

Gemeinde Stötten a.A.

Landkreis Ostallgäu



Bebauungsplan „Salchenried Nord“

gemäß § 13b BauGB

Entwurf

i. d. F. vom 05.07.2017

Inhalt:

Satzung

Planzeichnung des Bebauungsplanes M = 1 : 1.000

Begründung

Umweltbericht

Planung städtebaulicher Teil abtplan - büro für kommunale entwicklung Hirschzeller Straße 8 87600 Kaufbeuren	Tel.: 08341.99727.0 Fax: 08341.99727.20 E-Mail: info@abtplan.de

Satzung der Gemeinde Stötten am Auerberg für den Bebauungsplan „Salchenried Nord“ gemäß § 13b BauGB

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 die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung 1990 - PlanZV 90),
- des bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG),

in der jeweils gültigen Fassung erlässt die Gemeinde Stötten a.A. folgende Satzung:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs ist der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen. Es liegt am nördlichen Rande der Ortslage Salchenried und beinhaltet Teilflächen (TF) der Grundstücke mit der Fl. Nr. 2896 (TF) und 2898 (TF, beide Straße), 1918 (TF), 1919 (TF), 1925 (TF), 2900 (TF) und 2899 (TF), alle Gemarkung Steinbach. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 1 ha auf.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus den nachstehenden Vorschriften, dem zeichnerischen Teil mit textlichen Festsetzungen, jeweils in der Fassung vom __.__.2017. Der Satzung ist eine Begründung mit Umweltbericht, ebenfalls in der Fassung vom __.__.2017 beigefügt.

§ 3 Art der Baulichen Nutzung

1. Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird festgesetzt als Dorfgebiet MD gemäß § 5 BauNVO und in zwei Teilgebiete mit der Bezeichnung MD-W und MD-LW gegliedert.
2. Im Teilgebiet MD-W werden die nach § 5 BauNVO zulässigen Nutzungen unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO auf Wohnungen, Wohngebäude und sonstige Wohnnutzungen und zugehörige Nebengebäude beschränkt. Ferienwohnungen oder -häuser sind hierbei ausgeschlossen.
3. Das Teilgebiet MD-LW dient der Unterbringung von landwirtschaftlichen Nutzungen gemäß § 5 BauNVO. Unter Hinweis auf § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO werden die nach § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten für nicht zulässig erklärt. Gleiches gilt für Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 5 Abs. 2 BauNVO.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird für das MD-W bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen, siehe Tabelle in § 8 Abs. 1 dieser Satzung. Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf angewendet werden.
2. Im Teilgebiet MD-LW haben sich Bauvorhaben nach den Maßgaben der §§ 34 und 35 BauGB i.V.m. § 30 Abs. 3 BauGB zu richten (Einfacher Bebauungsplan).

§ 5 Bauweise / Gebäudestellung / Grundstücksgröße

Für das Teilgebiet MD-W gilt:

1. Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Zulässig sind nur Einzel- oder Doppelhäuser.
2. Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt.

Ausnahme (§ 31 Abs. 1 BauGB):

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO kann die Baugrenze um bis zu 1,50 m für einzelne Gebäudeteile wie beispielsweise Vordach, Dachüberstand, Lichtschacht, Treppenstufen u. dgl. überschritten werden.

3. Es wird für die Baugrundstücke eine Mindestgröße von 500 m² festgesetzt, bei Doppelhaushälften jeweils mindestens 300 m².
4. Die Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoß (OK RFB-EG) darf höchstens 0,40 m über der mittleren Oberkante der Straße im Zugangsbereich liegen.
5. Die Obergrenze der Zahl zulässiger Wohnungen je Wohngebäude beträgt zwei. Ferienwohnungen und -häuser sind unzulässig.

§ 6 Garagen

1. Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen.
2. Garagen und Carports dürfen nur innerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Flächen errichtet werden, Stellplätze auch außerhalb. Garagen im Keller sind nicht zulässig. Garagen müssen einen Mindestabstand von 5,5 m zur Hinterkante Straße einhalten.
3. Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO mit insgesamt maximal 50 m³ und einer maximalen Höhe von 3 m sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, sie dürfen jedoch die Verkehrsübersicht nicht behindern

§ 7 Grünordnung

1. Die in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen sind flächig zu begrünen und als solche zu erhalten. Die Flächen dürfen nicht versiegelt und nicht befahren werden, ausgenommen zu Pflegezwecken. Die vorgenannte Eingrünungsvorschrift gilt auch für die nicht überbauten Flächen außerhalb der Baugrenzen, soweit sie nicht als Stellplätze, Zufahrten und sonstige Hofnutzungen benötigt werden.
2. Auf den Baugrundstücken sind pro 350 m² ein Baum der Wuchsklasse 2 oder zwei Obstbäume (Halbstamm) zu pflanzen. Je 5 erforderliche Kfz-Stellplätze ist ein Kleinbaum mit einer Wuchshöhe von 5 bis 10 m auf dem Baugrundstück zu pflanzen. Für die Bepflanzung sollen heimische Gehölze verwendet werden.
3. Bei Ersatz- oder Ergänzungspflanzungen kann aus den nachfolgenden Pflanzlisten gewählt werden. Bei der Pflanzauswahl ist bei den mit „*“ gekennzeichneten Baumarten das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) zu beachten. Es wird empfohlen, nur herkunftsgesichertes Pflanzmaterial zu verwenden.

Bäume 2. Wuchsklasse

Mindestqualität: 2 x v, m.B. 200 – 250 cm hoch

Acer campestre	Feldahorn
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Prunus avium*	Vogelkirsche
Betula pendula*	Birke
Carpinus betulus*	Hainbuche

Obstbäume

Äpfel	Kaiser Wilhelm
	Maunzenapfel
	Wettringer Taubenapfel
	Glockenapfel
Birnen:	Gute Graue
	Oberösterreichische Weinbirne
	Alexander Lucas
Kirsche:	Hedelfinger
Zwetschge	Wangenheimer Frühzwetschge

Sträucher, Mindestqualität: 2 x v. H. 60 –100 cm

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Zusätzlich kommen standortgerechte Arten und Sorten von Wildsträuchern und Wildrosen in Betracht. Aus naturschutzfachlicher Sicht sollen fremdländische Gehölze sowie rot- und gelbblaubige bzw. blaunadelige Gehölze innerhalb des Plangebietes möglichst nicht verwendet werden.

4. Die Anpflanzung der privaten Grünflächen hat spätestens zwei Jahr nach Baubeginnsanzeige der Gebäude zu erfolgen.
5. Den Genehmigungsunterlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan beizulegen.

§ 8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Gestaltung der Gebäude gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO.

1. Für die Gebietsteile werden nachfolgende Bestimmungen getroffen:

Gebietsteil	WH, maximal	Dachneigung	Bauweise	Max. Vollgeschosse
MD-W	5,50 m	25° - 35°	ED, o	II
MD-W alternativ	6,50 m	18° - 24°	ED, o	II
MD-LW	gem. §34 bzw. § 35 BauGB			

Definition

E = Einzelhausbebauung, D = Doppelhausbebauung,

o = offene Bauweise

Als Maß für die Wandhöhe gilt die senkrechte Entfernung von der natürlichen, talseitigen Geländeoberfläche bis Oberkante Dachhaut, gemessen in der Verlängerung der Außenwand, siehe auch Art. 6 Abs. 4 BayBO.

II = maximal zwei Vollgeschosse

Die eingetragenen Zahlen gelten als Obergrenzen im Sinne des § 17 BauNVO.

2. Die äußere Gestaltung der Gebäude hat nach Gebäudehöhe, Dachform und –neigung, Materialwahl und Farbgebung sorgfältig zu erfolgen, siehe Art. 8 BayBO. Bei der Fassadengestaltung sind Putzfassaden mit hellen Farben und Holzschalungen zu bevorzugen, keine grellen Farbtöne (außer Weiß). Die Dacheindeckung hat bei den Haupt-, Garagen- und Nebengebäuden mit Dachpfannen in roter bis brauner Farbe zu erfolgen. Dachbegrünung ist zulässig.
3. Solar- und Photovoltaikanlagen sind entweder integriert in die Dachfläche, auf dem Dach (bis max. 15 cm über Dachfläche), oder als Fassadenelemente in die Fassade integriert zulässig. Aufständereien auf dem Dach und über die Dachfläche hinaus oder in einem anderen Winkel als der Dachneigung oder Elemente, die mehr als 10 cm vor der Fassade oder in einem anderen Winkel zur Fassade stehen, sind gänzlich unzulässig. Vor First und Dachrand ist ein Abstand von mind. 50 cm einzuhalten.
4. Es sind für Haupt- und Nebengebäude sowie für die Garagen symmetrische Satteldächer vorgeschrieben. Der Dachüberstand beträgt an den Giebel- und Traufseiten 0,60 – 1,20 m. Abschleppungen über Freisitz, Hauseingang und Balkonen, auch als angesetzte Pultdächer, sind erlaubt. Dachaufbauten wie Gaupen und Quergiebel sind ab einer Dachneigung von mehr als 23° zulässig, soweit sie folgende Rahmenbedingungen einhalten:
Gesamtmaß max. 1/3 der Gebäudelänge (von Giebel zu Giebel), Abstand zum First mind. 0,30 m (Höhe), zu den Giebelwänden mind. 2,50 m. Negative Dacheinschnitte sind unzulässig.
5. Für Abstandsflächen gelten die Bestimmungen der BayBO (Art. 6).

§ 9 Einfriedungen / Freiflächengestaltung

1. Einfriedungen und Stützkonstruktionen:
Einfriedungen sind zu öffentlichen Straßenraum hin, soweit sie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen, bis zu einer max. Höhe von 0,80 m über dem Gelände zulässig. Hecken sind von dieser Einschränkung ausgenommen, soweit sie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.
Mauern über eine Höhe von 0,40 m über dem Gelände als Einfriedungen sind unzulässig.
Stützkonstruktionen im Bereich der Freiflächen sind
 - optisch zu gliedern und
 - in einer Bauweise auszuführen, die für Wasser- und Kleinlebewesen durchlässig ist (z.B. Trockenmauern aus Natursteinen, Gabionen etc.) und
 - dauerhaft zu begrünen.
2. Garageneinfahrten dürfen pro Grundstück höchstens 6 m breit sein. Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet und muss auf dem eigenen Grundstück versickert werden.
3. Kfz-Stellplätze sind wassergebunden herzustellen. Auf die Befestigung von Hof- und Parkflächen, z. B. mittels durchgehenden Asphaltbelags, ist möglichst zu verzichten. Für diese Flächen ist eine Befestigung bzw. Gestaltung mit ausreichender Wasserdurchlässigkeit (z. B. humus- oder rasenverfugtes Pflaster,

Schotterrasen, ggf. auch sandgeschlämmte Kies- oder Schotterdecke oder eine Kombination verschiedener Befestigungsarten) zu wählen.

4. Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden. Die natürliche Geländeoberfläche ist weitmöglichst zu erhalten.
5. Abgrabungen zum Zweck der teilweisen Freilegung des Kellergeschosses sind ausnahmslos unzulässig.
6. 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.

§ 10 Hinweise

1. Denkmalpflege

Es wird darauf hingewiesen, dass trotz der in den vergangenen Jahren durchgeführten amtlichen Inventarisierungen Hügelgräber, Schanzen, Burgställe, Altstraßen und andere archäologische Denkmäler sich der Kenntnis des Denkmalamtes entziehen können. Solche Objekte genießen ebenfalls den Schutz des Art. 7 DSchG und sind gemäß Art. 8 DSchG anzeigepflichtig wie archäologische Bodenfunde, die unverzüglich dem zuständigen Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Schwaben, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271 – 81570, Fax – 815750, E-Mail: DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder der unteren Denkmalbehörde, Landratsamt Ostallgäu, gemeldet werden müssen.

„Art. 8 Abs. 1 DSchG:

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 DSchG:

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.“

2. Bodenschutz / Schutzgut Boden

Altlasten: keine Erkenntnisse.

3. Immissionsschutz: Landwirtschaftliche Emissionen

Die von der Landwirtschaft ausgehenden Emissionen müssen hingenommen werden. Sie sind unvermeidlich und müssen deshalb einschließlich dem Viehtrieb und dem landwirtschaftlichen Verkehr geduldet werden. Insbesondere Gülleausbringung, Pflanzenschutz, Düngung, Errichtung u. Betreiben eines Fahrtilos in näherer Umgebung des Baugebietes und den damit entstehenden Emissionen muss weiterhin möglich sein.

4. Brandschutzhinweise

Bezüglich der Bereitstellung der notwendigen Flächen für die Feuerwehr, der öffentlichen Verkehrsflächen, der Bereitstellung von Löschwasser und Hydranten wird auf das Markblatt der Kreisbrandinspektion Ostallgäu hingewiesen (siehe Anlage).

§ 11 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Salchenried Nord“ gemäß § 13b BauGB tritt mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Stötten a.A.,

Grube, Erster Bürgermeister

(Siegel)

Es folgt: Anlage: Merkblatt der Kreisbrandinspektion Ostallgäu

Anlage Merkblatt der Kreisbrandinspektion Ostallgäu

Bei der Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen, ist darauf zu achten, dass folgende Vorschriften und Bestimmungen eingehalten und in die Planzeichnung, die Satzung bzw. die Hinweise entsprechend aufgenommen werden.

A Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken – DIN 14090

1. Zufahrten müssen für Fahrzeuge bis 16 Tonnen (für 10 t Achsenlast) ausgelegt sein, unmittelbar von der öffentlichen Verkehrsfläche aus erreichbar sein. Nutzbare Breite mind. 3 m, nutzbare Höhe 3,50 m. Hierbei ist auf die Grünordnungsplanung zu achten und Großbäume sind so zu platzieren, dass das Lichtraumprofil auch nach längerer Wachstumszeit nicht eingeschränkt wird.
2. Gradlinig geführte Zufahrten können auch als befestigte Fahrspuren von je 1,10 m Breite ausgeführt werden.
3. Vor und nach Kurven muss die fahrbahnbreite jeweils auf 5 m erweitert werden, dies in der Kurve selbst und je 11 m davor und danach. Kurvenradien dürfen nicht kleiner als 10,5 m sein.
4. Aufstellflächen sind so anzuordnen, dass alle zum Retten von Personen notwendigen Fenster vom Hubrettungssatz (Drehleiter) erreicht werden können. Dies ist in der Regel gewährleistet, wenn im Abstand von 3 m bis 9 m von der Gebäudefront (je nach Gebäudehöhe) ein befestigter Aufstellstreifen von mind. 3,50 m und daran anschließend ein Geländestreifen von 2 m ohne feste Hindernisse angeordnet wird. Die Zufahrten zu den Aufstellflächen müssen den Forderungen gemäß Satz 1, 2 und 3 entsprechen.
5. Bewegungsflächen sind Bereiche in denen sich Einsatzfahrzeuge und Mannschaften im Einsatz aufstellen und bewegen können. Diese sollen außerhalb des Trümmerbereichs liegen, jedoch möglichst Nähe am Schutzobjekt und den Wasserentnahmestellen. Für jedes im Alarmplan vorgesehene Fahrzeug ist eine Bewegungsfläche von mind. 7 x 12 m erforderlich.
6. Alle Flächen für die Feuerwehr sind entsprechend durch Beschilderung zu kennzeichnen.

B Öffentliche Verkehrsflächen

1. Öffentliche Verkehrsflächen müssen, wenn sie der Anfahrt für Feuerwehrfahrzeuge dienen, befestigt für ein Gesamtgewicht von 16 t (10 t Achslast) sein, Lichtraumprofil von mind. 3 m Breite und 3,5 m Höhe aufweisen und den Anforderungen des Abschnittes 1. Sinngemäß entsprechend.
2. Bei schmalen Zufahrtswegen (unter 6 m Breite) sind in Abständen von ca. 50 m Ausweisstellen anzuordnen. Das Parken von Fahrzeugen ist an diese Stellen durch entsprechende Beschilderung zu verhindern.
3. Stichstraßen müssen am Ende eine Wendfläche für mind. 18 m Wendekreis erhalten.
4. Sind Schutzobjekte mehr als 50 m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt, so ist eine eigene Feuerwehrzufahrt erforderlich.
5. Bei der Planung „verkehrsberuhigter Straßen“, die auch der Zufahrt für Einsatz – und Rettungsfahrzeugendiensten, sind die Forderungen der Abschnitte 1 und 2 Ebenfalls zu berücksichtigen. Eine Ausstattung mit Fahrbahnschwellen o. a. „Geschwindigkeitsbremsen“ ist auch im Hinblick auf Krankentransporte zu vermeiden.

C Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung nach Arbeitsblatt W 405 DK 628,1: 614 des DVGW

1. Der Löschwasserbedarf ist zu ermitteln. Er liegt in den meisten Gebieten (WR Reines Wohngebiet, WA Allgemeines Wohngebiet, WB besonderes Wohngebiet, MD Dorfgebiet, MI Mischgebiet und GE Gewerbegebiet) bei feuerhemmender Bauweise, nicht mehr als 3 Vollgeschossen und einer GFZ von bis zu 0,6 bei 50 bis 50 cbm/h. mehr als 3 Vollgeschosse und GFZ bis 1,2 erfordern einen Löschwasserbedarf von 90 bis 190 cbm/h. diese Mengen können auch für Kern- und Gewerbegebiete angenommen.
2. Das öffentliche Trinkwassernetz ist entsprechend zu dimensionieren und Entnahmestellen in Form von Hydranten sind in ausreichender Zahl in der Regel in Abständen von nicht mehr als 100 m, anzuordnen. Die Ausführung der Hydranten soll in „Überflurform“ erfolgen des Trinkwassernetzes in Form eines Ringleitungsnetzes. Die Lage von Hydranten (vorhandene und neu zu erstellende) ist in die Planzeichnung und die Hinweise aufzunehmen.
3. Für die Abdeckung des max. Löschwasserbedarfs können Hydranten im Umkreis von 300 m herangezogen werden.
4. Für besonders brandgefährdete Schutzobjekte ist der Löschwasserbedarf individuell zu ermitteln. Er kann durch die öffentliche und zusätzliche private Bereitstellung (z. B. Zisterne) sichergestellt werden.

D Bereitstellung von Löschwasser durch andere Maßnahmen



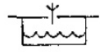
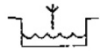
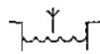
1. Wenn Trinkwasser zur Deckung des Löschwasserbedarfs nicht ausreicht und keine unerschöpflichen Wasserquellen zur Verfügung stehen können ersatzweise eventuell auch Löschwasserteiche oder Brunnen, Behälter (Zisternen), Zierteiche und Schwimmbecken herangezogen werden. Eine ganzjährige Nutzbarkeit ist allerdings nachzuweisen. Für die Bemessung gilt das DVGW – Arbeitsblatt W 311 „Bau von Wasserbehältern“.
2. Wenn von „anderen Maßnahmen“ Gebrauch gemacht werden soll, ist die Lage und Größe in die Planzeichnung und die Hinweise aufzunehmen.
3. Mit besonderem Objektschutz zusammenhängende Fragen bedürfen der Abstimmung mit dem WVU bei Entnahme aus dem öffentlichen Netz bzw. mit der Kreisbrandinspektion.

E Bebauung

1. Im Zuge des vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzes sind die Bestimmungen des Art. 12 Bay-BO und alle weiteren Artikel zu beachten.
2. Die Unterschreitung der in Art. 6 BayBO vorgeschriebenen Abstandsflächen und deren Festschreibung in der Bauleitplanung ist nur in begründeten Ausnahmefällen und unter Einsatz besonderer Brandschutzmaßnahmen vertretbar.
3. Alle einschlägigen Vorschriften, die den Brandschutz betreffen und in BayBO der GaV (Garagenverordnung), GastBauV (Gaststättenbauverordnung), WaV (Warenhausverordnung) und VStättV (Versammlungsstättenverordnung) festgelegt sind, sind möglichst schon in der Bauleitplanung zu berücksichtigen und einzuarbeiten. Ggf. sind auch die besonderen Bestimmungen für Hochhäuser in der Bauleitplanung vorzugeben und festzuschreiben.
4. Die Anlagen zur Alarmierung der Feuerwehr sind entsprechend der Erweiterung der gemeindlichen Bebauung auszubauen. Hierzu kann die Installation von zusätzlichen Feuersirenen bzw. Ergänzung der vorhandenen Meldeempfänger notwendig werden.
5. Die Ausrüstung und der Gerätebestand sowie die Ausbildung der Feuerwehr im Gemeindebereich sind je nach Art und Größe der neu anzusiedelnden Betriebe, bzw. neu zu errichtenden Bauten eventuell zu ergänzen und zu erweitern. Hierzu ist zu gegebener Zeit mit dem Kreisbrandrat oder dem zuständigen Kreisbrandinspektor Verbindung aufzunehmen.

F Planzeichen

Neben den in der Planzeichenverordnung festgelegten Zeichen werden folgende Zeichen empfohlen:

	DN 80	Hydrant Unterflur, z.B. Nennweite 80
	DN 100	Hydrant Überflur, z.B. Nennweite 100
	50	Löschwasserbehälter , z.B. 50 m ³ Nutzinhalt - unterirdisch
	90	Löschwasserbehälter , z.B. 90m ³ Nutzinhalt - Teich, Schwimmbecken
		Brunnen - Feuerlöschbrunnen

Diese Zeichen und zugehörigen Bezeichnungen werden nach der Norm auch in den Einsatzplänen der Feuerwehren verwendet und sind Daher sinnvollerweise auch in der Bauleitplanung anzuwenden.

Begründung

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen / Planerfordernis / Veranlassung

Die Gemeinde möchte mit dieser Bauleitplanung den ortsansässigen Bauwilligen einen städtebaulichen Rahmen für die Verwirklichung ihrer Vorhaben vorgeben. Es soll somit die Möglichkeit geschaffen werden, dass im Rahmen eines abgestuften Dorfgebietes neben den beiden aktiven Hofstellen insgesamt drei Einfamilienhäuser entstehen. Landwirtschaftliche Flächen sollen nur in möglichst geringem Maß beansprucht werden.

2. Lage, Größe und Bestand

2.1. Geltungsbereich

Der Bebauungsplan „Salchenried Nord“ gemäß § 13b BauGB liegt am nördlichen Rand der Ortslage von Salchenried und beinhaltet Hofstellen der Hausnummern Salchenried 3 und 4, das Austragshaus mit der Hausnummer Salchenried 6 mit Garten (ca. 400 m²), die Ortsstraße und Grünflächen in einer Gesamtgröße von 1 ha der Gemarkung Steinbach. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen (siehe auch nachfolgender Lageplan Abbildung 1).

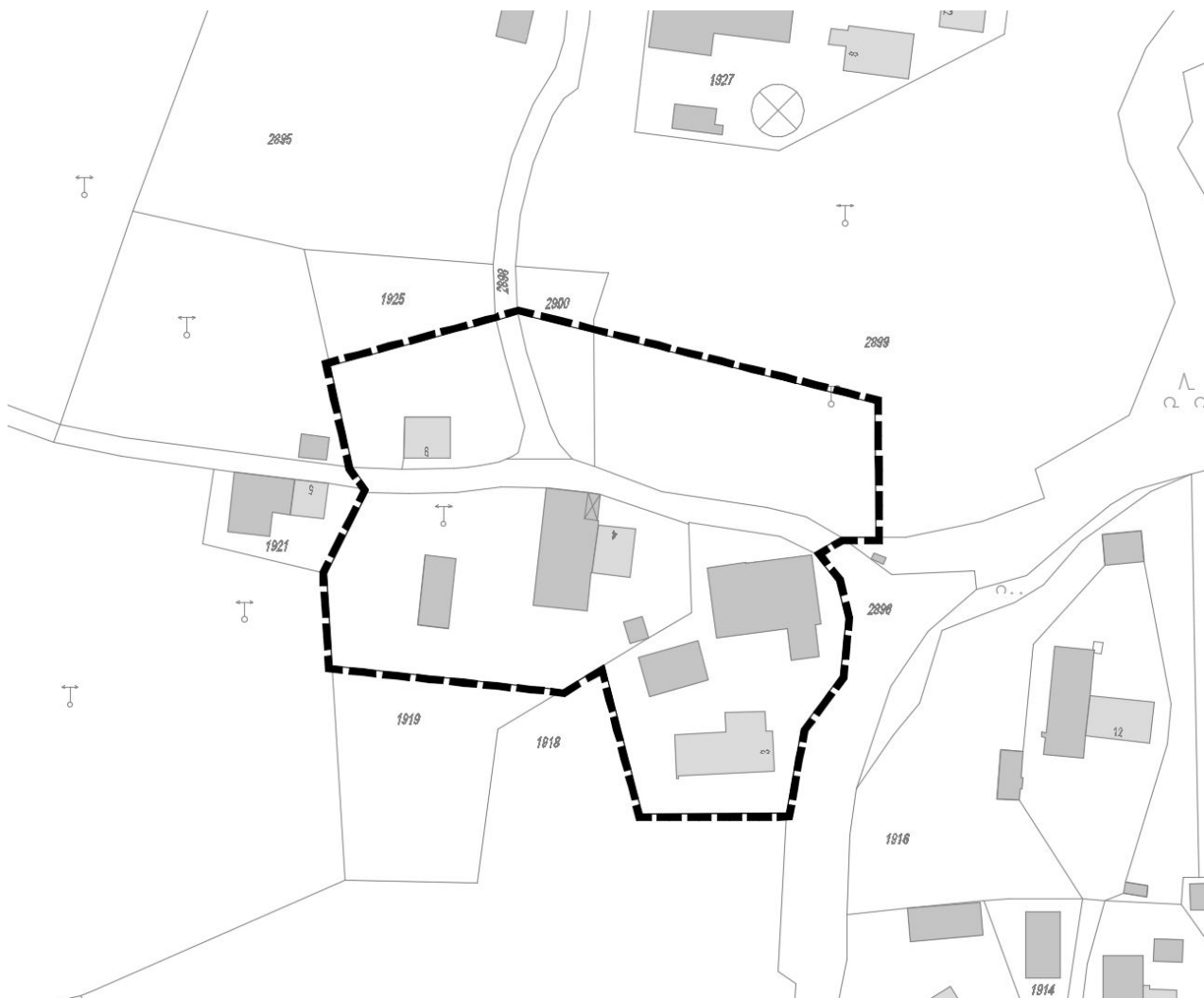


Abbildung 1: Lageplan des Geltungsbereiches, unmaßstäblich

2.2. Grünbestand

Außer der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sind gärtnerisch gepflegte Bereiche und ein Bestandsbaum im nördlichen Teilbereich und zwei markante Hofbäume im Süden zu verzeichnen. Das östlich gelegene Biotop (Nr. 8230-0297) ist nicht Teil des Geltungsbereiches, wird bei der Planung jedoch beachtet.

2.3. Denkmale

In unmittelbarer Nähe oder direkt im Plangebiet befinden sich keine Denkmäler.

Ca. 150 m südlich befindet sich an der Kreisstraße OAL 9 eine Kapelle, weitere 50 m südlich eine Hausfigur:

Hausnummer Salchenried 2, St. Laurentius, D-7-77-171-32, Katholische Kapelle, erbaut 1766; mit Ausstattung.

Hausnummer Salchenried 15, hl. Wendelin, D-7-77-171-33, Hausfigur

Weiter ab im Osten (ca. 500 m) von Salchenried liegt das D-7-8230-0015, ein Bodendenkmal mit einer *villa rustica* aus der römischen Kaiserzeit. Der Auerberg in ca. 1,5 km Entfernung wird nicht betroffen.

Keines der Denkmäler wird von der Planung berührt.

2.4. Bodenverhältnisse

Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von ca. 875 m ü NN. Den Boden bilden Braun- bis Parabraunerden, die würmzeitlichen Jungmoränen (lehmige Kiese, Schluffkiese) aufliegen. Die Deckschicht mäßiger Durchlässigkeit ist von mittlerer Zustandsstufe mit guten Wasserverhältnissen.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1. Landesentwicklungsprogramm 2013 und Regionalplan Allgäu (16)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013) und im Regionalplan der Region Allgäu (16) dargelegt. Der Geltungsbereich enthält keine Bereiche mit Schutzflächendarstellungen der höheren Planungsebenen. Das Landschaftsschutzgebiet „Auerberg“ spart die Ortslage Salchenried großzügig aus (Darstellung mit heller grüner Linie in Abbildung 2).

Gemäß Regionalplan-Ziel B V 2.3 soll darauf hingewirkt werden, dass die Region von der Errichtung überwiegend eigen genutzter Freizeitwohngelegenheiten (Zweitwohnungen) freigehalten wird.

Die gegenständliche Planung soll für die örtliche Bevölkerung Wohnbauplätze schaffen. Es wird nur wenig landwirtschaftliche Fläche verbraucht und die Ortslage gleich zuträglich für Landschaftsbild und Natur abgerundet. Sonstige Ziele und Grundsätze werden durch den Bebauungsplan nicht berührt.

Insoweit wird das Planungsvorhaben den Belangen der Raumordnung bzw. den Zielen der Regionalplanung nicht entgegenstehen.

3.2. Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Stötten am Auerberg verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Dieser sieht im Plangebiet eine Mischbaufläche mit Ortsrandeingrünung vor (siehe Abbildung 2). Der Bebauungsplan entspricht der Darstellung im Flächennutzungsplan. Eine Änderung ist somit nicht erforderlich.



Abbildung 2: Ausschnitt des FNP bei Salchenried

3.3. Gemeindliche Voraussetzungen

Die Ortslage von Salchenried ist dörflich geprägt mit landwirtschaftlichen Hofstellen nördlich und südlich der durch den Ort führenden Kreisstraße OAL 9. Salchenried ist Teil des Gemeindebereichs von Stötten, welcher ca. 3 km nordwestlich liegt. Salchenried liegt etwa 1,5 km südöstlich des Auerberges.

Die Gemeinde möchte für den Ortsteil Salchenried für ortsansässige Familien Wohnraum schaffen. Es soll somit die Möglichkeit geschaffen werden, insgesamt drei Wohnhäuser zu errichten. Die Planung wird als organische Entwicklung angesehen. Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren aufgestellt und das beschleunigte Verfahren angewandt. Ein Umweltbericht wurde erstellt. Dort wird dargelegt, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist und auch die Schutzgüter keine erhebliche Beeinträchtigung erfahren. Die ausgewiesene Grundfläche liegt weit unter der Schwelle von 10.000 m², die der § 13b BauGB als Kriterium vorgibt, und auch sind keine im engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehenden Planungen bekannt, mit denen diese Schwelle überschritten würde.

4. Begründung der planerischen Festsetzungen

4.1. Art der baulichen Nutzung

Das Bauland im Geltungsbereich wird als Dorfgebiet MD gemäß §5 BauNVO festgesetzt, wobei unter Hinweis auf § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 5 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten für nicht zulässig erklärt werden. Tankstellen und Gartenbaubetriebe wurden unter Hinweis auf § 1 Abs. 5 BauNVO auf Grund des regelmäßig größeren Flächenbedarfs ebenfalls ausgeschlossen. Der Fokus soll bei den neu ausgewiesenen Bauflächen auf landwirtschaftsnahem Wohnen liegen. Hierzu wurde das Dorfgebiet in die Teilgebiete MD-W und MD-LW gegliedert. Die Grundstücke der bestehenden Hofstellen der Hausnummern 3 und 4 sollen weiterhin durch die Maßgaben eines einfachen Bebauungsplanes bevorzugt für die nach § 5 BauNVO zulässigen Nutzungen verfügbar sein. Für die darin enthaltenen Wohnnutzungen (und zugehörige Nebengebäude) ist als Konzentrationsfläche das MD-W auf der nördlichen Seite der Ortsstraße festgesetzt worden. Das bestehende Austragshaus (Nr. 6) ist mit einbezogen worden.

4.2. Begrenzung der überbaubaren Flächen.

Der Bereich für Wohnbebauung wurde mit qualifizierenden Festsetzungen belegt. Es gilt die offene Bauweise. Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen definiert, wobei auch Garagen und Carports innerhalb dieser Grenzen errichtet werden dürfen. Es gelten die Abstandsflächenregelungen nach Art. 6 BayBO. Die Baugrenze darf für Dachüberstände, Kellerlichtschächte, Treppenabgänge, Vordächer und vergleichbare Vorbauten bis zu 1,50 m überschritten werden. (Nicht überdachte) Stellplätze dürfen auch außerhalb eingerichtet werden.

Die Bebauung soll sich in die dörflichen Strukturen mit Hofstellen und Wohnhäusern einfügen. Für den Planbereich wird demnach eine zweigeschossige Bebauung mit einer Wandhöhe entsprechend der Tabelle in § 8 Ziffer 1 festgesetzt. Das Grundstück der Hausnummer 6 erhält eine gegenüber dem Bestand erweiterte Baugrenze, die eine bauliche Erweiterung mit variabler Gebäudestellung und Garage erlaubt.

4.3. Gestalterische Festsetzungen

Der Ortskern und die angrenzenden bebauten Ortsteile werden durch eine Vielzahl von gestalterischen Details als Dorf geprägt. Neubauten, Umbauten und Ersatzbauten sollen sich in dieses Gesamtbild harmonisch einfügen. Dies gilt nicht nur für die Hauptgebäude, sondern auch für Nebengebäude, Hofflächen, Zäune etc. Durch entsprechende gestalterische Festsetzungen im Bebauungsplan werden diese städtebaulichen Ziele gesichert.

Die Dachlandschaft mit ihren Dachaufbauten und verschiedenen Dachneigungen sind in der Satzung mit einem gewissen Spielraum festgesetzt. Es sind symmetrische Satteldächer vorgeschrieben, Gaupen und Querriegel sind ab einer Dachneigung von mehr als 23° zulässig.

Zur Erfüllung regionalplanerischer Ziele und um das dörfliche Sozialgefüge nicht zu belasten, wurde verfügt, dass pro Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten eingerichtet werden und keine Ferienwohnungen oder -häuser entstehen dürfen. Diese dichteren bzw. in der Belegung schwankenden Nutzungsweisen sind der dörflichen Struktur nicht zuträglich und daher ausgeschlossen. Es soll sichergestellt sein, dass ein Bezug zum Dorf und zur Landwirtschaft im MD-W erhalten bleibt. Fremdenzimmer sind zulässig, da diese nicht gegen die vorgenannte Zielsetzung zur Wirkung treten.

4.4. Grünordnung

Für das Gemeindegebiet Stötten a. A. liegt der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan vor. Parallel zum Bebauungsplan wird das grünordnerische Konzept entwickelt und als Grünordnungsplan integriert. Hierdurch wird eine angemessene Eingrünung des Gebietes entsprechend der Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft als Minimierungsmaßnahmen ermittelt und festgesetzt.

Es handelt sich beim Eingriffsbereich um eine bisher landwirtschaftlich intensiv als Grünland genutzte Fläche. Besondere schützenswerte Artenvorkommen sind nicht bekannt. Biotope werden nicht negativ beeinflusst. Der Bebauungsplan sieht vor, den nördlichen Ortsrand mit einem 7 m bzw. 5 m breiten Pflanzstreifen als private Ortsrandeingrünung festzusetzen, der jeweils mit Bepflanzungsaufgaben versehen ist.

Für die Durchgrünung werden in der Bebauungsplanzeichnung Baumstandorte auf den privaten Grundstücken vorgeschlagen. Die genaue Lage ist erst über den Freiflächengestaltungsplan verbindlich. Hierbei kann der einzelne Bauwerber den im Bebauungsplan dargestellten Baumstandort auf die Belange bezüglich Ein- und Ausfahrt, Stellung der Gebäude und Lage der Stellplätze verschieben. Die Anzahl der Bäume (mit festgesetzten und frei wählbaren Standorten) ist jedoch einzuhalten. Die festgesetzten Standorte werden hierbei bei der Berechnung der Anzahl zu pflanzender Bäume pro 350 m² Grundstücksfläche einbezogen. Aus landschaftspflegerischen Gründen und wegen der Nähe zum Biotop im Osten wurden für fremde Arten keine Ausnahmen getroffen.

Bei Stellplätzen und Lagerplatzflächen sollen durch wasserdurchlässige Bodenbeläge, sandgebundene Decken, Schotterrasen und dergleichen Materialien ein gesundes Kleinklima und ein möglichst ausgeglichener Wasserhaushalt des einzelnen Grundstücks angestrebt werden. Durch diese wasserrückhaltenden Maßnahmen werden auch die Kanalisation und die Kläranlage entlastet.

4.5. Kompensation und Ausgleich

Für das Gemeindegebiet Stötten a. A. liegt der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan vor. Parallel zum Bebauungsplan wird das grünordnerische Konzept entwickelt und als Grünordnungsplan integriert. Hierdurch wird eine angemessene Eingrünung des Gebietes festgesetzt.

Es sind keine Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Es gilt § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB.

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

4.6. Verkehr

Die Verkehrserschließung erfolgt über die bestehende Ortsstraße „Salchenried“ über die Kreisstraße OAL 9 ans überregionale Straßennetz. Es bestehen Verkehrsverbindungen zum 4 km östlich gelegenen Bernbeuren und nach Lechbruck am See, das ca. 6 km südöstlich liegt.

4.7. Kanal / Entwässerung / Oberflächenwasser

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an das gemeindliche Versorgungsnetz sichergestellt.

Die häuslichen Abwässer werden über die örtliche Kanalisation entsorgt und zur Kläranlage geleitet.

Bei der Behandlung des Regen- Oberflächenwassers soll der Versickerung der Vorzug gegeben werden. Entsprechend sind alle Zufahrten und Wege in wassergebundener Decke versickerungsfähig auszubilden. Der Salchenrieder Bach oder Überschwemmungsflächen sind reliefbedingt nicht betroffen.

4.8. Abfälle

Der Hausmüll wird über die öffentliche Abfuhr des Landkreises Ostallgäu beseitigt.

4.9. Stromversorgung/ Telekommunikation

Die LEW Verteilernetz GmbH und die Deutsche Telekom werden an dem Verfahren beteiligt.

Sämtliche Leitungen für Strom und Telekommunikation sollen als unterirdische Kabel verlegt werden.

4.10. Flächenbilanz

Flächenbetrachtung

Fläche	Größe	Anteil Neuausweisung	Anteil gesamt
MD-W	2675 m ²	76 %	27 %
MD-LW	5700 m ²	0	57 %
Grünfläche, privat, Ortsrand	825 m ²	24 %	8 %
Verkehrsflächen, öffentlich, Bestand	850 m ²	0	8 %
		(3500 m ² = 100%)	
Geplantes Gebiet	10.050 m ²		100 %

5. Immissionsschutz und Umwelt

5.1. Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt in dörflicher Umgebung. Die von der Landwirtschaft ausgehenden Emissionen in Form von Lärm, Staub, und Geruch sind unvermeidlich und müssen deshalb nach §906 BGB hingenommen werden. Dazu gehören auch der Viehtrieb und der Verkehr mit landwirtschaftlichen Maschinen.

5.2. Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

Für hygienisch einwandfreie Abfallbeseitigung ist durch einen Anschluss an die öffentliche Müllabfuhr des Landkreises sichergestellt.

5.3. Altlasten/Bodenschutz

Altlasten:

Es liegen keine Erkenntnisse zu Altlasten vor.

Schutzgut Boden:

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

5.4. Regenerative Energie

Solaranlagen auf dem Dach sind zulässig und sollen harmonisch auf die Dachfläche gestaltet werden. Nach heutigem Stand der Technik ist davon auszugehen, dass neue Wohngebäude ohnehin als Energiesparhaus oder gar als Energieplushaus entwickelt werden. Es wird empfohlen, frühzeitig eine Energieberatung bei der Hausplanung in Anspruch zu nehmen.

6. Bodenordnende Maßnahmen

Eine geordnete und zweckmäßige Gestaltung bezüglich der Grundstückszuschnitte und Erschließung wird nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes durchgeführt.

7. Kartengrundlage

Es wird die Kartengrundlage des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Marktoberdorf, in digitaler Form zugrunde gelegt.

Aufgestellt, __.__.2017

Gemeinde Stötten a.A.,

Thomas Haag, Stadtplaner

Ralf Grube, 1. Bürgermeister

Umweltbericht

1. Einleitung

1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, die den Bau von bis zu drei Einzel- oder Doppelhäusern im Dorfgebiet von Salchenried ermöglichen sollen. Eine Ortsrandeingrünung nach Norden ist ebenfalls Teil der Planung. Die vorliegende Planung dient der Deckung des Bedarfs an Wohnbauplätzen für die örtliche Bevölkerung. Zwei Hofstellen im Geltungsbereich sind im Bestand. Hier werden keine weiteren Veränderungen vorgenommen.

1.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens ist auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen. Dieser enthält Angaben zu Schutzgütern und umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden. Auf Grundlage einer Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter (nach Natur-, Immissions-, Abfall-, Wasser- und Bodenschutzgesetzgebung) geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemacht. Dies geschieht im Rahmen des gegenständlichen Bebauungsplanverfahrens. Entsprechend der Darstellungen der Regionalplanung wird nur das nötige Bauland an der nördlichen Ortslage von Salchenried ausgewiesen, ohne in die Naturschutzflächen des Landschaftsschutzgebietes „Auerberg“ einzugreifen.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung erfolgt verbal-argumentativ mit dreistufiger Bewertung der Eingriffserheblichkeit (gering, mittel und hoch)

Schutzgut Boden

Beschreibung: Der Untergrund besteht aus lehmig-kiesigen Böden, die für Versickerung nur bedingt geeignet sind.

Auswirkungen: Der Aushub und die Befahrung bei Bauvorgängen verändert die Oberbodenstruktur. Durch die Anlage von Gebäuden (GRZ 0,3) werden zusätzlich Flächen versiegelt. Durch die zu erwartende Wohnnutzung entstehen voraussichtlich keine weiteren Belastungen. Durch geeignete Maßnahmen können die Auswirkungen reduziert werden (z.B. verminderte Flächenversiegelung, s.u.)

Ergebnis: Die Versiegelung führt zu Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit dieses Schutzgutes

Schutzgut Wasser

Beschreibung: Der Untergrund besteht aus lehmig-kiesigen Böden, die für Versickerung nur bedingt geeignet sind. Oberflächenwasser sind nicht betroffen. Die Wasserhaushaltsstufe ist gut.

Auswirkungen: Durch die Bautätigkeit besteht auf Grund der schlechten Sickerfähigkeit nur geringe Gefahr für den Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser. Durch die Versiegelung mit Gebäuden wird die flächige Versickerung erschwert. Betriebsbedingt wird durch die erwartete Wohnnutzung das Schutzgut nicht weiter beeinträchtigt, da die Gebäude über die bestehende Kanalisation an eine Kläranlage angebunden sind. Geeignete Maßnahmen zur Versickerung können die negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung reduzieren. Die Gülle-Düngung entfällt hier.

Ergebnis: Versiegelungsbedingt sind geringe Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten.

Schutzgut Luft und Lokalklima

Beschreibung: Die Grasflächen sind an der Kaltluftentstehung beteiligt. Diese werden regelmäßig mit Gülle gedüngt.

Auswirkungen: Abgasausstoß der Baufahrzeuge sowie Staubentwicklung bei der Baustellentätigkeit wird auftreten. Durch Heizungsanlagen und die Verkehrsfrequentierung werden geringfügige Erhöhungen der Emissionen erwartet. Mittels moderner Bauweise und Technologien können diese nutzungsbedingten Beeinträchtigungen sehr gering gehalten werden. Das Ausbringen von Gülle auf den Flächen wird ausbleiben und zur Luftqualität beitragen. Die landwirtschaftlichen Emissionen der Umgebung sind dortypisch und von den Be-

wohnern hinzunehmen. Reliefbedingt und durch den Abstand zur nördlichen Hofstelle ist hier jedoch mit geringeren Geruchsbelastungen zu rechnen

Ergebnis: Es gehen nur sehr kleinräumige Kaltluftentstehungsflächen verloren. Insgesamt ist von einer geringen Beeinträchtigung dieses Schutzgutes auszugehen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung: Bedingt durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung sind Flora und Fauna verarmt. Primär sind die Habitate in den umliegenden Biotopen zu erwarten.

Auswirkungen: Durch Bauarbeiten wird es zu Störungen von Tier- und Pflanzenwelt im Bereich kommen. Durch die gärtnerische Pflege der Flächen um die neu entstehenden Häuser und die dann angelegte Ortsrandeingrünung mit Gehölzen wird die Diversität und die Nischenverfügbarkeit gegenüber dem Ist-Zustand deutlich erhöht. Grünflächen wurden etwa im Anteil 1:3 gegenüber der neuen Wohnbebauung festgesetzt.

Ergebnis: Die grünordnerischen Festsetzungen werden hier für eine deutliche Verbesserung sorgen. Die Erheblichkeit ist somit als gering einzustufen.

Schutzgut Mensch (Erholung und Lärm)

Beschreibung: Lagebedingt sind die Flächen bereits durch die Straße und die umliegenden Hofstellen vorbelastet.

Auswirkungen: Während der Bauzeit ist mit erhöhtem Lärm zu rechnen. Sobald die Einfamilienhäuser fertiggestellt sind und die Wohnnutzung eintritt, ist nur vernachlässigbar steigender An- und Abfahrtsverkehr und damit keine Zusatzbelastung mehr zu erwarten.

Ergebnis: Der Mensch erfährt eine geringe Erheblichkeit der Auswirkung.

Schutzgut Landschaft

Beschreibung: Der nördliche Rand von Salchenried ist zum Aussichtspunkt Auerberg hin exponiert. Es besteht hierhin kaum Eingrünung. Das Landschaftsschutzgebiet wird nicht in Anspruch genommen.

Auswirkung: Während der Bauzeit sind die Arbeitsgeräte und -maschinen vom Auerberg aus gut zu sehen. Sobald die Gebäude hergestellt sind, wird sich ein rundes Ortsbild mit Eingrünung zeigen. Durch geeignete Festsetzungen zu Gestaltung wird der typische Dorfcharakter gewahrt.

Ergebnis: Das Schutzgut Landschaft erfährt eine geringe Beeinträchtigung.

Schutzgut Kultur und Sachgüter

Beschreibung: 150 m entfernt und 15 m tiefer gelegen befindet sich eine Kapelle an der OAL 9. 450 m östlich liegt ein Bodendenkmal (*villa rustica*) Der Auerberg mit Wallfahrtskirche (St. Georg) liegt ca. 1,5 km nordöstlich und etwa 70 m höher.

Auswirkung: Die Sichtbarkeit und das Erfahrungsausmaß der Baudenkmäler wird nicht beeinträchtigt. Für den Fall, dass bei Bautätigkeiten Denkmäler aufgeschlossen werden, ist in der Satzung auf Art 8 Abs. 1-2 DSchG hingewiesen.

Ergebnis: Das Schutzgut erfährt nur geringe Auswirkungen.

Wechselwirkungen der Schutzgüter

Es werden keine verstärkenden Wechselwirkungen zwischen den o.g. Schutzgütern erwartet.

3. Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fortführung der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung leistet keinen Beitrag zur Einfügung des Ortes in die Landschaft und wird weiterhin nur gering zu Diversität und ökologischen Nischen beitragen. Die Wohnnutzung von drei Einfamilienhäusern wird hier nicht eintreten und ggf. eine Abwanderung stattfinden.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

4.1. Vermeidung und Verringerung

Schutzgut Boden und Wasser

Die Versiegelung wird durch die Festsetzungen für wassergebundene Zufahrten und Stellplätze gering gehalten. Ein fachgerechter Umgang mit Aushub hilft, die Auswirkungen der Bautätigkeiten gering zu halten. Der flächigen Versickerung ist der Vorzug zu geben. Zwar wird von nur mäßigen Sickerraten ausgegangen, doch ist diese möglich. Ortsrandeingrünung und gärtnerische Pflege sorgen hier für Bodenlockerung und Verdunstungsschutz, die Bodenqualität und Wasserhaushalt des kleinen Gebietes begünstigen.

Schutzgut Luft und Lokalklima

Die Gemeinde befürwortet die Nutzung von Solarenergie und ermöglicht Energieeffizienz und damit reduzierten Ausstoß von Feinstaub und Klimagasen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen mit geringer Diversität werden im Rahmen der Grünordnung mit einer Ortsrandeingrünung versehen. Diese erhöht die Verfügbarkeit ökologischer Nischen und schafft eine Pufferzone zum bebauten Raum der Ortslage. Das benachbarte Biotop oder andere Schutzflächen werden nicht beeinträchtigt.

Schutzgut Mensch (Erholung und Lärm)

Die von der OAL 9 abgerückte Lage sorgt für ruhige Wohnverhältnisse. Ziel- und Quellverkehr der wenigen neuen Häuser wird die Lärmsituation nicht maßgeblich beeinträchtigen.

Schutzgut Landschaft

Die Ortsrandeingrünung wird einen positiven Beitrag für das Einfügen in die Landschaft liefern. Das Plangebiet ist als erweiternde Dorfabrundung mit seiner geringen Größe schonend für das Landschaftsbild gestaltet.

Schutzgut Kultur und Sachgüter

Für den Fall des Auffindens von Denkmälern ist auf das Denkmalschutzgesetz hingewiesen. Es befinden sich keine Denkmäler im Gebiet oder unmittelbaren Umfeld.

4.2. Ausgleich

In der Begründung zum Bebauungsplan wird hierzu angeführt:

Es sind keine Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Es gilt § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB.

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

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Im südlichen Ortsteil wurden in vergangenen Jahren bereits Erweiterungen des Siedlungsbereiches auf geeigneten Flächen vorgenommen. Von einer Ausweisung von Bauland direkt nördlich der OAL 9 wurde abgesehen, um die Kapelle (Baudenkmal) nicht mit Bebauung zu verdecken. Auch immissionstechnisch ist das gegenständliche Gebiet günstiger gelegen als Flächen entlang der Kreisstraße. Weitere Flächendarstellungen sind im Flächennutzungsplan nicht vorhanden.

6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Schutzgüter (Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen, etc.), sowie die Schwere und Kompensationsfähigkeit der Eingriffe in diese wird verbal-argumentativ dargestellt. Eine Einstufung erfolgt in drei Erheblichkeiten: gering, mittel und schwer. Hierfür wurden die einschlägigen Gesetze, Regional- und Landespläne sowie Leitfäden herangezogen.

Für die Bewertung der Schutzgüter wurden kartographische Daten zu Geologie und Bodenkunde, Denkmal-, Arten-, Biotop- und Landschaftsschutz des Landes Bayern verwendet.

Für die Grundwasser- und Versickerungslage wurde von allgemeinen bodenkundlichen Werten der Kartierung sowie von Erfahrungswerten bei den bestehenden Bauten ausgegangen. Hierzu liegen keine konkreten Daten aus Baugrundgutachten vor.

7. Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen (Monitoring)

Die Ergebnisse von Baugrunduntersuchungen sind an die Gemeinde weiterzuleiten. Diese entscheidet dann, ob die vorhandenen Versickerungsmaßnahmen ausreichend erscheinen.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im geplanten Dorfgebiet werden bis zu drei zusätzliche (Doppel-)Häuser für den Wohnbedarf der einheimischen Bevölkerung entstehen. In die Entwicklungsfähigkeit der Hofstellen Nr. 3 und 4 wird nicht eingegriffen. Keines der Schutzgüter wird stark beeinträchtigt. Die Durchgrünungsmaßnahmen in Verbindung mit der Ortsrandeingrünung schaffen zusammen mit den Festsetzungen geeignete Bedingungen, um dies umweltverträglich zu gestalten. Tabellarisch sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter im Folgenden dargestellt:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Ergebnis
Boden	Gering	Mittel	Gering	Mittel
Wasser	Gering	Gering	Gering	Gering
Klima / Luft	Gering	Gering	Gering	Gering
Tiere / Pflanzen	Mittel	Gering	Gering	Gering
Mensch Erholung	Mittel	Gering	Gering	Gering
Lärm	Mittel	Gering	Gering	Gering
Landschaft	Gering	Gering	Gering	Gering
Kultur- / Sachgüter	Keine	Keine	Keine	Keine

9. Referenzliste der Quellen

Umweltatlas des Landesamtes für Umwelt, Bayern:

- Übersichtsbodenkarte 1:25.000
- Bodenschätzungsübersichtskarte 1:25.000
- Geologische Übersichtskarte 1:200.000

Bayernatlas, Landesamt für Umwelt, Landesamt für Denkmalpflege, Vermessungsamt Bayern:
Schutzgebiets- und -flächendarstellungen für Denkmäler, Naturschutzgüter und Wasserwirtschaft

Aufgestellt:

Gemeinde Stötten a. A.

Kaufbeuren, __. __. 2017
abtplan - Büro für kommunale Entwicklung

Ralf Grube, erster Bürgermeister

Thomas Haag, Stadtplaner