

Der Gemeinde Stöttwang besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung vom 01.12.2004, erstellt vom Architekturbüro Keller, Buchloe. Der Landschaftsplan, erstellt durch das Architekturbüro Hofmann+Dietz, Irsee, als gemeinsamer Landschaftsplan für die Gemeinden Stöttwang, Kaltental und Oberostendorf, ist in den Flächennutzungsplan integriert. Der Flächennutzungsplan wurde am 17.11.2005 durch das Landratsamt Ostallgäu genehmigt und durch die Bekanntmachung des Genehmigungsbescheides am 24.11.2005 rechtsverbindlich.

Auf S. 33 des Erläuterungsbericht wird ausgeführt:

„Nördlich des Alten Ortskerns von Linden soll im Gennachverlauf, im Bereich der neueren Bebauung, unbedingt ein qualifizierter Bebauungsplan mit Grünordnerischem Begleitplan aufgestellt werden, um einer weiteren über die Darstellung im Flächennutzungsplan hinausgehende Bebauung im Talraum ein Ende zu setzen.“

Im Bereich der bisher noch als Grünfläche dargestellten Flächen der Althofstelle soll, stärker zur bestehenden Siedlungslage hin orientiert, ein Wohngebäude errichtet werden können. Da das zu erhaltende Biotop eine breite und aus naturschutzrechtlichen Gründen zu erhaltende Heckenstruktur mit guter Eingrünungswirkung bildet, können wenige Meter weiter bereit geeignete Grünstrukturen gefunden werden. Entsprechend werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes angepasst. Dies beinhaltet auch die Beschränkung der Siedlungsentwicklung nach Norden und zur Gennach hin (Klammerung).

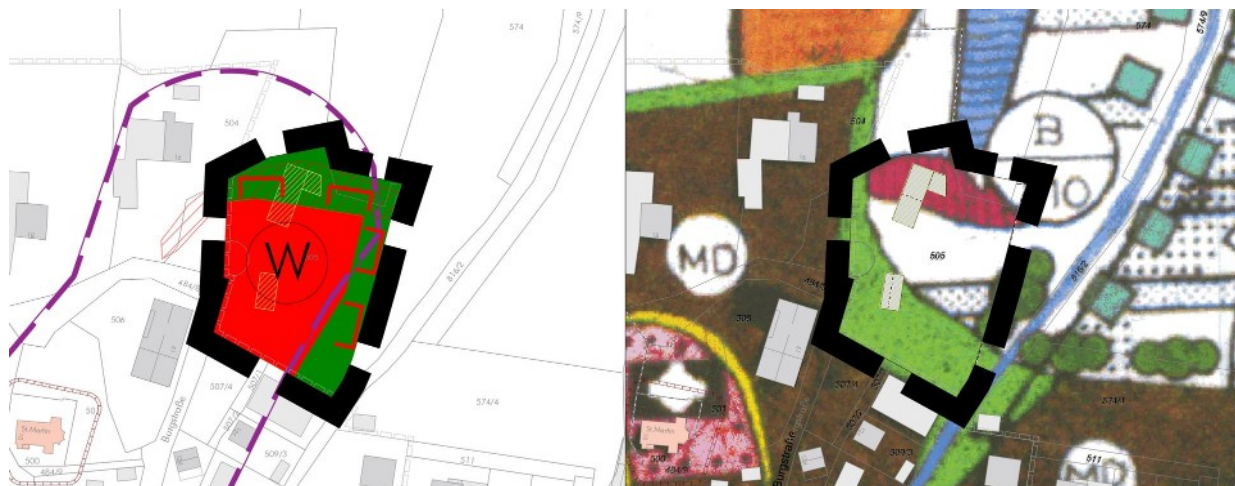


Abbildung 1: Vergleich der Änderung mit Geltungsbereich (links) und bestehendem FNP (rechts)

3.2 Übergeordnete Planungsziele

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

Im Landesentwicklungsprogramm (LEP 2018 ff., derzeit vorliegende Fassung vom 01.06.2023) ist Stöttwang als Einzelgemeinde im allgemein ländlichen Raum beschrieben.

Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

Ferner soll im ländlichen Raum eine zeitgemäße Informations- und Kommunikationsinfrastruktur geschaffen und erhalten werden.

Die Gebiete außerhalb der Verdichtungsräume (ländlicher Raum) sind durch Verbesserung der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Verhältnisse als gleichwertiger und eigenständiger Lebensraum zu sichern und zu stärken. Dies erfordert die Erhaltung und Weiterentwicklung der historisch gewachsenen sozialen, kulturellen und wirtschaftlichen Traditionen und Funktionen in den einzelnen Gemeindeteilen.

Es ist von besonderer Bedeutung, die Landschaften Bayerns in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit zu erhalten. Der Erhaltung und/ oder Fortentwicklung der charakteristischen Gestalt, der typischen Landschaftsgliederung, der landschaftsprägenden Gewässer, der standort- und nutzungsbedingten Vegetations- und Bewirtschaftungsformen sowie der landschaftstypischen Bauweisen kommt besondere Bedeutung zu.

Insbesondere sind zudem gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern folgende Ziele zu beachten:

Ziffer 2 Siedlungsstruktur

2.2.4 (Z) Vorrangprinzip: Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf vorrangig entwickeln

Ziffer 3 Siedlungsstruktur

3.1 Abs. 1 (G) Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ausrichten

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung (Z): Innenentwicklung vorrangig nutzen

3.3 Zersiedelung vermeiden - Anbindegebot (Z): möglichst an geeignete Siedlungseinheiten anbinden

Weiterhin sind im Regionalplan 16 (Allgäu) beachtliche Ziele und Grundsätze formuliert. Insbesondere sind demnach für die Planung zu beachten:

- B II Wirtschaft: Landwirtschaft (2.4.1) sichern und stärken
- B V Siedlungswesen:
 - Anbindung neu ausgewiesener Flächen, Freihalten von Kuppen, Zersiedelung vermeiden (1.3)
 - Ortsbild und -struktur erhalten, wo erforderlich erneuern und Weiterentwickeln (1.7)

Der Regionalplan der Region Allgäu (16), 2007, legt das Verwaltungsgebiet von Stöttwang als „Stadt- und Umlandbereich im Ländlichen Raum“ von Kaufbeuren und Mauerstetten fest. Die Einzelgemeinde ist Teil der Verwaltungsgemeinschaft Westendorf. Westendorf bildet mit Germaringen ein Doppel-Kleinzentrum. Über Mauerstetten ist Stöttwang mit dem Oberzentrum Kaufbeuren verbunden. Sowohl das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 4 als auch das wasserrechtliche Vorbehaltsgebiete H 39 waren im näheren Bereich, jedoch deutlich nördlich der Planung (ab dem Weg am Bahndamm) dargestellt. Mit der Fortschreibung des RP 16 zur Wasserwirtschaft (Bescheid vom 22.02.2024) finden sich im näheren Ortsbereich von Linden keine Darstellung von wasserrechtlichen Vorbehaltsgebieten mehr.

3.3 Denkmalschutz

Es befinden sich keine Baudenkmäler im Gebiet.

Die Kirche St. Martin (Baudenkmal D-7-77-172-11) mit Gräbern im Umfeld (Bodendenkmal D-7-8030-0121) liegt südwestlich des Geltungsbereiches. Funde können trotz der räumlichen Zuordnung der Bodendenkmäler zur Kirche auch im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden.

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde 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 unverän-

dert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“

4. Gebietsgrundlagen

Die nördliche Ortslage Linden weist einen hohen Anteil größerer Gebäude, die sich aus Hofstellen entwickelt haben auf. Die Satteldächer haben nur vereinzelt Dachaufbauten und sind in ziegelroten, teils auch dunkelroten Dachplatten gedeckt. Vielerorts sind landwirtschaftsnahe oder dörflich-handwerkliche Gebäude und Nutzungen erkennbar. Auf Grund von Relief und Historie verlaufen die Straßen mit vielen Kurven durch den westlich der Gennach gelegenen Ortsteil. Zur Nahversorgung steht ein Lebensmitteldiscounter in Thalhofen (ca. 1 km Entfernung) zur Verfügung. Der Rückgang der Landwirtschaftsbetriebe ist auch hier spürbar.

Das Plangebiet liegt auf Höhen von ca. 705 - 699 m üNN. Das Gelände fällt von West nach Ost und in südliche Richtung ab. Die Gennach hat sich hier eingegraben und lässt Schichten der Oberen Süßwassermolasse, Schmelzwasserschotter und sekundäre Flusssedimente anstehen. Im Untergrund sind großräumige Rutschungen (Georisk 8030GR015001) kartiert. Auf dem Grundstück tritt eine Quellschüttung auf, die sich vermutlich aus den Schichtwassern der hangenden Ablagerung speist.

5. Planungskonzeption

5.1 Städtebauliches Konzept

Der Umgriff des Plangebietes ist aus der Planzeichnung der Flächennutzungsplanänderung ersichtlich. Die soll angrenzend an die bestehende Mischbaufläche abschließend erweitert werden, um für die Ortslage abrundend, ein Wohngebäude beherbergen zu können. Wegen des dringenden Wohnflächenbedarfs soll die Wohnnutzung hier klaren Vorrang haben. Daher werden die Darstellungen künftig als Wohnbaufläche (ca. 0,2 ha) erfolgen. Die Siedlungsentwicklung soll die Grünstrukturen des Biotops im Nordwesten und den weiteren Randbereich des Gennachufers nicht überschreiten. Die Siedlungsentwicklung ist an dieser Stelle natürlich begrenzt und wird harmonisch auch auf der informellen Planungsebene mit einer Grünflächendarstellung und Begrenzung der Siedlungsentwicklung (ca. 0,13 ha) abgeschlossen.

5.2 Flächenpotenziale und Alternativen

Nach den landes- und regionalplanerischen Vorgaben soll sich die Siedlungsflächenausweisung nur im Rahmen des tatsächlichen Bedarfs der Gemeinde bewegen. Für die formelle Abrundung des Siedlungsbereiches auf bisher bereits bebauten Grundstücken in unmittelbarer Nachbarschaft zur bestehenden Siedlungslage verzichtet die Gemeinde auf größere Ausführungen zu Flächenpotenzialen. Der gegenständliche Plan dient der Deckung organischen Bedarfs und stellt sicher, dass bisher bereits genutzte Baugrundstücke nicht brach fallen, sondern zur Schaffung von Wohnraum umgewidmet und fortgenutzt werden können.

5.3 Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB muss für die Bauleitplanung ein Umweltbericht erstellt werden. In diesem erfolgt eine Bestandserfassung und Bestandsbewertung der umweltrelevanten Schutzgüter, die Darstellung der Ziele des Umweltschutzes und eine Prognose über die Auswirkungen der Planung.

Der Bebauungsplan umfasst größere Bereiche und beinhaltet alle Flächen der Änderung. Es wird daher auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan verwiesen, der nachrichtlich dieser Begründung beigefügt wird.

5.4 Grünordnung und Kompensation

Das Grundstück ist stark anthropogen geprägt. Es liegen bereits bauliche Strukturen bzw. deren Überreste und Verkehrsflächen vor. Eingriffe sind im Zusammenhang mit der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß dem Bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen in der ergänzten Fassung vom Januar 2003, bzw. in der zwischenzeitlich neuen Fassung von 2021, auf der nachfolgenden Bauleitplanebene zu bearbeiten.

Es ist vorgesehen, den entstehenden Eingriff in funktionaler Kombination durch Sicherung und Stärkung des vorhandenen Biotops (8030-0110-003, naturnahe Hecken, Dorfgehölze in Linden) auszugleichen. Im Übrigen wird auf den Bebauungsplan und den gemeinsam erstellten Umweltbericht zur Bauleitplanung verwiesen.

6. Technische Infrastruktur, Erschließung

6.1 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,

Lichtsächten 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“

6.2 Kanal & Entwässerung

Die Erschließung erfolgt über das bestehende Ortsnetz. Häusliche Abwässer sind ins Trennsystem einzuleiten. Die häuslichen Anschlüsse ans Kanalsystem sind entsprechend zu sichern (z.B. Rückstauklappen), um bei Spülungen und Starkregenereignissen einen Rückfluss aus dem Kanalsystem zu vermeiden.

6.3 Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

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

6.4 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, PT1 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 Ausbaumentcheidung 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.“

6.5 Bodenschutz / Altlasten

Altlasten: Es liegen keine Hinweise auf altlastenverdächtige Flächen vor.

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. Sonstiges

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

Aufgestellt:

Kaufbeuren, Thomas Haag, Stadtplaner	Gemeinde Stöttwang, Christian Schlegel, Erster Bürgermeister
---	---