

# Gemeinde Stötten a.A.

Landkreis Ostallgäu



## Bebauungsplan „Buchen Nord“

### Inhalt:

Satzung

Planzeichnung des Bebauungsplanes M = 1 : 1.000

Begründung

Umweltbericht

Vorentwurf  
i. d. F. vom 05.07.2017

<b>Planung städtebaulicher Teil</b> abtplan - 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

für den Bebauungsplan „Buchen Nord“

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 (Planzeichenvorordnung - 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 (TF), 1619 (TF), 1620 (TF), 1613 (TF), 1639 (TF), 1567 und 1568 (TF), alle Gemarkung Stötten am Auerberg.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- Im Norden durch die übrigen Flächen der Grundstücke mit der Fl. Nr. 1619 und 1620,
- Im Nordosten durch die übrigen Flächen der Grundstücke mit der Fl. Nr. 1620 und 1613, die Grundstücke mit der Fl. Nr. 1612 und 1614 und die Straße auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1639, welche teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt,
- Im Osten durch die übrige Fläche des Grundstückes mit der Fl. Nr. 1568,
- Im Süden und Westen durch die Grundstücke mit den Fl. Nrn. 1572, 1574/3, 1562 sowie die Straße auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1639, die teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt, und die übrige Fläche des Grundstückes mit der Fl. Nr. 1561.

Alle genannten Grundstücke liegen in der Gemarkung Stötten am Auerberg.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 1,2 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 \_\_. \_\_. 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 als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO festgesetzt. Es wird in die Teilgebiete MD-1, MD-2 und MD-3 unterteilt. In den Teilgebieten MD-1 und MD-2 richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach den Festsetzungen des gegenständlichen Bebauungsplanes. Im Teilgebiet MD-3 richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 und § 35 BauGB.
2. Unter Hinweis auf § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 5 Abs. 2 Ziffer 5 bis 9 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen im Plangebiet nicht zulässig sind. Darüber hinaus sind Ferienwohnungen unzulässig.
3. Unter Hinweis auf § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

## § 4 Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird in den Teilgebieten MD-1 und MD-2 durch die Grundflächenzahlen (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt, siehe Tabelle in § 8 Abs. 1 dieser Satzung.

2. Im Teilgebiet MD-3 sind zum Maß der baulichen Nutzung keine Festsetzungen getroffen. Hier richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 und § 35 BauGB.
3. Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf angewendet werden. Demnach darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

#### § 5 Bauweise/ Stellung der Gebäude/ Grundstücksgröße

1. Im Bebauungsplangebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
2. 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.

3. In der Bebauungsplanzeichnung ist die Stellung der Gebäude durch die eingetragene Hauptgebäude- richtung vorgeschlagen; für untergeordnete Bauteile wie Quergiebel, Wiederkehr, Dachgauben, Garagen und dgl. kann hiervon abgewichen werden. Dies gilt auch für Abweichungen zur optimalen Ausnutzung der Sonnenenergie auf der Dachfläche. Hierfür kann von der Hauptgebäude- richtung um bis zu 12° abgewichen werden.

#### § 6 Garagen/ Stellplätze/ Nebengebäude

1. Garagen dürfen nur innerhalb der durch Baugrenzen oder der durch eine Linie gemäß Ziffer 15.3 der Planzeichenverordnung (PlanZV) bestimmten überbaubaren Flächen errichtet werden; Stellplätze auch außerhalb. Bei der Bestimmung der Anzahl der Stellplätze gilt die GaStellV.

Als Stellplätze gelten auch Zufahrten zu Garagen, Carports oder sonstigen überdachten Stellplätzen, sofern sie eine Länge von mindestens 5,50 m aufweisen.

Besucherstellplätze müssen leicht und auf kurzem Weg erreichbar sein.

Garagen mit direkter, von der Verkehrsfläche her senkrechter Zufahrt müssen einen Mindestabstand zur Verkehrsfläche von 5,50 m einhalten.

2. Für überdachte Stellplätze, Garagen und Nebengebäude sind Sattel-, Pult- und Flachdächer zulässig. Begrünung ist ebenfalls zulässig.

#### § 7 Grünordnung

1. Im nördlichen Teil des Plangebietes ist eine private Grünfläche festgesetzt. Auf dieser sind in der Planzeichnung zu pflanzende Bäume und Sträucher eingezeichnet. Von den Standorten kann geringfügig abgewichen werden.
2. In der Bebauungsplanzeichnung sind zu erhaltende Bäume eingetragen. Diese fungieren teils als Ortsrand- eingrünung.
3. Die nicht überbauten Flächen sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen gemäß der nachfolgenden Vorschlagsliste zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten.
4. Auf den Baugrundstücken sind pro 400 m<sup>2</sup> ein Baum der Wuchsklasse 2 oder zwei Obstbäume (Halb- stamm) zu pflanzen. Für die Bepflanzung sollen heimische Gehölze verwendet werden.
5. Für die vorgenannten Eingrünungsmaßnahmen kann aus der nachfolgenden Pflanzliste ausgewählt werden. Das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG, "\*)" 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

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

Acer campestre  
Acer pseudoplatanus\*  
Quercus robur\*  
Tilia cordata\*

Feldahorn  
Berg-Ahorn  
Stieleiche  
Winterlinde

Tilia platyphyllos*	Sommerlinde
Ulmus glabra	Bergulme
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Prunus avium*	Vogelkirsche
Betula pendula*	Birke
Carpinus betulus*	Hainbuche

Obstbäume

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

<b>Äpfel</b>	Berner Rosenapfel		
	Klarapfel	Cornus mas	Kornelkirsche
	James Grieve	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
	Glockenapfel	Corylus avellana	Haselnuss
<b>Birnen:</b>	Clapps Liebling	Ligustrum vulgare	Liguster
	Gellerts Butterbirne	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
<b>Kirsche:</b>	Hedelfinger	Prunus spinosa	Schlehe
<b>Zwetschge</b>	Wangenheims Früh	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 gelbblaubige bzw. blaugrüne Gehölze innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen bleiben, wobei ein Anteil von 10 % zulässig sein soll.

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

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

- Für die mit MD-1 und MD-2 bezeichneten Gebiet werden nachfolgende Bestimmungen getroffen. Sie werden in der Planzeichnung präziser festgesetzt.

Gebiet	Bauweise	Max. Wandhöhe	Max. Firsthöhe	Dachform	Dachneigung	Max. Zahl Vollgeschosse
MD-1	E, o	s. Planzeichnung				
MD-2	E, o					
MD-3		Zulässigkeit von Vorhaben nach §§ 34 u. 35 BauGB				

**Definition**

E = Einzelhausbebauung  
o = offene Bauweise,  
SD = Satteldach

PD = Pultdach. Das Pultdach muss an der oberen Dachkante bündig mit der Traufe des Satteldaches des benachbarten Gebäudes abschließen.

Wandhöhe = Als Maß für die Wandhöhe gilt die senkrechte Entfernung von Oberkante natürliches Gelände bis Oberkante Dachhaut, gemessen in der Verlängerung der Außenwand. Als natürliches Gelände gilt der Durchschnitt der natürlichen Geländehöhen, gemessen an den Eckpunkten des Gebäudes.

Firsthöhe = Als Maß für die Firsthöhe gilt die senkrechte Entfernung von Oberkante natürliches Gelände im Erdgeschoss bis Oberkante First. Als natürliches Gelände gilt der Durchschnitt der natürlichen Geländehöhen, gemessen an den Eckpunkten des Gebäudes.

Hinweis: Im MD-1 werden zur Ermittlung des natürlichen Geländes die Eckpunkte des gesamten Gebäudes, nicht der einzelnen Gebäudeteile herangezogen.

I = maximal ein Geschoss

I + D = maximal zwei Geschosse, wobei das Obergeschoss als Dachgeschoss auszubilden ist

II + D = maximal drei Geschosse, wobei das zweite Obergeschoss als Dachgeschoss auszubilden ist

- Bei Gebäuden und Gebäudeteilen, für die Satteldächer vorgeschrieben sind, gilt für die Dachaufbauten:
  - Quergiebel und Gauben sind zulässig.
  - Negative Dacheinschnitte gleich welcher Form sind nicht zulässig.
  - Dachüberstände betragen bei Hauptgebäuden mindestens 0,75 m; bei Garagen mind. 0,40 m.

Materialien und Farben:

Für die Dachdeckung für Gebäude ab 30 m<sup>3</sup> umbautem Raum sind ausschließlich zulässig:

- Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z. B. Dachziegel, Betondachsteine etc.),
- Beschichtete Metallbleche,
- Holzschindeln,
- Bitumenbahnen/Folien und begrünte Dächer (auch extensiv),
- für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile etc.) sind darüber hinaus andere Materialien zulässig.

Unabhängig von den o. g. Vorschriften sind Materialien zulässig, die für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

### 3. Farben für die Dachdeckung:

Als Farbe für Dachplatten sind nur ziegelrote bis rotbraune oder anthrazitgraue Töne zulässig.

Unabhängig von den o. g. Vorschriften sind Farben zulässig, die für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

### 4. Fassaden:

Gestaltung der Außenfassaden mit Putz bzw. Holzverkleidung. Blechverkleidungen sind nur an untergeordneten Bauteilen (Kamin/Gauben) zugelassen. Grelle Farben (außer Weiß) sind unzulässig bzw. auf begrenzte Fassadenbereiche zu reduzieren. Unabhängig von den o. g. Vorschriften sind bis zu 50 % der gesamten Fassaden des jeweiligen Gebäudes in Farben zulässig, die für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

5. Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind nur parallel und im Abstand von max. 0,15 m (gemessen von Oberkante Anlage zur Dachhaut bzw. zur Fassade außen) zulässig. Sie dürfen die Gesamthöhe des zur Anbringung der Anlage verwendeten Gebäudeteils nicht überschreiben und nicht höher als der Dachfirst sein.
6. Balkone, Erker und Vorbauten sind in Konstruktion und Material auf die Art des Gebäudes abzustimmen und sind maßstäblich und unauffällig in die Fassaden einzufügen. Nicht rechteckige Balkone und Vorbauten sind gänzlich unzulässig.

## § 9 Einfriedungen/Freiflächengestaltung

1. Es gilt die Abstandsflächenregelung der Bayerischen Bauordnung (Art. 6 BayBO).
2. Einfriedungen, die keine Zäune sind, sind zum 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. Zäune dürfen in Höhe und Farbgestaltung das Landschaftsbild 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.
3. Garageneinfahrten dürfen pro Grundstück höchstens 6 m breit sein. Der Belag ist möglichst wasserdurchlässig auszuführen, (z. B. Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasenfugenpflaster). Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet und muss auf dem eigenen Grundstück versickert werden.
4. Kfz-Stellplätze sind wassergebunden herzustellen. Auf die Befestigung von Hof- und Parkflächen, z. B. mittels durchgehenden Asphaltbelags, ist 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.
5. Der Anteil von versiegelten Flächen ist möglichst gering zu halten. 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.
6. Das natürliche Gelände ist weitestgehend zu erhalten und darf nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Maß geändert werden. Höhendifferenzen sind durch natürliche Geländeverzüge und Böschungen innerhalb des jeweils eigenen Grundstücks auszugleichen; dies ist in entsprechenden Geländequerschnitten mit dem Baugesuch nachzuweisen und darzustellen. Grundsätzlich ist eine Abstimmung mit

dem jeweiligen Nachbarn anzustreben. Die vorgenannten Anforderungen sind auch für das Freistellungsverfahren gemäß BayBO anzuwenden.

7. Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden.

#### § 10 Werbeanlagen

1. Werbeanlagen dürfen durch Größe und Gestaltung nicht aufdringlich wirken und das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich stören, auffallende Leuchtfarben dürfen nur untergeordnet Verwendung finden. Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist nicht zulässig.
2. Werbeanlagen auf dem Dach und solche, die ausschließlich auf die freie Landschaft hin ausgerichtet sind, sind unzulässig. Sonstige Werbeanlagen in Form von Firmennamen und –logos sind mit einer Höhe von 0,80 m zulässig. Ihre Höhenlage ist auf 3,00 m über dem Gelände zu beschränken.

#### § 11 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 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 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 1 der Begründung beigefügt.

#### § 12 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Buchen Nord“, bestehend aus der Satzung, der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung mit Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom \_\_.\_\_.2017, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Stötten a.A., den

Grube, Erster Bürgermeister

# BEGRÜNDUNG

## zum Bebauungsplan „Buchen Nord“

### 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt im Norden des zur Gemeinde Stötten am Auerberg gehörenden Ortsteiles Buchen. Der Bebauungsplan umfasst die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit der Fl. Nr. 1561 (TF), 1619 (TF), 1620 (TF), 1613 (TF), 1639 (TF), 1567 und 1568 (TF), alle Gemarkung Stötten am Auerberg. Das Plangebiet wird begrenzt:

- Im Norden durch die übrigen Flächen der Grundstücke mit der Fl. Nr. 1619 und 1620,
- Im Nordosten durch die übrigen Flächen der Grundstücke mit der Fl. Nr. 1620 und 1613, die Grundstücke mit der Fl. Nr. 1612 und 1614 und die Straße auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1639, welche teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt,
- Im Osten durch die übrige Fläche des Grundstückes mit der Fl. Nr. 1568,
- Im Süden und Westen durch die Grundstücke mit den Fl. Nrn. 1572, 1574/3, 1562 sowie die Straße auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1639, die teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt, und die übrige Fläche des Grundstückes mit der Fl. Nr. 1561.

Alle genannten Grundstücke liegen in der Gemarkung Stötten am Auerberg.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 1,2 ha auf. Die genaue Lage des Plangebietes ist der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen. (siehe auch Abbildung 1)

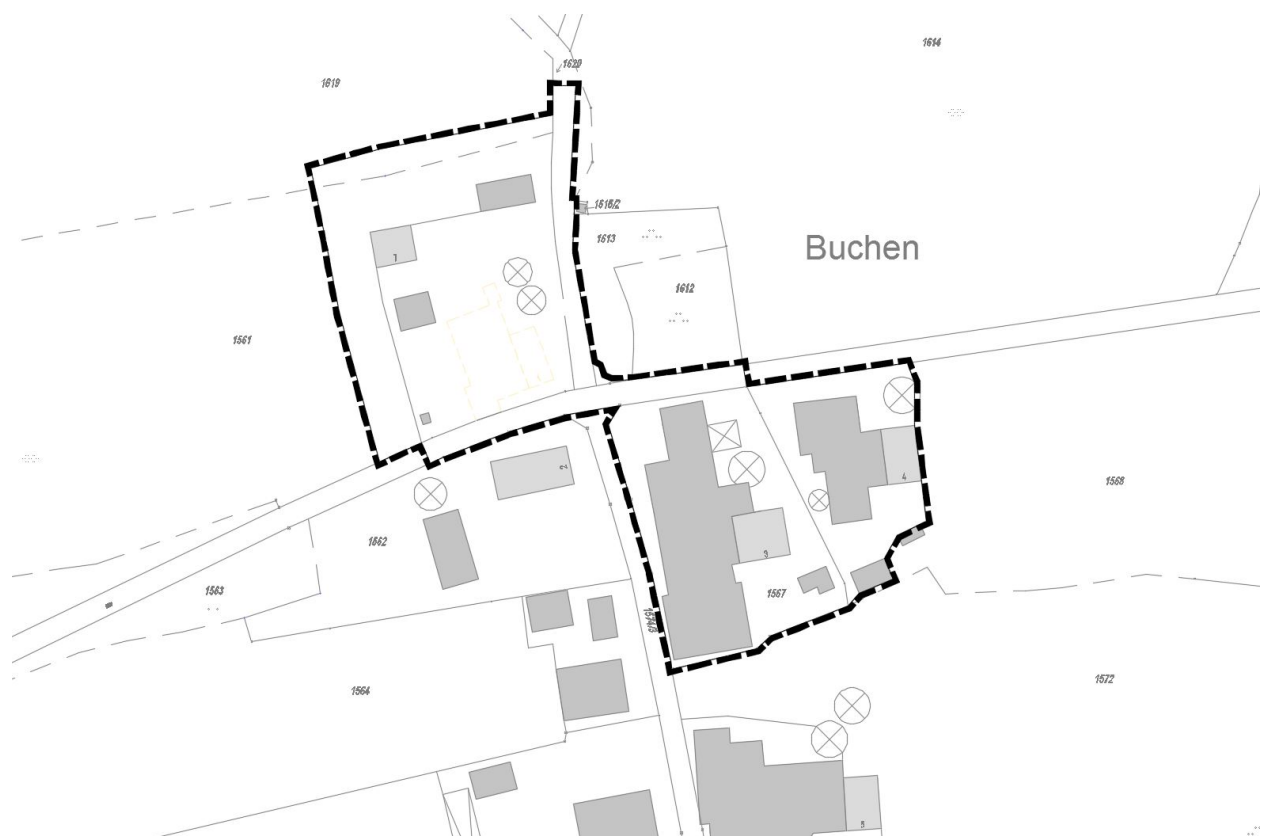


Abbildung 1: Lageplan der gegenständlichen Bauleitplanung, unmaßstäblich

## 1. 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 als Dorfgebiet 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 Gebäude am nördlichen Rand des Plangebietes geschaffen werden. Die Gemeinde sieht die gegenständliche Planung als eine verträgliche Entwicklung des Ortsteils Buchen.

## 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

### 2.1. 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.

Das Plangebiet wie auch 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 Bauleitplanung nur Ersatzbauten für bestehende Gebäude möglich sind. Im Fall des geplanten Anbaues eines Pferdestalles an das bestehende Gebäude wird das Gebäude zwar vergrößert, aber nicht höher gebaut als das ursprüngliche Gebäude. Darüber hinaus sind die Baugrenzen für den vorgesehenen Stall auf den notwendigen Bedarf reduziert. Durch den Erhalt der Bäume im Westen und Osten sowie die Anpflanzung einer Ortsrandeingrünung im Norden wird zudem die Wahrung des Landschaftsbildes gewährleistet.

Diese Elemente der Planung finden ihre Entsprechung in den Zielen (Z) und Grundsätzen (G) von Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan.

#### 2.1.1. Landesentwicklungsprogramm (LEP 2013)

##### 1. Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

- 1.1.1. (Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.

##### 2. Raumstruktur

###### 2.2.5 (G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

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



### 3. Siedlungsstruktur

3.1 (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

3.3 (G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

### 7. Freiraumstruktur

7.1.1 (G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.

#### 2.1.2. Regionalplan der Region Allgäu

A I 1 (G) Es ist anzustreben, die Region vorrangig als Lebens- und Wirtschaftsraum für die dort lebende Bevölkerung zu erhalten und sie nachhaltig in ihrer wirtschaftlichen Entwicklung und versorgungsmäßigen Eigenständigkeit zu stärken.

A I 2 (Z) In der Region sollen die Naturgüter Boden, Wasser und Luft als natürliche Lebensgrundlagen soweit als möglich nachhaltig gesichert und falls erforderlich wieder hergestellt werden.

A II 2.1 (G) Es ist anzustreben, dass die vielfältigen, ökologisch bedeutsamen Naturräume der Region in ihren Funktionen dauerhaft erhalten und soweit möglich vernetzt werden.

B I 1.1 (Z) Die natürlichen Grundlagen und die landschaftlichen Gegebenheiten sollen zur Erhaltung und Entwicklung der Region als Lebens- und Arbeitsraum für die dortige Bevölkerung und als bedeutender Erholungsraum gesichert werden.

(G) Die verschiedenen Landschaftsräume der Region sind möglichst differenziert und standortgerecht – unter besonderer Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Erholung – zu nutzen.

B I 1.2 (G) Es ist anzustreben, die für die Region charakteristische Mischung aus intensiv genutzten und ökologisch ausgleichend wirkenden Landschaftsteilen sowie die typischen Landschaftsbilder zu erhalten. Weitere Belastungen von Natur und Landschaft sind möglichst gering zu halten.

B I 2.1 (Z) Als landschaftliche Vorbehaltsgebiete werden bestimmt:

#### 12 Auerberg

Die Abgrenzung der landschaftlichen Vorbehaltsgebiete bestimmt sich nach Karte 3 „Natur und Landschaft“, die Bestandteil des Regionalplans ist. Dabei sind Einzelgehöfte, andere bebaute Bereiche sowie geplante Siedlungsgebiete, die aufgrund ihrer geringen Größe aus Maßstabsgründen kartographisch nicht aus den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten ausgenommen werden können, diesen nicht zuzurechnen.

B II 2.4.1 (Z) Die Landwirtschaft, einschließlich der Nebenerwerbslandwirtschaft, soll als Wirtschaftsfaktor – aber auch im Hinblick auf ihre landeskulturelle Bedeutung – in der ganzen Region gesichert und gestärkt werden.

B V 1.1 (G) Dem Erhalt und der weiteren Entwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur der Region ist entsprechend der Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft Rechnung zu tragen.

B V 1.2 (Z) In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. Eine über die organische Siedlungsentwicklung hinausgehende Entwicklung ist in der Regel in zentralen Orten und Siedlungsschwerpunkten zulässig.

B V 1.3 (Z) Insbesondere soll einer unorganischen Ausweitung der Siedlungsgebiete in besonders exponierte Lagen wie Kuppen und Oberhangteile von Höhenrücken vor allem im Süden und Westen der Region entgegengewirkt werden.

(Z) Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leer stehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden.

(G) Die Versiegelung von Freiflächen ist möglichst gering zu halten.

(Z) Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegen gewirkt werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

B V 1.7 (Z) Die Städte und Dörfer sollen in allen Teilen der Region in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten, – wo erforderlich – erneuert und weiterentwickelt werden. Dabei soll auf gewachsene und landschaftstypische Dorfstrukturen und Ortsbilder besondere Rücksicht genommen werden.

## 2.2. 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.

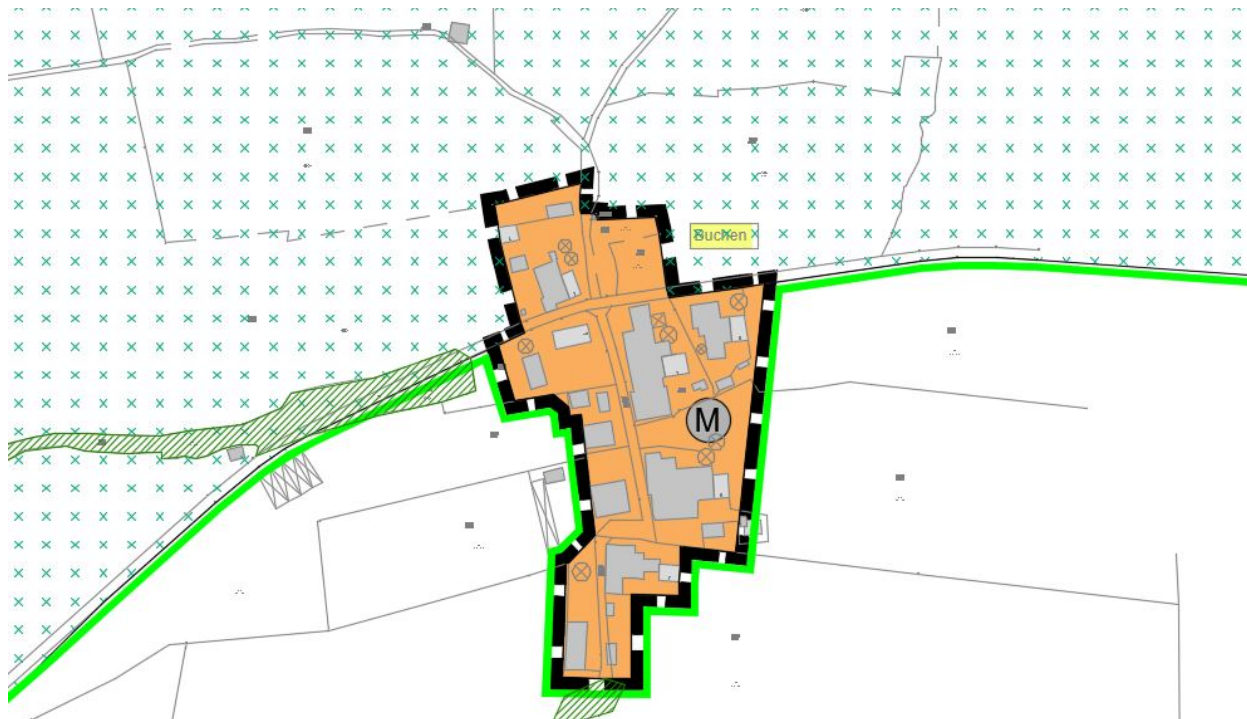


Abbildung 2: Ausschnitt des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Stötten a.A., unmaßstäblich

## 3. Lage und Bestand

### 3.1. 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.

### 3.2. 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 einen eine geordnete Entwicklung und Nachnutzung ermöglicht werden. Durch die grünordnerischen Festsetzungen einer Ortsrandeingrünung wird der Nähe zum landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 12 „Auerberg“ Rechnung getragen.

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

### 3.3. Denkmalschutz

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

## 4. Planung

### 4.1. Erschließung

#### 4.1.1. 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.

#### 4.1.2. Kanal - Entwässerung

Die Anbindung erfolgt an das Ortsnetz.

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

### 4.2. Bauliche Nutzung und Gestaltung

Das Plangebiet wird als **Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO** festgesetzt. 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. Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf angewendet werden. Demnach darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNV und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

Für die Gebäude sind Satteldächer vorgeschrieben, für den nördlichen Gebäudeteil im MD-1 ein Pultdach. Begrünung ist zulässig.

Für die Höhenlage der Gebäude wurde als Bezugshöhe die Oberkante natürliches Gelände festgelegt. Als natürliches Gelände gilt der Durchschnitt der natürlichen Geländehöhen, gemessen an den Eckpunkten des Gebäudes. In der Satzung unter § 8 Ziffer 1 werden gestalterische Maßgaben für das Gebäude festgesetzt, die das Einfügen des Vorhabens in die Umgebungsbebauung sicherstellen sollen.

#### Garagen und Stellplätze:

Vor den Garagen ist zur Straße ein Abstand von mindestens 5,5 m einzuhalten.

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

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

## 5. Grünordnung

### 5.1. Natürliche Grundlagen

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

### 5.2. Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Die Festsetzungen in den privaten Grundstücken sollen zur Einbindung in die Umgebung beitragen. Die flächige Versickerung über nicht versiegelte Bereiche und die belebte Bodenzone unterstützen die Grundwasserneubildung. Im Norden des Plangebietes soll eine Ortsrandeingrünung die Einbindung in die Landschaft gewährleisten.

### 5.3. Private Grünflächen des MD-Gebietes

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

### 5.4. Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Der Bereich des Eingriffs liegt beim vorliegenden Bebauungsplan lediglich auf dem Baufenster der Erweiterung des Pferdestalls. Durch den städtebaulich geregelten Ersatzbau der Hofstelle / Hausnummer 1 und der Ersatzbau

eines Pferdestalls entsteht kein Eingriff. Durch die zusätzliche Ortsrandeingrünung, die minimierende Wirkung auf den Eingriff entfaltet, und die niedrige GRZ kann davon ausgegangen werden, dass für den o.g. Eingriff keine weiteren Maßnahmen notwendig sind.

## 6. Immissionsschutz, Umweltgestaltung

### 6.1. 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.

### 6.2. 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.

### 6.3. Altlasten / Bodenschutz

#### Altlasten:

Es liegen keine Hinweise zu Altlasten vor.

#### Schutzgut Boden:

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

### 6.4. 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.

## 7. Technische Infrastruktur

### 7.1. Straßen

Die privaten Verkehrsflächen sind soweit möglich mit wassergebundener Decke auszuführen.

### 7.2. Wasserwirtschaft

Die anfallenden häuslichen Abwässer sind an die Kanalisation und an die Kläranlage anzuschließen.

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.

### 7.3. 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.

#### 7.4. 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.

#### 8. Bodenordnende Maßnahmen

Es sind keine besonderen bodenordnenden Maßnahmen vorgesehen.

#### 9. Kartengrundlage

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

Kaufbeuren,

Gemeinde Stötten a.A.,

---

Thomas Haag, Stadtplaner

---

Ralf Grube, Erster Bürgermeister

# Anlage 1

## 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**



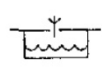

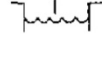
1. Wenn Trinkwasser zur Deckung des Löschwasserbedarfs nicht ausreicht und keine unerschöpflichen Wasserquellen zur Verfügung stehen, können ersatzweise eventuell auch Löschwasserteiche oder Brunnen, Behälter (Zisternen), Zierteiche und Schwimmbecken herangezogen werden. Eine ganzjährige Nutzbarkeit 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 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 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.

## Umweltbericht

### 1. Einleitung

#### 1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan „Buchen Nord“ soll die Errichtung eines Pferdestalles an Stelle einer Scheune und einen Ersatzbau für eine alte Hofstelle (Buchen 1) städtebaulich regeln. Des Weiteren wird die Bestandslage des Dorfgebietes inklusive des Baumbestandes gesichert bzw. die Zulässigkeit von Vorhaben bei zwei bestehenden Hofstellen geregelt. Eine Ortsrandeingrünung nach Norden ist ebenfalls Teil der Planung.

#### 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 Buchen 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)

Eine Hofstelle, ein Wohnhaus, ein Schuppen und eine Scheune stehen im Eingriffsbereich (MD-1, MD-2) als Bestandsgebäude. Zwei Hofstellen bilden den übrigen Bereich (MD-3). Es befinden sich im Westen eine Baumhecke und im Osten einzelne Bäume im Bestand.

#### 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. Teils werden durch den Abriss der Hofstelle Flächenbereiche wieder entsiegelt. Durch die Anlage von Gebäudeerweiterungen werden zusätzlich Flächen (netto ca. 200 m<sup>2</sup>, max: GRZ 0,2) versiegelt. Durch die zu erwartende Wohnnutzung entstehen voraussichtlich keine weiteren Belastungen. Die Nutzung des Pferdestalles wird den Boden oberflächlich vermehrt durchmischen und gelegentlich mit Dung durchsetzen. Durch geeignete Maßnahmen können negative Auswirkungen reduziert werden (z.B. verminderte Flächenversiegelung, s.u.)

Ergebnis: Die Versiegelung führt zu Umweltauswirkungen geringer 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 Sickerungsfähigkeit 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 keine neuen Flächen versiegelt werden. Geeignete Maßnahmen zur Versickerung können die negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung reduzieren. Die Gülle-Düngung entfällt.

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

#### Schutzgut Luft und Lokalklima

Beschreibung: Das Plangebiet ist weitgehend bebaut. Die Flächen sind bis auf den Baumbestand nicht an der Kaltluftentstehung beteiligt.

Auswirkungen: Abgasausstoß der Baufahrzeuge, sowie Staubentwicklung bei der Baustellentätigkeit wird auftreten. Durch Heizungsanlagen und den Betrieb des Pferdestalles kann sich die Art der Emissionen geringfügig än-



den, jedoch wird insgesamt eine Reduktion erwartet. Mittels moderner Bauweise und Technologien können die nutzungsbedingten Beeinträchtigungen noch weiter reduziert werden.

Ergebnis: Insgesamt ist von einer geringen Beeinträchtigung dieses Schutzgutes auszugehen.

#### Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung: Die Hofstelle Buchen 1 war bis vor einiger Zeit noch in Betrieb und ist nun abgerissen. Besondere Habitats sind nicht bekannt.

Auswirkungen: Durch Bauarbeiten wird es zu Störungen von Tier- und Pflanzenwelt im Bereich kommen. Durch die gärtnerische Pflege der Flächen um die neu entstehenden Bauten und die neu angelegte nördliche Ortsrandeingrünung mit Gehölzen wird die Diversität und die Nischenverfügbarkeit gegenüber dem Ist-Zustand erhöht.

Ergebnis: 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 der Ersatzgebäude ist mit erhöhtem Lärm zu rechnen. Sobald die Wohnnutzung bzw. die Nutzung des Stalles eintritt, ist mit einer in Relation zur Bestandssituation vernachlässigbar steigenden Zusatzbelastung zu rechnen.

Ergebnis: Der Mensch erfährt eine geringe Erheblichkeit der Auswirkung.

#### Schutzgut Landschaft

Beschreibung: Der südliche Ortsrand von Buchen ist zum Landschaftsschutzgebiet, der nördliche Ortsrand zum Landschaftsvorbehaltsgebiet „Auerberg“ hin exponiert. Es besteht nach Osten und Westen eine Eingrünung. Das Landschaftsschutzgebiet selbst wird nicht in Anspruch genommen.

Auswirkung: Während der Bauzeit sind die Arbeitsgeräte und -maschinen sichtbar. Sobald die Ersatzbauten stehen und die nördliche Ortsrandeingrünung angewachsen ist, wird sich ein ruhiges Ortsbild mit Eingrünung zeigen. Durch geeignete Festsetzungen zur Gestaltung wird der optische Dorfcharakter gewahrt.

Ergebnis: Das Schutzgut Landschaft erfährt eine geringe Beeinträchtigung.

#### Schutzgut Kultur und Sachgüter

Beschreibung: Der Auerberg mit Wallfahrtskirche (St. Georg) liegt ca. 1,3 km südöstlich und etwa 250 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

Ohne die gegenständliche Bauleitplanung wird die Hofstelle Buchen 1 voraussichtlich ganz aus der landwirtschaftlichen Tätigkeit herausfallen und auch kein Pferdestall eingerichtet werden. Die städtebauliche Ordnung und gestalterischen Maßgaben des Bebauungsplanes können auf Ersatz- oder Neubauten nicht wirken. Die Ortsrandeingrünung wird nicht eingerichtet.

### 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 Sickerungsraten 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 reduzierten Ausstoß von Feinstaub und Klimagasen.

#### Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Bestandsflächen werden im Rahmen der Grünordnung mit einer Ortstrandeingrünung versehen. Diese erhöht die Verfügbarkeit ökologischer Nischen und schafft eine Pufferzone zum bebauten Raum der Ortslage. Biotop- oder andere Schutzflächen werden nicht beeinträchtigt.

#### Schutzgut Mensch (Erholung und Lärm)

Das Dorfgebiet wird in Wohn- und Lebensqualität erhalten. Ziel- und Quellverkehr werden die Lärmsituation nicht maßgeblich verändern. Daher sind keine besonderen Maßnahmen vorgesehen.

#### 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

Nach § 1 a Abs. 3 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen. Die geringe Eingriffsfläche besteht im Ersatzbau des Pferdestalls und der Hofstelle. Netto ergeben sich als zusätzlich durch Gebäude versiegelte Flächen ca. 200 m<sup>2</sup>, hier kann anderweitig noch weitere Versiegelung stattfinden (GRZ 0,2). Es werden ca. 500 m<sup>2</sup> für die Ortsrandeingrünung festgesetzt und zusätzlich Bestandsgehölze gesichert. Durch das geringe Ausmaß des Eingriffs und die ausführlichen grünordnerischen Maßnahmen ist davon auszugehen, dass der Ausgleich im Gebiet erbracht ist. Somit ist kein weiterer Ausgleich von Nöten.

### 5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Gemeinde hat sich im Rahmen der letzten Flächennutzungsplanänderung mit der Flächenauswahl beschäftigt. Die Ortslage Buchen war Teil dieser Änderung gewesen. Durch die angestrebte Nutzungsänderung soll der Bereich nördlich mit dessen teilweise zerfallenen Gebäuden einer neuen Nutzung zugeführt werden. Planungsabsicht ist nicht die Ausweitung vom Ortsteil Buchen, sondern dessen Weiterbestand.

### 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 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

Es sollen Ersatzbauten für die Hofstelle Buchen 1 ermöglicht werden. Gleichzeitig wird die Zulässigkeit von Vorhaben im Bereich zweier bestehender Hofstellen geregelt. Der Gehölzbestand soll gesichert werden. Eine Orts-

randeigrünung nach Norden ist vorgesehen. Keines der Schutzgüter wird stark beeinträchtigt. Die Durchgrünungsmaßnahmen in Verbindung mit der Ortsrandeigrünung 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	Gering	Gering	Gering
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

Aufgestellt:

Gemeinde Stötten a. A.

Kaufbeuren, \_\_. \_\_. 2017  
abtplan - Büro für kommunale Entwicklung

\_\_\_\_\_  
Grube, Erster Bürgermeister

\_\_\_\_\_  
Thomas Haag, Stadtplaner