

Gemeinde Stötten a. A.
Landkreis Ostallgäu



Bebauungsplan Nr. 7 „Am Kapellenweg“, 1. Änderung
gemäß § 13a BauGB

i. d. F. vom 17.03.2021

Inhalt:

Satzung

Planzeichnung des Bebauungsplanes M = 1 : 1.000

Begründung

Auftraggeber Gemeinde Stötten am Auerberg Füssener Straße 11 87675 Stötten	Tel.: 08349.9204.0 Fax: 08349.9204.20 E-Mail: info@stoetten.de
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 a. A.
für den Bebauungsplan Nr. 7 „Am Kapellenweg“, 1. Änderung
gemäß § 13a BauGB, mit integriertem Grünordnungsplan

Aufgrund

- der §§ 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 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV),
- des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG),

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

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt am westlichen Rand des Ortes Stötten a.A., nördlich des südlichen Ausläufers der Bergstraße und westlich der Straße Neunerfeld. Er liegt in einem Teil des Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Kapellenweg“.

Das Plangebiet beinhaltet die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 87/17, 87/18, 87/19, 87/24 (TF, Bergstraße) und 87/29 (TF, Neunerfeld), alle Gemarkung Stötten am Auerberg. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,38 ha auf. Maßgeblich ist die Bebauungsplanzeichnung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus der Planzeichnung und den folgenden textlichen Festsetzungen, jeweils in der Fassung vom 17.03.2021. Der Satzung ist eine Begründung, ebenfalls in der Fassung vom 17.03.2021 beigelegt.

§ 3 Umfang der Änderungen

- 3.1. Es ändert sich im Vergleich zum ursprünglichen Bebauungsplan im Geltungsbereich die Planzeichnung.
- 3.2. Die textlichen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Kapellenweg“ bleiben bis auf einzelne Änderungen bestehen. Diese Änderungen umfassen:
 - Punkt 4 Garagen / Stellplätze / Nebengebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) wird um den Punkt ergänzt:
4.5 Es wird eine Fläche festgesetzt, die von Garagen und Nebengebäuden freizuhalten ist.

§ 4 Hinweise

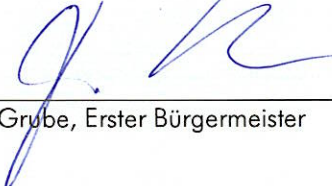
4.1. Denkmalschutz

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

§ 5 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 7 „Am Kapellenweg“, 1. Änderung gemäß § 13a BauGB, bestehend aus der Satzung, der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 17.03.2021, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Stötten a. A., den **06. April 2021**


Ralf Grube, Erster Bürgermeister



Begründung

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt am westlichen Rand des Ortes Stötten a.A., nördlich des südlichen Ausläufers der Bergstraße und westlich der Straße Neunerfeld. Er liegt in einem Teil des Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Kapellenweg“.

Das Plangebiet beinhaltet die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 87/17, 87/18, 87/19, 87/24 (TF, Bergstraße) und 87/29 (TF, Neunerfeld), alle Gemarkung Stötten am Auerberg.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,38 ha auf. Die genaue Lage des Plangebietes ist der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen (siehe auch Abbildung 1).

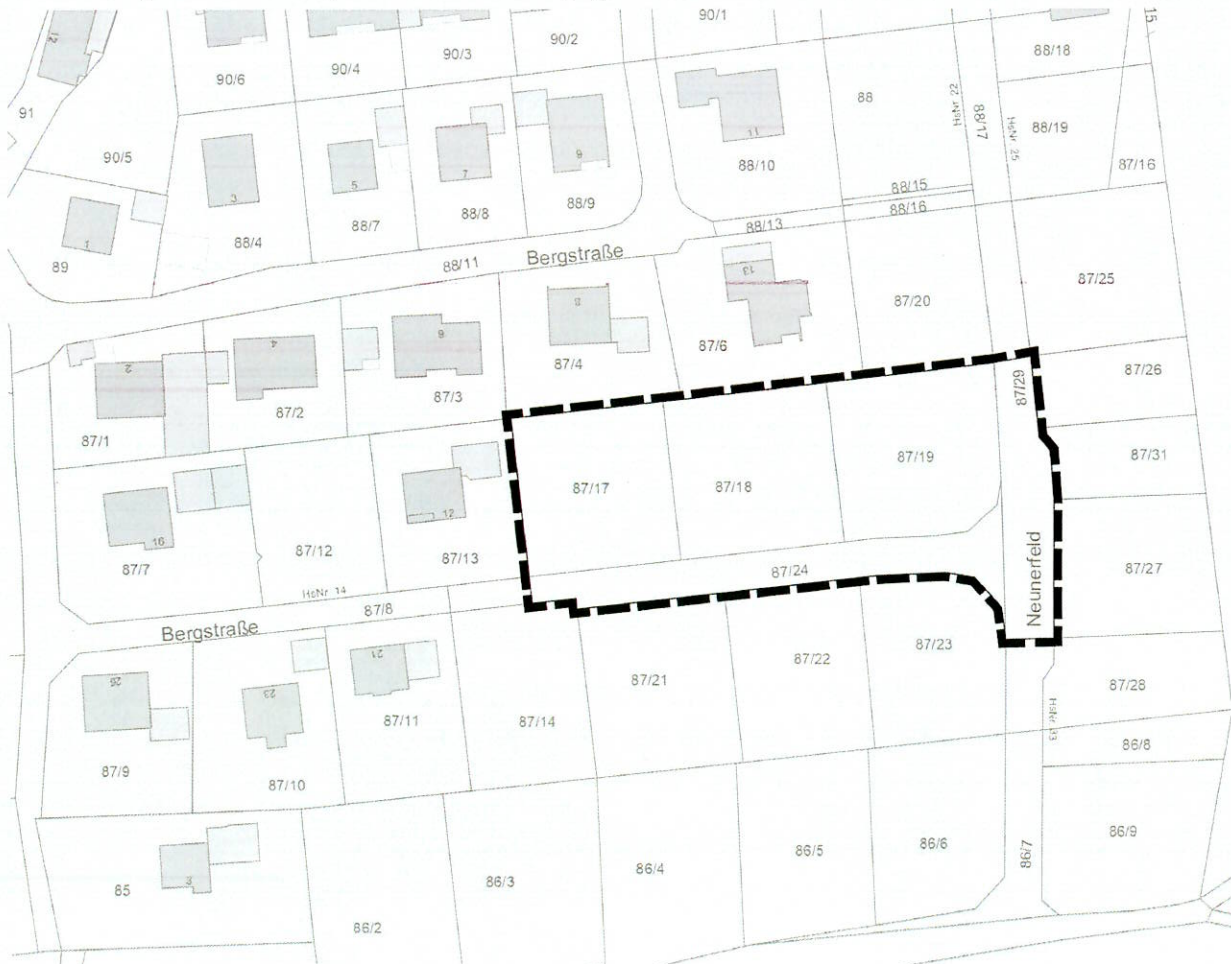


Abbildung 1: Lageplan der gegenständlichen Bauleitplanung, unmaßstäblich

2. Veranlassung

2.1. Anlass der Planung

Im gegenständlichen Plangebiet sollen die Festsetzungen der ursprünglichen Planung geringfügig angepasst werden. Das Baufenster wird leicht verschoben und es werden Festsetzungen getroffen, welche Bereiche von Garagen und Nebenanlagen freizuhalten sind. Dadurch soll ein einheitlicheres Straßenbild geschaffen werden.

3. Veränderungen im Vergleich zum ursprünglichen Plan

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 7 „Am Kapellenweg“ ändert sich im Geltungsbereich der gegenständlichen 1. Änderung in verschiedenen Punkten.

- Die Baugrenzen wurden angepasst.
- Es wird eine Fläche festgesetzt, die von Garagen und Nebenanlagen freizuhalten ist.
- Es wird ein Straßenbegleitgrün festgesetzt

Vergleiche dazu auch die nachfolgenden Abbildungen 2 und 3.

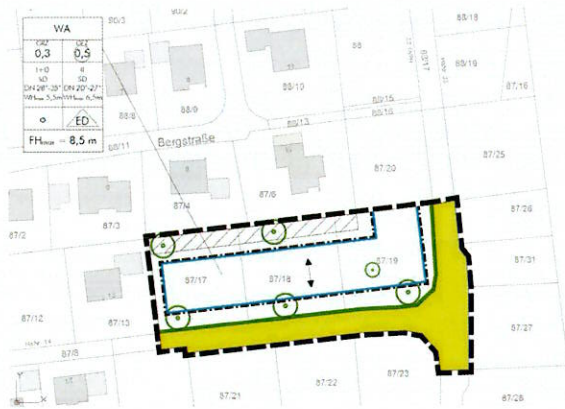


Abbildung 2: Aktuelle Änderung des Bebauungsplanes, unmaßstäblich

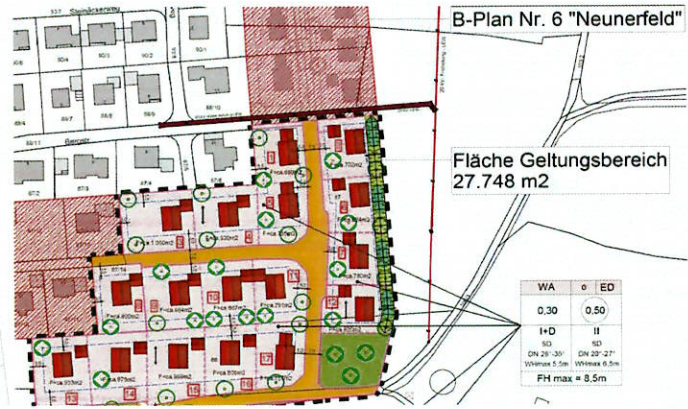


Abbildung 3: Ursprünglicher Bebauungsplan, unmaßstäblich

4. Planungsrechtliche Voraussetzungen / Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Stötten a.A. verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Das Plangebiet ist darin als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, vgl. untenstehende Abbildung 4.

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 7 „Am Kapellenweg“ wurde gemäß § 13b BauGB aufgestellt. Daher wurde der Flächennutzungsplan für diesen ursprünglichen Plan nicht geändert sondern war auf dem Wege der Berichtigung anzupassen. Im Fall der gegenständlichen 1. Änderung wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB angewandt. Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 gilt:

„Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wird; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen;“

Die städtebauliche Entwicklung ist hier als gegeben anzusehen, da ein bereits überplanter Bereich lediglich in einzelnen Details geändert wird. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist somit nicht erforderlich.

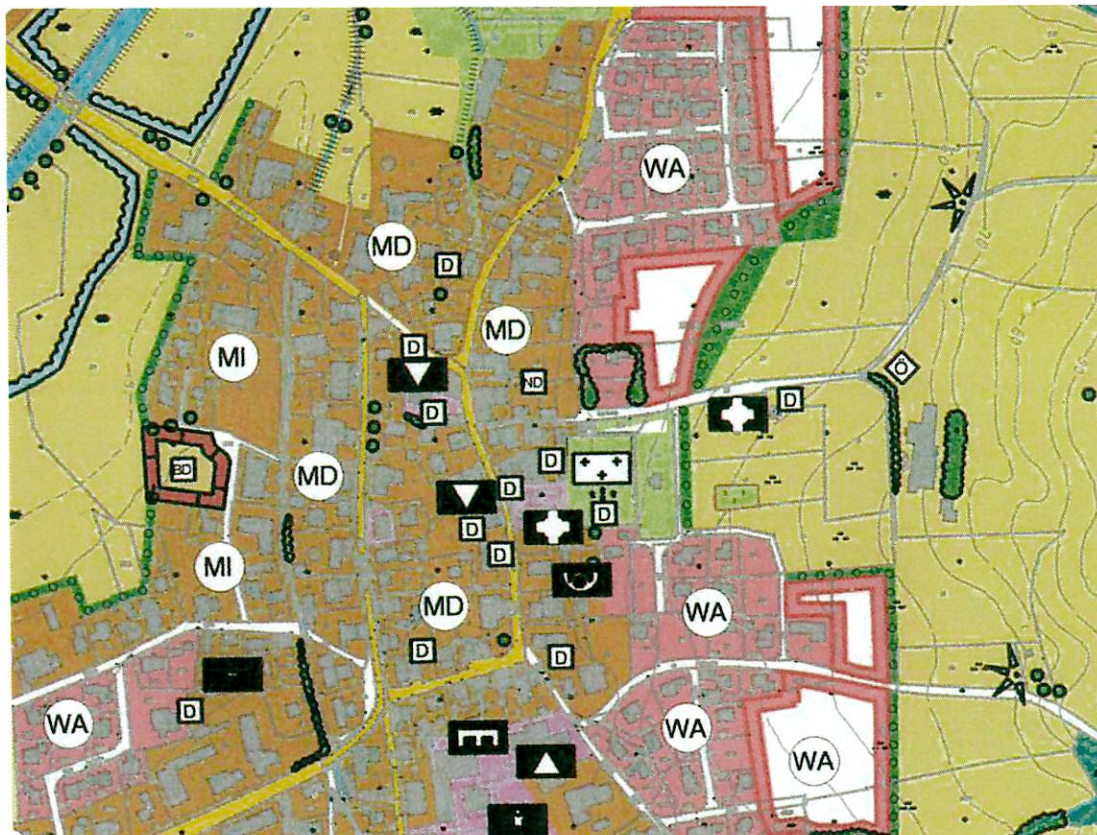


Abbildung 4: Ausschnitt des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Stötten a.A., unmaßstäblich

5. Grünordnung / Biotope / Ausgleichsregelung

5.1. Grünordnung

Die bisherige Grünordnung aus dem zugrundeliegenden Bebauungsplan Nr. 7 „Am Kapellenweg“ bleibt bestehen.

5.2. Biotope

Im näheren Umfeld des Geltungsbereichs finden sich keine Biotope.

5.3. Ausgleichsregelung

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

(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.)

6. Wasserwirtschaft

„aus Sicht des Wasserwirtschaftsamts Kempten bestehen zur o. g. Planung keine grundsätzlichen Einwände, wenn die unten aufgeführten fachlichen Vorgaben beachtet werden.

Wasserversorgung:

Zur langfristigen Sicherung der Wasserversorgung empfehlen wir dringend die Schaffung eines zweiten Standbeins über ein weitere Gewinnungsanlage oder eines zusätzlichen Anschlusses über eine leistungsfähige (Nachbar)Versorgungsanlage.

Aus wasserhaushaltlichen Gründen ist die Nutzung von Regenwasser zu Zwecken, die keine Trinkwasserqualität erfordern, mittels dezentraler Regenwasserrückhaltung anzustreben. Informationen zu einem naturnahen Umgang mit Regenwasser sind unter nachfolgend genanntem Link zu finden: [Naturnaher Umgang mit Regenwasser- Verdunstung und Versickerung statt Ableitung_ \(bayern.de\)](#).

Wir weisen ferner darauf hin, dass die Dauer der wasserrechtlichen Bewilligung zur Entnahme von Grundwasser aus den Brunnen 1 und 2 am 31.12.2021 endet und rechtzeitig unter Vorlage prüffähiger und aussagekräftiger Unterlagen neu beantragt werden muss. Des Weiteren empfehlen wir dringend die Überprüfung des mit Verordnung vom 27.01.1992 festgesetzten Wasserschutzgebiets durch ein geeignetes Fachbüro.

Hinweise an Gemeinde, Planer & Bauherr:

Infolge von Starkregenereignissen kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen. Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung !

o Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.

o Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude soll mindestens 25 cm über Gelände festgesetzt werden. Gebäude sind bis zu dieser Höhe wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgarazenzufahrten, Installationsdurchführungen etc.). Neue Broschüre „Wassersensible Siedlungsentwicklung“

Empfehlungen für ein zukunftsfähiges und klimaangepasstes Regenwassermanagement in Bayern

https://www.bestellen.bayern.de/shoplink/stmuv_wasser_018.htm

Sollten sich Rückfragen ergeben, stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.“

7. Altlasten / Bodenschutz

Altlasten:

Der vorliegende Bebauungsplan für das Gebiet "Am Kapellenweg", 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.

8. Denkmalschutz

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

Art. 8 Abs. 1 und 2 DschG.:

„Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sich 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.“

Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38; Fax 08271/8157-50; E-Mail: DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

9. Energieversorgung / Telekommunikation

Die LEW und die Deutsche Telekom wurden am Vorhaben beteiligt.

Die Deutsche Telekom teilte mit Schreiben vom 02.02.2021 wie folgt zum Verfahren mit:

„Inzwischen besteht für das Neubaugebiet zur Versorgung der Haushalte eine Ausbauentscheidung auf FTTH (Glasfaser)“

Die LEW teilte mit Schreiben vom 02.02.2021 wie folgt zum Verfahren mit:

„Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans bestehen unsererseits keine Einwände, wenn weiterhin der Bestand unserer Betriebsmittel zur Aufrechterhaltung der Stromversorgung gewährleistet ist und nachstehende Belange berücksichtigt werden.“

Bestehende 20-kV- und 1-kV-Kabelleitungen

Vorsorglich weisen wir auf die verlaufende 20-kV-Kabelleitung SN109 unserer Gesellschaft im Geltungsbereich hin. Weiter befinden sich mehrere 1-kV-Kabelleitungen in diesem Bereich. Der Verlauf dieser Kabelleitungen kann dem beiliegenden Kabellageplan entnommen werden. Der Schutzbereich sämtlicher Kabelleitungen beträgt 1,00 m beiderseits der Trassen und ist von einer Bebauung sowie tiefwurzelnden Bepflanzungen freizuhalten. Wir bitten um Beachtung des beiliegenden Kabelmerkklares "Merkblatt zum Schutz erdverlegter Kabel".

Elektrifizierungskonzept

Eine gesicherte Stromversorgung des geplanten Baugebietes ist nach Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes gewährleistet. Geplante Neubauten werden wir über Erdkabel anschließen. Wir werden die geplanten Stromkreiskabel möglichst in öffentlichen Verkehrsflächen verlegen.

Erweiterung der Straßenbeleuchtung und Telekommunikationsanlagen

Im Zuge der Arbeiten zur elektrischen Erschließung des Baugebietes können die Straßenbeleuchtungs- sowie die Telekommunikationsanlagen (Kabel und Rohre) wirtschaftlich erstellt bzw. verlegt werden. Wir bitten Sie deshalb, rechtzeitig vor dem Straßenausbau, entsprechende Angebote anzufordern.

Allgemeines zur Kabelverlegung

Vor Beginn der allgemeinen Erschließung des Baugebiets bitten wir um Anberaumung eines Spartengesprächs, um die jeweiligen Leitungstrassen festzulegen. Mit den Kabelverlegungsarbeiten, die im Zusammenhang mit dem Straßenausbau erfolgen, kann erst nach Erfüllung nachstehender Voraussetzungen begonnen werden:

- *Wasser- und Kanalarbeiten sind eingebracht*
- *das Planum der Straßen und Gehwege ist erstellt*
- *die örtliche Auspflockung der Straßenbegrenzung mit Angabe der zugehörigen Höhenknoten muss verbindlich gewährleistet sein.*

Für den Fall, dass eine nachträgliche Umliegung der Kabelleitungen wegen falscher Angabe oder einer Änderungsplanung erforderlich wird, sind die Aufwendungen vom Verursacher zu tragen.

Allgemeiner Hinweis

Bei jeder Annäherung an unsere Versorgungseinrichtungen sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro einzuhalten. Vor Beginn der Grabarbeiten muss durch die Baufirma eine entsprechende Kabelauskunft eingeholt werden. Wir bitten zu gegebener Zeit mit unserer Betriebsstelle Biessenhofen Kontakt aufzunehmen.

*Betriebsstelle Biessenhofen
Ebenhofener Straße 36
87640 Biessenhofen
Ansprechpartner: Betriebsstellenleiter Herr Werner Weiß
Tel. 08341/9527- 55*

E-Mail: werner.weiss@lew-verteilnetz.de

Eine detaillierte Kabelauskunft kann auch online unter <https://geoportal.lvn.de/apak/> abgerufen werden. Unter der Voraussetzung, dass die genannten Punkte berücksichtigt werden, sind wir mit der Aufstellung des Bebauungsplanes einverstanden. Für Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.“

10. Kartengrundlage

Es wurde die vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung zur Verfügung gestellte amtliche digitale Flurkarte verwendet.

Kaufbeuren,



Gemeinde Stötten a. A.,

06. April 2021

Handwritten signature of Ralf Grube.

Ralf Grube, Erster Bürgermeister

