

Gemeinde Stötten a.A.

Landkreis Ostallgäu



Außenbereichssatzung  
gemäß § 35 Abs. 6 BauGB  
„Buchen Nord“

Entwurf

i. d. F. vom 07.02.2018

Inhalt:

- Satzung
- Planzeichnung M = 1 : 1.000
- Begründung

<b>Planung städtebaulicher Teil</b> <b>abtplan</b> - büro für kommunale entwicklung Hirschzeller Straße 8 87600 Kaufbeuren	Tel.: 08341.99727.0 Fax: 08341.99727.20 E-Mail: info@abtplan.de
<b>Planung Grünordnung und Ausgleich</b> Dipl.-Ing. (univ). Helmut Rösel, Landschaftsarchitekt, Landschaftsökologe Brunnener Straße 12 86511 Schmiechen	Telefon/Fax: 08206.1873 E-Mail: roesel-la@bayern-mail.de Web: www.roesel-landschaftsarchitekt.de

## Satzung der Gemeinde Stötten „Buchen Nord“ gemäß § 35 Abs. 6 BauGB

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 im zur Gemeinde Stötten am Auerberg gehörenden Ortsteil Buchen. Der Bebauungsplan umfasst die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit der Fl. Nr. 1561/1 (TF), 1561 (TF), 1619 (TF) und 1620 (TF), alle Gemarkung Stötten am Auerberg. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,5 ha auf. Maßgeblich ist die Planzeichnung für die Außenbereichssatzung „Buchen Nord“.

### § 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus der Planzeichnung und den folgenden textlichen Festsetzungen, jeweils in der Fassung vom \_\_.\_\_.2018. Der Satzung ist eine Begründung in der selben Fassung beigefügt.

### § 3 Vorhaben und deren Zulässigkeit

Innerhalb der in § 1 festgelegten Satzungsgrenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben, kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben nach § 35 Abs. 6 i. V. m. § 35 Abs. 2 BauGB.

Die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben, kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung des Flächennutzungsplanes für Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Von der Satzung bleibt die Anwendung des § 35 Abs. 4 BauGB unberührt.

### § 4 Planungsrechtliche Festsetzungen

Auf den einbezogenen Flächen sind Wohngebäude sowie kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe zulässig. Es gilt § 5 in Verbindung mit der Planzeichnung

### § 5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Innerhalb der in festgelegten Grenze des räumlichen Geltungsbereiches dieser Außenbereichssatzung gelten folgende Bestimmungen für Vorhaben:

- Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Für Garagen und Nebengebäude gilt auch die Abgrenzung durch Planzeichen Nr. 15.3 der Planzeichenverordnung (PlanZV).
  - *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.
- Es sind Satteldächer zulässig. Anbauten mit Pultdächern sind zulässig. Für die Eindeckung sind Dachplatten in ziegelroten bis rotbraunen oder anthrazitgrauen Farben oder Dachbegrünung zulässig.
- Es sind nur Putzfassaden und unbehandelte Holzfassaden zulässig.
- Bauvorhaben im Außenbereich gem. § 35 BauGB sind aufgrund ihrer Auswirkungen auf Natur und Landschaft als Eingriff gemäß der Definition des Bayerischen Naturschutzgesetzes zu werten und ökologisch auszugleichen. Zur landschaftlichen Einbindung der jeweiligen Bauvorhaben ist eine wirksame Eingrünung durchzuführen. Dem Antrag auf Baugenehmigung ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Flächenbilanzierung bzgl. der neu zu versiegelnden Flächen und, falls erforderlich, der Ausgleichsmaßnahmen beizulegen.

- Exemplare der in der Planzeichnung eingetragenen Bäume und die Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zu erhalten, zu pflegen und Bäume und Sträucher bei Ausfall zu ersetzen.
- Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Sie sind in Dachform und Dachdeckung dem Hauptgebäude anzupassen.
- Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig, soweit sie dieselbe Dachneigung aufweisen oder in die Dachfläche integriert sind. Freistehende Anlagen sind nicht zulässig.
- Für Grundstückseinfriedungen sind ausschließlich Punktfundamente zulässig. Durchgehende Sockel oder Mauerstreifen sind nicht zugelassen.
- Die Flächenbefestigung von Garagenvorplätzen, Hofflächen oder Zufahrten ist mit möglichst wasser-durchlässigen Belägen auszuführen. Geeignet sind z. B. Natursteinpflaster, Betonpflaster mit breiten Fugen, Rasenpflaster, Schotter- oder Splittbeläge.
- Für jedes neu errichtete Hauptgebäude sind zur landschaftlichen Einbindung zwei hochstämmige Obstbäume oder alternativ zwei standortgerechte heimische Laubbäume zu pflanzen und zu erhalten. Hierfür wird die Erhaltungsfläche für Bepflanzungen am Westrand des Plangebietes vorgesehen.

### § 6 Pflanzliste

1. Für die Eingrünungsmaßnahmen kann aus der nachfolgenden Pflanzliste ausgewählt werden. Das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG, "FVG") ist zu beachten. Neben Obstgehölzen können für die Grünflächen auch folgende Arten ausgewählt werden, wobei auf Bäume der 1. Wuchsklasse verzichtet wurde:

#### Bäume 2. Wuchsklasse

Acer campestre  
Sorbus aucuparia  
Prunus avium\*  
Betula pendula\*  
Carpinus betulus\*

Mindestqualität: 3 x v. H. 251 – 300 cm

Feldahorn  
Vogelbeere  
Vogelkirsche  
Weiß-Birke  
Hainbuche

#### Obstbäume

##### **Äpfel**

Berner Rosenapfel  
Klarapfel  
James Grieve  
Glockenapfel

##### **Birnen:**

Clapps Liebling  
Gellerts Butterbirne

##### **Kirsche:**

Hedelfinger

##### **Zwetschge**

Wangenheims Früh

#### 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  
Prunus spinosa                Schlehe  
Prunus padus                  Wolliger Schneeball

Zusätzlich kommen standortgerechte Arten und Sorten von Wildsträuchern und Wildrosen in Betracht. Aus naturschutzfachlicher Sicht sollen fremdländische Gehölze sowie rot- und gelbblauige bzw. blaunadelige Gehölze innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen bleiben, wobei ein Anteil von 10 % zulässig sein soll.

2. Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind umgehend zu ersetzen.

### § 7 Hinweise und Empfehlungen

1. Landwirtschaftliche Emissionen

Die Erwerber oder Besitzer des Grundstücks haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruch- und Staubeinwirkung) aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung und Bearbeitung benachbarter Flächen entschädigungslos hinzunehmen. Dazu gehören auch der Viehtrieb und der Verkehr mit landwirtschaftlichen Maschinen.

2. Denkmalpflege

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 DSchG unterliegen, siehe auch nachfolgende Zitate des 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 ha-*

*ben. 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 Bayer. Landesamt f. 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.“*

### 3. Hinweise der Kreisbrandinspektion

Bezüglich der Bereitstellung der notwendigen Flächen für die Feuerwehr, der öffentlichen Verkehrsflächen, der Bereitstellung von Löschwasser und Hydranten wird auf das Merkblatt der Kreisbrandinspektion Ostallgäu hingewiesen. Das Merkblatt ist als Anlage der Begründung beigelegt.

### 4. Hinweise zur Schmutzwasserentsorgung

Buchen ist nicht an der zentralen Abwasseranlage Stötten angeschlossen. Somit ist häusliches Schmutzwasser in einer Kleinkläranlage nach dem Stand der Technik zu reinigen und abzuleiten. Hierzu ist vom jeweiligen Betreiber eine wasserrechtliche Genehmigung zum Einleiten des gereinigten Abwassers zu beantragen.

### § 8 Inkrafttreten

Die vorliegende Satzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB „Buchen Nord“ tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Stötten a.A., den

---

Ralf Grube, Erster Bürgermeister

## Begründung

### 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt im Norden des zur Gemeinde Stötten am Auerberg gehörenden Ortsteiles Buchen. Er umfasst die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit der Fl. Nr. 1561/1 (TF), 1561 (TF), 1619 (TF) und 1620 (TF), alle Gemarkung Stötten am Auerberg.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,5 ha auf. Die genaue Lage ist der Planzeichnung zu entnehmen. (siehe auch Abbildung 1)

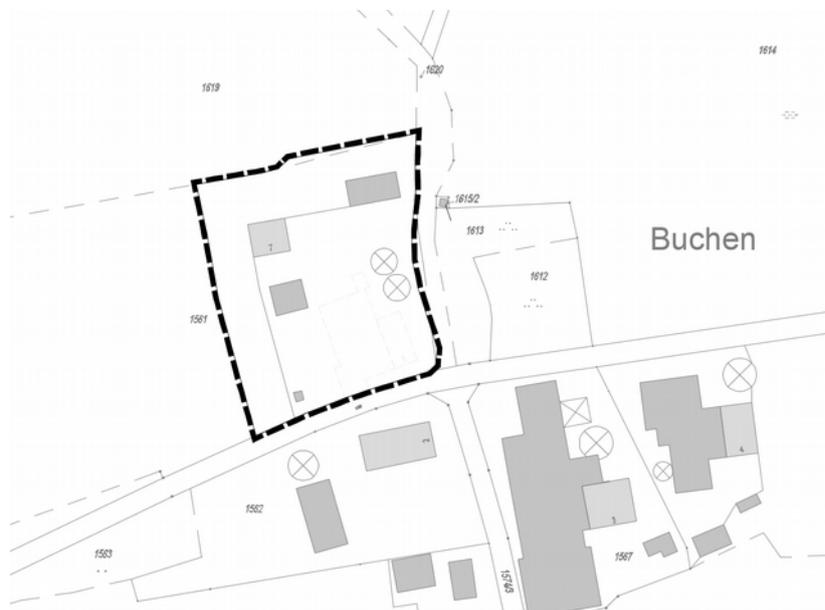


Abbildung 1: Lageplan der gegenständlichen Planung, unmaßstäblich

### 2. Veranlassung

Die Gemeinde Stötten am Auerberg hat mit der Änderung des Flächennutzungsplanes mögliche zukünftige Entwicklungen in vier Bereichen dargestellt, darunter auch im Ortsteil Buchen. Dieser war bis dahin als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Bereich südlich der Gemeindestraße ist weitgehend von der Landwirtschaft geprägt. Der nördliche Geltungsbereich bestand bisher aus einer landwirtschaftlichen Hofstelle mit Betriebsteilen, die nicht mehr als solche genutzt werden. Die Gemeinde sieht hier einen Bedarf einer Umnutzung gegeben, da sonst die Hofeinheit und die Bebauung nördlich der Hauptstraße keiner neuen Nutzung zugeführt werden kann. Da die Ertüchtigung zu aufwendig und ein langjähriger Verfall nicht verfolgt wird, möchte die Gemeinde diesen Teilbereich von Buchen überplanen. Damit soll für den abgerissenen Hof die Voraussetzung für den Bau eines neuen Wohnhauses mit Nebengebäude geschaffen werden. Darüber hinaus soll die Möglichkeit für den Anbau eines Pferdestalles mit Futterlager und Mistlege an das bestehende Nebengebäude am nördlichen Rand des Plangebietes geschaffen werden. Insbesondere wird durch die Planung an bestehenden Gebäudestandorten eine verträgliche Nutzung geschaffen, ohne das weitere Flächen in Anspruch genommen werden. Die Gemeinde hat im Verlauf des Verfahrens in Absprache mit dem Landratsamt Ostallgäu eine verträgliche Entwicklung des Ortsteils Buchen erarbeitet. Von der Erstellung eines Bebauungsplanes wurde abgesehen und stattdessen die vorliegende Außenbereichssatzung erstellt.

### 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

#### 3.1. Regionalplan / Landesentwicklungsprogramm

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 (RP 16) dargelegt.

Stötten a. A. gehört hinsichtlich der Gebietskategorie gemäß LEP 2013 zum „Allgemeinen ländlichen Raum“ und gemäß RP 16 zum „Ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll“. Der Gemeinde ist keine zentralörtliche Funktion zugeordnet.

Der ganze Ortsteil Buchen wird im Osten, Süden und Westen vom Landschaftsschutzgebiet Auerberg umschlossen (RP 16 Karte 3 „Natur und Landschaft“). Nördlich grenzt das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 12 „Auerberg“ an (RP 16 B I 2.1 (Z) i. V. m. RP 16 Karte 3 „Natur und Landschaft“).

Bei der zuletzt aufgestellten Änderung des Flächennutzungsplanes hat sich die Gemeinde bereits ausführlich mit dem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 12 „Auerberg“ befasst. In der Begründung wurde vermerkt, dass auf die Lage des Ortsteiles Buchen im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 12 „Auerberg“ bei weiteren konkreten Maßnahmen besondere Rücksicht zu nehmen sei. Deshalb kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in der Planung ein besonderes Gewicht zu. Die Darstellung der Mischbaufläche erfülle sowohl die Kriterien bezüglich der Naturverträglichkeit, als auch infrastrukturelle und wirtschaftliche Anforderungen. Dem wird Rechnung getragen, indem durch die gegenständliche Satzung Ersatzbauten für bestehende Gebäude ermöglicht werden. Im Fall des geplanten Anbaues eines Pferdestalles an das bestehende Gebäude kann das Gebäude zwar vergrößert, sollte aber nicht höher gebaut werden als das ursprüngliche Gebäude. Darüber hinaus wurde die Umgrenzung für den vorgesehenen Stall auf den notwendigen Bedarf (25m x 15 m) reduziert. Durch den Erhalt der Bäume soll zudem die Wahrung des Landschaftsbildes gesichert werden.

### 3.2. Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Stötten a.A. verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, welcher 2016 unter anderem im Bereich Buchen geändert wurde. Bei dieser Änderung wurde die Fläche des Ortsteiles Buchen als gemischte Baufläche dargestellt, siehe untenstehende Abbildung. Im gegenständlichen Bebauungsplan soll das Plangebiet als Dorfgebiet festgesetzt werden.



Abbildung 2: Ausschnitt des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Stötten a.A., unmaßstäblich

## 4. Lage und Bestand

### 4.1. Derzeitige Nutzungsstruktur / Bestandsaufnahme:

Das Plangebiet ist landwirtschaftlich geprägt. Südlich der Gemeindestraße sind vier Hofstellen mit Betriebswohnungen vorhanden. Nördlich der Gemeindestraße befindet sich ein Austragshaus, ein Holzschopf, ein Nebengebäude sowie eine ehemalige Hofstelle, die sich nicht mehr ertüchtigen lässt und in Abstimmung mit dem Landratsamt abgerissen worden ist.

### 4.2. Voraussichtliche Auswirkungen

Die bisherige Bebauung wird größtenteils in ihrem Bestand gesichert. Anstelle einer mittlerweile abgerissenen Hofstelle wird die Voraussetzung für den Neubau eines Hauses mit Garage und Nebengebäude geschaffen. Der Neubau fällt jedoch, was die bebaute Fläche anbelangt, deutlich kleiner aus als das bisherige Gebäude. Ein bestehendes Gebäude wird zudem durch den Anbau eines Stalles erweitert. Durch diese Festsetzungen soll zum ei-

nen eine geordnete Entwicklung und Nachnutzung ermöglicht werden. Dem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 12 „Auerberg“ ist bei der Bau- und Freiraumgestaltung Rechnung zu tragen.

Die Einfügung ins Landschaftsbild kann durch Eingrünungsmaßnahmen im Norden verbessert werden. Durch die Planung wird der Versiegelungsgrad zwar geringfügig zunehmen, dafür werden keine weiteren, wertvollen landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen.

#### 4.3. Denkmalschutz

Es befinden sich im Plangebiet oder dessen näherer Umgebung keine Denkmäler. Ein Auftreten von unbekanntem Bodendenkmalen wird nicht erwartet. Sollten doch Funde auftreten, ist gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 DSchG (siehe Satzung unter „Hinweise“) zu verfahren.

### 5. Planung

#### 5.1. Erschließung

##### 5.1.1. Verkehr

Das Plangebiet wird über die zwischen Stötten a.A. und Geisenhofen verlaufende Ortsverbindungsstraße erschlossen, welche auch durch den Ortsteil Buchen führt. Sie hat auf Höhe Buchen die Fl. Nr. 1639, Gemarkung Stötten am Auerberg. Von Stötten a.A. aus besteht Anschluss an die Bundesstraße B 16, welche von Füssen nach Marktoberdorf führt. Bei Füssen besteht Anschluss an die A 7. Bei Marktoberdorf besteht über die B 12 Anschluss an die A 96 Richtung München sowie Lindau.

##### 5.1.2. Kanal - Entwässerung

Bei der Behandlung des Oberflächenwassers soll der Versickerung der Vorzug gegeben werden.

#### 5.2. Bauliche Nutzung und Gestaltung

Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen definiert. Für Nebenanlagen, Garagen, Carports u. dgl. wird teilweise auch eine Begrenzung nach dem Planzeichen Nr. 15.3 der Planzeichenverordnung (PlanZV) gewählt. Die Baugrenze darf für Dachüberstände, Kellerlichtschächte, Treppenabgänge, Vordächer u. dgl. Vorbauten bis zu 1,50 m überschritten werden. Für die Gebäude sind Satteldächer vorgeschrieben. Für Anbauten sind auch Pultdächer zulässig. Begrünung ist zulässig.

In der Satzung werden gestalterische Maßgaben für das Gebäude festgesetzt, die das Einfügen der Vorhaben in die Umgebungsbebauung sicherstellen sollen.

##### Garagen und Stellplätze:

Vor den Garagen soll zur Straße ein Abstand von mindestens 5,5 m eingehalten werden.

Ziel ist, den Straßenraum frei von Fahrzeugen zu halten, während die Garage zur Einfahrt geöffnet wird.

### 6. Grünordnung

#### 6.1. Natürliche Grundlagen

Das Plangebiet ist bereits im Bestand bebaut. Die bisher im Plangebiet liegenden Grünflächen bleiben durch die gegenständliche Planung unberührt.

#### 6.2. Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

In der Planzeichnung sind zu erhaltende Baumstandorte eingetragen. Diese Bäume sind zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Bei Neupflanzungen ist auf einen 4 m breiten Grenzabstand zur landwirtschaftlichen Nutzfläche zu achten.

#### 6.3. Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Die Bewertung des Eingriffs erfolgt auf das jeweilige Vorhaben bezogen auf der Genehmigungsebene.

### 7. Immissionsschutz, Umweltgestaltung

#### 7.1. Immissionsschutz

Für den Schallschutz in der städtebaulichen Planung wird die DIN 18005 mit dem zugehörigen Beiblatt 1 nach Maßgabe der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren vom 3.8.1988 zur Anwendung empfohlen.

#### 7.2. Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

Die Entsorgung der in seinem Gebiet anfallenden Abfälle obliegt dem Landkreis Ostallgäu.

1. Alle Grundstücke, auf denen regelmäßig Abfälle anfallen, sind an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen. Hierfür sind auf den Grundstücken geeignete Einrichtungen zur Aufstellung der erforderlichen Abfallsammelbehälter zu schaffen.
2. Die Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass eine ordnungsgemäße Entsorgung der Haus-, Sperr- und Gewerbeabfälle im Rahmen der Einsammlungs- und Beförderungspflicht des Landkreises möglich ist. Unter Einhaltung geltenden Bestimmungen, insbesondere der einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften, müssen die Grundstücke durch die Abfalltransportfahrzeuge in Vorwärtsrichtung uneingeschränkt angefahren werden können.
3. In der Gemeinde Stötten a.A. steht ein Wertstoffhof zur Verfügung. An diesem können gebrauchte Verkaufsverpackungen entsprechend den geltenden Annahmekriterien angeliefert werden.

### 7.3. Altlasten / Bodenschutz

#### Altlasten:

Der Geltungsbereich der gegenständlichen Außenbereichssatzung "Buchen Nord" 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 so gering wie möglich 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. Regenerative Energie

Die Gemeinde wird Formen der regenerativen Energie befürworten und unterstützen. Dies gilt für eine Solaranlage auf dem Dach oder auch an der Fassade, für Blockheizkraftwerke und für Geothermie. Für die entsprechenden Nutzformen wurde ausreichend Gestaltungsraum innerhalb der Festlegungen der Satzung gewährt.

## 8. Technische Infrastruktur

### 8.1. Straßen

Die privaten Verkehrsflächen sind soweit möglich mit wassergebundener Decke auszuführen.

### 8.2. Wasserwirtschaft

Buchen ist nach den dem Wasserwirtschaftsamt Kempten vorliegenden Unterlagen nicht an die zentrale Abwasseranlage Stötten angeschlossen. Häusliches Schmutzwasser ist in einer Kleinkläranlage nach dem Stand der Technik zu reinigen und abzuleiten. Hierzu ist vom jeweiligem Betreiber eine wasserrechtliche Genehmigung zum Einleiten des gereinigten Abwassers zu beantragen.

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an die gemeindliche zentrale Wasserversorgung gesichert.

Das Oberflächenwasser soll grundsätzlich an Ort und Stelle – soweit grundwasserunschädlich – über die belebte Oberbodenzone zur Versickerung gebracht werden, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen.

### 8.3. Stromversorgung / Telekommunikation

Die direkte Stromversorgung erfolgt über das Versorgungsnetz der Energieversorgung über Erdkabelleitungen an das bestehende Netz.

Es soll aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes bei einer Erdverkabelung der Medien Strom, Telekom und sonstige Kommunikationsmodule verbleiben.

Die Deutsche Telekom und die LEW Verteilnetz GmbH wurden am Verfahren beteiligt.

Die Deutsche Telekom nahm zum Verfahren mit Schreiben vom 13.07.2017 wie folgt Stellung:

*„Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei die Aufwendungen der Telekom hierbei so gering wie möglich zu halten sind.*

*Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir gesondert mit uns in Verbindung zu treten.*

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

*E-Mail: [Planauskunft.Sued@telekom.de](mailto: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 bitten wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Spartenterminen zu verwenden.“

Die LEW Verteilnetz GmbH nahm zum Verfahren mit Schreiben vom 02.08.2017 wie folgt Stellung:

„Unsererseits bestehen gegen den Bebauungsplan keine Einwände. Wir bitten jedoch folgende Punkte zu beachten:

#### **Bestehende 20-kV-Freileitung C4E1 + Transformatorstation 568 A**

Vorsorglich weisen wir auf eine bestehende 20-kV-Freileitung mit Transformatorstation 568A "Buchen" -die an den Geltungsbereich angrenzt- hin. Die Leitungstrasse ist im beiliegenden LEW-Lageplan dargestellt. Der pauschale Schutzbereich der Leitung beträgt beiderseits der Leitungsmittelachse jeweils 6 m, dieser ist im Plan gelb eingezeichnet.

Hinsichtlich unserer 20-kV-Freileitung + Transformatorstation sind bei sämtlichen Arbeiten innerhalb des Leitungsschutzbereiches folgende **Auflagen und Hinweise** zwingend einzuhalten:

- Innerhalb des Schutzbereiches müssen die einschlägigen Vorschriften der DIN EN 50423 (vormals VDE-Vorschrift 0210) beachtet werden; insbesondere ist nach DIN VDE 0105 bei Arbeiten in Spannungsnähe immer ein Schutzabstand von **mindestens 3,00 m** zu den unter Spannung stehenden Leiterseilen einzuhalten.
- Sämtliche Baumaschinen, Werkzeuge, Baumaterialien, Geräte und Gerüste, die im Rahmen der Baumaßnahme innerhalb des Schutzbereiches der Freileitung zum Einsatz kommen, sind so zu betreiben bzw. zu errichten, dass eine Annäherung von weniger als 3 m an die Leiterseile in jedem Fall ausgeschlossen ist. Dabei ist zu beachten, dass die Seile bei hohen Temperaturen weiter durchhängen bzw. bei Wind erheblich ausschlagen können.

Jede auch nur kurzfristige **Unterschreitung** des Schutzabstandes ist für die am Bau Beschäftigten **lebensgefährlich**.

- Bei Verwendung eines Bau- oder Autokranes außerhalb des Schutzbereiches der genannten Leitung muss durch geeignete, von der Baufirma zu treffende Maßnahmen sichergestellt werden, dass ein **Einschwingen des Kranseiles** in den Schutzbereich der Leitung **unter allen Umständen unterbleibt**. Der Standort des Baukrans ist entsprechend zu wählen.

- Im Übrigen verweisen wir auf die zu beachtenden Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV Vorschrift 3 (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro Medienerzeugnisse.

Beiliegendes Merkheft für Baufachleute bitten wir zu beachten.

#### **Im Bedarfsfall - elektrische Leitungsabschaltung**

Nach Überprüfung der bestehenden Netzverhältnisse könnte im Bedarfsfall eine zeitlich begrenzte elektrische Abschaltung der 20-kV-Freileitung C4E1 erfolgen.

Die Kosten für eine Netzfreeschaltung wären vom Verursacher zu tragen und bei Bedarf rechtzeitig d.h. mindestens 14 Arbeitstage vor einer elektrischen Abschaltung zu beauftragen.

Sollte Handlungsbedarf für eine Leitungsfreeschaltung bestehen, ist unsere

Betriebsstelle Biessenhofen  
Ebenhofener Straße 36  
87640 Biessenhofen  
Tel. 08341/9527 - 55

Bereits im Vorfeld der baulichen Maßnahmen zu unterrichten.

Die weiteren Maßnahmen bei einer Leitungsabschaltung sind zu koordinieren. Erst nach Freigabe der Baustelle darf mit den Arbeiten (bei Unterschreitung der Mindestabstände) begonnen werden.

#### **Bestehende 1-kV-Freileitung**

Über das Baugrundstück verläuft eine 1-kV-Freileitung unserer Gesellschaft. Im beigelegten Ortsnetzplan ist die Trasse zeichnerisch dargestellt.

Um die Bauausführung zu ermöglichen, muss vor Beginn der Bautätigkeit die kreuzende 1-kV-Freileitung abgebaut sein. Die erforderlichen Arbeiten werden von uns ausgeführt bzw. beauftragt.

Hierzu ist eine vorausschauende und **rechtzeitige** Verständigung an unsere Betriebsstelle Biessenhofen erforderlich. Erst nach erfolgter Terminabsprache werden wir die notwendigen Umbauarbeiten am Versorgungsnetz einplanen und durchführen.

**Elektrifizierungskonzept**

Die geplanten Neubauten werden wir über Erdkabel anschließen.

**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

Ebenhofener Straße 36

87640 Biessenhofen

Tel. 08341/9527-55

hierzu Kontakt aufzunehmen.

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.“

#### 8.4. Brandschutz

Die zum Brandschutz erforderlichen Maßnahmen wie ausreichender Wasserdruck, Hydranten, Zufahrten u. dgl. sind in Abstimmung mit dem Kreisbrandrat des Landkreises Ostallgäu zu veranlassen. Es wird auf das Merkblatt der Kreisbrandinspektion verwiesen, siehe Anlage 1.

#### 9. Bodenordnende Maßnahmen

Es sind keine besonderen bodenordnenden Maßnahmen vorgesehen.

#### 10. Kartengrundlage

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

Aufgestellt:

Gemeinde Stötten a. A.

Kaufbeuren, \_\_.\_\_.2018

abtplan - Büro für kommunale Entwicklung

---

Ralf Grube, Erster Bürgermeister

---

Thomas Haag, Stadtplaner

## Anlage

### Merkblatt zur Bauleitplanung 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 Ausweichstellen anzuordnen. Das Parken von Fahrzeugen ist an diesen Stellen durch entsprechende Beschilderung zu verhindern.
3. Stichstraßen müssen am Ende eine Wendefläche 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 werden.
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, das Trinkwassernetz in Form einer Ringleitung. 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 WWU 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 BayBO 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:

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

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.