

Gemeinde Stöten am Auerberg



Bebauungsplan Nr. 7

„Am Kapellenweg“

mit integriertem Grünordnungsplan

Gegenstand: **Bebauungsplan Nr. 7
„Am Kapellenweg“
mit integriertem Grünordnungsplan**

Auftraggeber: **Gemeinde Stötten a. Auerberg
Füssener Straße 11
87675 Stötten am Auerberg**

**Tel.: 08349/9204-0
Fax: 08349/9204-20**

**vertreten durch:
Herrn Ersten Bürgermeister Ralf Grube**

Auftragnehmer: **Ingenieurbüro für Bauwesen
Mühlegg & Weiskopf GmbH
Mühlthalweg 9
87640 Biessenhofen
Tel.: 0 83 41 / 93 64 –0
Fax.: 0 83 41 / 93 64 – 28
E-Mail: info@muehlegg-weiskopf.de
www.muehlegg-weiskopf.de**

Dipl.-Ing. (FH) Bernhard Mühlegg

INHALTSVERZEICHNIS

I.	Satzung .....	.....
II.	Zeichnerischer Teil .....	.....
III.	Textliche Festsetzungen .....	.....
A	Rechtsgrundlagen .....	.....
B	Planungsrechtliche Festsetzungen .....	.....
C	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB .....	.....
D	Hinweise .....	.....

Begründung

1	Geltungsbereich .....	.....
2	Veranlassung und Bedarf .....	.....
3	Planungsrechtliche Voraussetzungen .....	.....
4	Lage und Bestand .....	.....
5	Planung .....	.....
6	Bodenordnende Maßnahmen .....	.....
7	Grünordnerisches Konzept/Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung .....	.....
8	Immissionen .....	.....
9	Techn. Erschließung / Ver- und Entsorgung .....	.....
10	Kartengrundlage .....	.....
Anlage 1	Auszug aus dem Flächennutzungsplan	
Anlage 2	Liste der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange	
Anlage 3	Merkblatt der Kreisbrandinspektion Ostallgäu zur Bauleitplanung	
Anlage 4	Systemschnitte Gebäude - Wandhöhen und Dachneigungen	
Anlage 5	Geruchsimmissionsgutachten (in separater Ausfertigung)	
Anlage 6	Schalltechnische Untersuchung (in separater Ausfertigung)	

I. SATZUNG

Aufgrund

- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
- in Verbindung mit §§ 2 und 10 Baugesetzbuch (BauGB)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- und dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG)

erlässt die Gemeinde Stötten a. Auerberg folgende Satzung:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 7 „Am Kapellenweg“ umfasst mit einer Gesamtfläche von knapp 2,7 ha die Gesamtfläche der Flur-Nr. 83 sowie Teilflächen der Flur-Nrn. 71, 80, 86, 87 und 106 (Kapellenweg) der Gemarkung Stötten a. Auerberg.

Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan des zeichnerischen Teiles im Maßstab 1: 1.000.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan Nr. 7 „Am Kapellenweg“ besteht aus dem vom Ingenieurbüro Mühlegg & Weiskopf GmbH ausgearbeiteten zeichnerischen Teil und den textlichen Festsetzungen jeweils in der Fassung vom 24.10.2018; sie sind Bestandteil der Satzung. Der Inhalt des Bebauungsplanes trifft die städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen nach § 9 BauGB. Damit ist der Grünordnungsplan in den Bebauungsplan integriert. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung in der Fassung vom 24.10.2018 beigelegt.

§ 3

In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan Nr. 7 „Am Kapellenweg“ mit integriertem Grünordnungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Stötten a. Auerberg, den.....

GEMEINDE STÖTTEN A. AUERBERG

(Siegel)

Ralf Grube, Erster Bürgermeister

II. ZEICHNERISCHER TEIL

Planzeichnung – i. d. F. vom 24.10.2018

im Maßstab 1 : 1 000

III. Textlicher Teil

A Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
2. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I. S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 4 G vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370)
3. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
4. Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), geändert durch Art. 3 G vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
5. Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588; BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch §2 G vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375).
6. Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch G vom 13.12.2016 (GVBl. S. 372).
7. Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch 17a G vom 13.12.2016 (GVBl. S. 335).

B Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß §4 der Baunutzungsverordnung als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Ausgeschlossen werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nummer 1-5 BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nrn. 1 und 6 BauGB)

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Anzahl der zulässigen Geschosse, durch Grundflächenzahlen und Geschossflächenzahlen (jeweils Höchstgrenze) bestimmt. Für die in der Planzeichnung angegebene Grundflächenzahl gilt der §19 Abs.4 der BauNVO.

Gebietsteil	GRZ	GFZ	Anzahl der Geschosse	WH max. / TH max
WA	0,30	0,50	I+D II	5,50 / 8,50 6,50 / 8,50

Die Maße für Dachneigung, Kniestockhöhe usw. gelten als Obergrenzen im Sinne des § 17 BauNVO.

Die Wandhöhe bemisst sich nach dem Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand (Art. 6 BayBo) Die Ermittlung der maximalen Wandhöhe erfolgt gemäß Anlage 4, Systemschnitte / Höhenentwicklung der Gebäude.

Als Ermittlungsreferenz dient das Urgelände. Bei Abgrabungen ist die maximale Wandhöhe entsprechend vom abgesenkten neuen Geländeniveau zu ermitteln.

- 2.2 Wohngebäude dürfen mit Erd- und Dachgeschoss errichtet werden. Ein Kellergeschoss ist zulässig.
Im WA wird in Abhängigkeit von der Dachneigung eine maximale Wandhöhe auf der Talseite der Gebäude von 6,5 m zugelassen. Als Wandhöhe gilt das Mass von der natürlichen Geländeoberfläche auf der niedriger gelegenen Geländeseite des Gebäudes bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.
- 2.3 Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen ist bis max. 1,50 m zulässig (gemäß BayBO Art. 6).
- 2.4 Die Zahl der Wohneinheiten wird pro Wohngebäude auf maximal zwei begrenzt.
- 2.5 Die Einhaltung der festgesetzten Wandhöhe auf der Talseite der Gebäude ist in den Bauzeichnungen (Geländeschnitt mit Darstellung von Bestandsgelände und geplantem Gelände Verlauf sowie dem Gebäude im Schnitt) nachzuweisen.

2.6 Die Höhenfestsetzung der Wohngebäude erfolgt über einen definierten Höhenbezugspunkt im jeweiligen Baugrundstück. Er ergibt sich als der tiefste talseitige Schnittpunkt der Außenwand mit dem natürlichen Gelände bzw. im Falle einer Abgrabung mit dem abgesenkten neuen Geländeniveau.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Im Geltungsbereich gilt die offene Bauweise gemäss § 22 Abs. 2 BauNVO.

3.2 Im Plangebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4. Garagen / Stellplätze / Nebengebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Garagen und überdachte Stellplätze dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Grenzgaragen sind zulässig.

4.2 Nebengebäude bis max. 12 m² und max. 36 m³ umbauter Raum sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen unter Einhaltung der Bestimmungen der Bayer. Bauordnung zulässig. Diese Nebengebäude dürfen allerdings nicht im Vorgartenbereich errichtet werden.

4.3 Der Abstand von Garagen oder überdachten Stellplätzen zum öffentlichen Straßenraum muss bei direkter Zufahrt mind. 5,0 m betragen.
Bei einer Parallelstellung der Garagenlängsseite zur Erschließungsstraße kann der Abstand bis auf 1,0 m verringert werden.

4.4 Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen. Diese sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Garagenplätze werden auf die Stellplatzanzahl angerechnet.

5. Landschaftspflege und Ortsbild

5.1 Die nicht überbauten Flächen von Wohngrundstücken sind, soweit nicht Terrassen, Wege und Stellplätze angelegt werden, unter Hinweis auf Art. 7 BayBO als Grünflächen anzulegen oder gärtnerisch zu nutzen und zu unterhalten.

5.2 Pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum II. Wuchsordnung aus der Empfehlungsliste unter Hinweise oder ein heimischer Obstbaumhochstamm zu pflanzen. Die Baumstandorte sind variabel und bezüglich ihrer Lage nicht an zeichnerische

Darstellungen gebunden. Für Sträucher gilt ebenfalls die Empfehlungsliste, wobei die heimischen Sträucher einen Anteil von mind. 80% aus der Empfehlungsliste aufweisen sollen. Eine Kombination mit dorfgerichten Blütensträuchern (z.B. Flieder, Spierstrauch, Forsythie, Rosen) ist zulässig. Die Mindestpflanzgrößen der Bäume ist: Hochstamm; 3x verpflanzt, Stammumfang 12/14cm und Sträucher: 60 – 100cm; mindestens 3 Triebe.

5.3 In den Flächen zur Ortsrandeingrünung sind je angrenzender Bauparzelle 2 Bäume und 3 Sträucher in Gruppen zu pflanzen. Bei Pflanzen über 2m Höhe ist von landwirtschaftlichen Flächen ein Abstand von 4m einzuhalten. Der Abstand kann unterschritten werden, wenn das schriftliche Einverständnis des Eigentümers der angrenzenden Flächen vorliegt. Nadelgehölze sind in der Ortsrandeingrünung und in Vorgartenbereichen nicht zulässig.

5.4 Die Kompostierung geeigneter Gartenabfälle ist auf dem jeweiligen Grundstück anzustreben. Ansonsten ist die im Gemeindegebiet eingeführte Biotonne zu verwenden.

5.5 Anfallender Oberboden ist soweit möglich vor Ort wieder zu verwenden. Er ist sachgerecht zwischen zu lagern.

5.6 Ökologische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Auf Grund des vereinfachten und beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB sind keine ökologischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für dieses Bauleitplanungsverfahren notwendig.

6. **Wasserhaushalt**

6.1 Eine Versickerung von Oberflächenwasser ist aus geologischen Gründen nicht möglich. Unverschmutztes Regenwasser wird in das öffentliche Kanalsystem eingeleitet. Notwendige Rückhaltungen werden soweit wie möglich auf öffentlichen Grund errichtet.

6.2 Zum Schutz der Bebauung vor wild abfließendem Wasser wird im Zuge der Erschließung am Ostrand der Ortsrandeingrünung ein Wall errichtet.

6.3 Jeder Hausanschluss an den öffentlichen Kanal ist mit einer Rückstauklappe bzw. einer Vorrichtung zur Anhebung des Abwassers über die Rückstauenebene zu versehen unter Beachtung folgender Normen:

- DIN 1986 Teil 1-4 i. V. m. DIN EN 1986-100 und DIN EN 13564-1
- DIN EN 752

7. **Denkmalschutz**

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und

Leiter der Arbeiten werden hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes verwiesen (siehe Hinweise Ziff. 3).

C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit Art. 81 BayBO)

1. Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen

1.1 Grundriss

1.1.1 **Quergiebel** werden zugelassen, sofern sich diese Bauteile in Größe, Form und Dachneigung dem Hauptgebäude unterordnen. Quergiebel dürfen in der Breite die halbe Hauslänge nicht überschreiten. Der First des Quergiebels muss mindestens 0,6m tiefer als der Hauptfirst liegen.

1.1.2 **Giebelfenster** müssen von der Unterkante der Sparren einen Mindestabstand von 0,30 m aufweisen.

1.1.3 Für die **Abstandsflächen** gelten die Regelungen des Art. 6 der BayBO.

1.2 Dächer

1.2.1 Dachform

Für Hauptgebäude sind nur beidseitig gleich geneigte Satteldächer zulässig. Die Dachneigung kann im WA in Abhängigkeit von Gebäudebreite und Wandhöhe zwischen 20° und 35° variieren.

Für alle Hauptgebäude gelten die in Nr. B 2.1 festgesetzten Firsthöhen und maximalen Wandhöhen.

1.2.2 Dacheindeckung

Die Dacheindeckung hat mit Dachziegelmaterial oder Betondachsteinen in den Farben rot, braun-dunkelbraun zu erfolgen. Schwarze Dacheindeckungsmaterialien sind nicht zugelassen. Bei Carports sind auch bepflanzte Gründächer zulässig. Blechdeckung auf Wohngebäuden und damit zusammenhängenden Nebengebäuden ist nicht erlaubt.

1.2.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten dürfen zusammen 1/3 der Länge einer Dachseite nicht überschreiten. Die Breite der Einzelgauben darf maximal 1,8m (von Außenkante zu Außenkante gemessen) betragen; bei Zwerchgiebeln ist eine maximale Breite von 4 m; jedoch maximal 1/3 der Hauslänge erlaubt.

Der Abstand zwischen den Gauben hat mindestens 1,50m, der Abstand zum Ortgang mindestens 2,00m zu betragen. Die maximale Wandhöhe der Gauben beträgt 1,20m (Vorderansicht).

1.2.4 Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen

Aufständereien von Fotovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

Sonnenkollektoren dürfen in Querlage auf Südseiten bis maximal auf Firsthöhe aufgeständert werden.

1.2.5 Firstrichtung

Die Firstrichtung kann wahlweise parallel oder senkrecht zur Erschließungsstraße oder einer der Grundstücksgrenzen ausgeführt werden.

Untergeordnete Bauteile wie Quergiebel, Widerkehr oder Garagen können von der Firstrichtung des Hauptgebäudes im rechten Winkel abweichen.

1.2.6 **Dachüberstand**

Der Dachüberstand darf am Ortgang maximal 1,0m und an der Traufe maximal 0,8 m betragen.

1.3 Außenwände

1.3.1 **Außenwandflächen** sind zu verputzen oder mit einer Holzschalung auszubilden. Grelle Farbtöne sind unzulässig.

2. **Gestaltung der Garagen und Nebengebäude**

2.1 Garagen und Carports sind zu verputzen oder in sichtbarer Holzbauweise zulässig. Die gesetzlichen Bestimmungen z.B. in Bezug auf Brandschutz (z.B. bei Grenzgaragen) sind einzuhalten.

3. **Einfriedungen**

3.1 Als Einfriedung an den öffentlichen Verkehrsflächen sind Zäune, nicht höher als 0,8 m über dem Anschnitt der Verkehrsfläche, oder Erdwälle und Hecken zulässig. Beide müssen jedoch einen Mindestabstand von 1,0m zur Straße einhalten; maßgebend dafür ist der Fußpunkt des Walls, etc.

Sockelmauern sind bis zu einer Höhe von 20cm (sichtbare Mauer) zur Ableitung von Hangwasser zulässig. Zwischen den Privatgrenzen sind nur Holz- oder Maschendrahtzäune, nicht höher als 0,8 m, zulässig.

3.2 Stellplätze und Garagenzufahrten (bis 5m hinter der Straßenbegrenzungslinie) dürfen zu den öffentlichen Verkehrsflächen nicht eingefriedet werden

4. **Aufschüttungen und Abgrabungen**

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

4.2 Abgrabungen zum Zweck der teilweisen Freilegung des Kellergeschosses sind nur bis zu einer Länge von 3,00m, einer Breite von 2,00m und einer Tiefe von 1,50m zulässig. Die Böschung ist zu begrünen.

D Hinweise

1. Eingrünung

Entsprechend der Bebauungsplanzeichnung vorgesehene Bäume und Sträucher sind spätestens bis zum 01. Mai des auf die Bezugsfertigkeit folgenden Jahres zu pflanzen. Sie können aus folgenden Arten ausgewählt werden:
(Für die mit „*“ gekennzeichneten Bäume gilt das Forstvermehrungsgutgesetz FoVG.)

1.1 Heimische Bäume I. und II. Ordnung (kleinkronige Arten):

Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche*
Prunus avium	Vogelkirsche*
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aria	Mehlbeere

1.2 Heimische Großsträucher und Sträucher:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Ribes uvacispa	Stachelbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rosa multiflora	Vielblütige Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Syringa vulgaris	Gemeiner Flieder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

1.3 Artenliste Waldrand:

Bäume 2. Wuchsordnung:

Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Wildbirne	<i>Pyrus pyraster</i>
Eberesche (Vogelbeere)	<i>Sorbus aucuparia</i>

Sträucher:

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus catharticus</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

Pflanzhinweise Waldrand:

- Pflanzabstand: 1,25 – 1,50 m, versetzt, 2- bis 3-reihig
- Mindestgröße Bäume: leichte Heister, 1 x v., 100 – 150
- Mindestgröße Sträucher: 70 – 90 cm
- Es sind ausschließlich autochtone (nicht gebietsfremde Arten) Pflanzen zu verwenden und per Herkunftszertifikat nachzuweisen.
- Einzäunung gegen Wildverbiss (Sechskantgeflecht, 1,20 – 1,40 m Höhe, 5 – 8 Jahre)
- Alle Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen

1.4 Artenliste Ufergehölz:

Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Grau-Weide	<i>Salix cinera</i>
Reif-Weide	<i>Salix daphnoides</i>
Purpur-Weide	<i>Salix purpurea</i>

1.5 Obstbäume:

Apfelsorten: Brettacher, Jakob Fischer, Schöner von Herrenhut, Boscop
Birnsorten: Oberösterreichische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne,
Gute Graue,
Zwetschgensorten: Hauszwetschge, Hengstpflaume.

1.6 Um die Kompostierung zu fördern, ist ein geeigneter Kompostplatz nachzuweisen.

2. Oberflächenwasser

2.1 Oberflächenwasser:

Der Anteil der versiegelten Flächen ist so gering wie möglich zu halten. Die Versickerung von Oberflächenwasser ist aus geologischen Gründen nicht oder höchstens eingeschränkt möglich. Die Ableitung erfolgt in den gemeindlichen Regenwasserkanal. Dazu sind die DWA-Merkblätter M 153 und A 117 zu beachten.

- 2.2 Wegen der geolog. Bodenverhältnisse (Lehmboden) und dem damit verbundenen möglichen Wasserrückstau wird empfohlen, die dadurch besonderen Anforderungen an die Statik (Auftrieb), Bauwerksausführung (wasserdichte Wanne etc.) und Auftriebssicherheit bei der Aufstellung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdeten Stoffen (z. B. Heizöltank) zu beachten.
- 2.3 Unverschmutztes Regenwasser (Dachwasser) muss auf Grund der Bodenverhältnisse in das örtliche Kanalsystem eingeleitet werden. Sollte aus hydraulischen Gründen eine Rückhaltung von Regenwasser erforderlich sein, findet diese, soweit wie möglich, auf öffentlichen Flächen statt.
- 2.4 Wegen der Hanglage des Baugebietes ist mit wild abfließendem Niederschlagswasser zu rechnen. Die Gemeinde errichtet dazu am Ostrand einen Wall mit vorgelagerter Mulde zur Ableitung dieses Hangwassers.
Jeder Grundeigentümer ist außerdem dafür verantwortlich, dass kein wild abfließendes Wasser auf unterliegende Grundstücke gelangt.
- 2.5 Es wurde eine Baugrunduntersuchung für den das Bebauungsplangebiet betreffende Areal im Bereich Kapellenweg durchgeführt. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist gemäß Gutachten Büro Grundconsult, nicht möglich.

3. **Denkmalschutz**

Alle Beobachtungen und Funde (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Ostallgäu in Marktoberdorf) oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege (Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel.: 08271/81570, Fax: 08271/815750) mitgeteilt werden:

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.

Aufgefundene Gegenstände sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder einer Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht.

4. Versorgungsleitungen / Freileitungen

Im Plangebiet sind alle Versorgungsleitungen, insbesondere für Strom, Telefon, Fernsehen etc. nur als Erdkabel vorgesehen.

Bei Grabarbeiten an den bestehenden Kabelleitungen sind die einschlägigen Sicherheitsbestimmungen einzuhalten!

Hinweis:

Zur Vermeidung der oberirdischen Leitungsführung durch die Telekom und Minimierung der Kosten, wird den Bauherren empfohlen, auf eigene Kosten ein erdverlegtes Leerrohr (DN 50) für die Fernsprechversorgung des geplanten Gebäudes bis zum öffentlichen Grund auszulegen.

5. Altlasten/Schutzgut Boden

Altlasten sind der Gemeinde Stötten a. Auerberg und dem Landratsamt Ostallgäu im Geltungsbereich nicht bekannt.

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 Ostallgäu auf Verlangen vorzulegen.“

6. Immissionsschutz

6.1 Landwirtschaft:

Die von der Landwirtschaft ausgehenden Emissionen aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind ortsüblich, trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidlich und müssen deshalb einschließlich Gülleausbringung, Düngung, Pflanzenschutzmaßnahmen und landwirtschaftlichem Verkehr nach § 906 BGB hingenommen werden. Sowohl eine Schalltechnische Untersuchung als auch ein Geruchsimmissionsgutachten wurden zur Überprüfung der örtlichen Situation durchgeführt.

Begründung

Entwurfsverfasser städtebaulicher Teil mit Grünordnung:

Ingenieurbüro Mühlegg & Weiskopf GmbH, Mühlitalweg 9, 87640 Biessenhofen

- Anlage 1: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan
- Anlage 2: Liste der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange
- Anlage 3: Merkblatt der Kreisbrandinspektion Ostallgäu zur Bauleitplanung
- Anlage 4: Systemschnitte Gebäude - Wandhöhen und Dachneigungen
- Anlage 5: Geruchsimmissionsgutachten (in separater Ausfertigung)
- Anlage 6: Schalltechnische Untersuchung (in separater Ausfertigung)

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes (BBP) umfasst mit einer Gesamtfläche von knapp 2,7 ha die Gesamtfläche der Flur-Nr. 83 sowie Teilflächen der Flur-Nrn. 71, 80, 86, 87 und 106 (Kapellenweg) der Gemarkung Stötten a. Auerberg.

Das Baugebiet befindet sich im Osten des Hauptortes der Gemeinde Stötten a. Auerberg. Es grenzt im Norden an das Baugebiet „Neunerfeld und im Süden an das Baugebiet „An der Auerbergstraße“ an. Den westlichen Abschluss des Geltungsbereiches bildet einerseits der nord-süd verlaufende Teil des Kappellenweges, andererseits vorhandene Wohnbebauung. Im Osten wird das neue Baugebiet von landwirtschaftlichen Grünflächen begrenzt.

Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan des zeichnerischen Teiles im M. 1:1000.

2. Veranlassung und Bedarf

Die Bauplätze der bisherigen Bebauungspläne in Stötten a. Auerberg sind bereits wieder fast vollständig bebaut bzw. verkauft.

Die Gemeinde verfügt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile über keine vorhandenen Baulücken. Die Gemeinde ist sich des Grundsatzes des Landesentwicklungsprogramms „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ bewußt und daher ständig bemüht, private Bauherren vorrangig zur Schließung von Baulücken zu bewegen.

Wegen großer Nachfrage aus der einheimischen Bevölkerung und zur Deckung dringenden Wohnbedarfs hat der Gemeinderat daher beschlossen, für das Gebiet „Am Kapellenweg“ einen Bebauungsplan i. S. d. § 13 b BauGB aufzustellen. Für die 23 Bauplätze gibt es konkrete Nachfrage von Bauwerbern, die teilweise auch schon für einen Grundstückskauf vorgemerkt sind.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Landesentwicklungsprogramm / Regionalplan Allgäu (16)

Gemäß Regionalplan der Region Allgäu (16) Karte 1 „Raumstruktur“ liegt die Gemeinde Stötten a. Auerberg im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Die Gemeinde liegt abseits von überregionalen Entwicklungsachsen. Teile des Gemeindegebietes gehören den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten Nr. 12 „Auerberg“ und Nr. 14 „Moore der Lechvorberge“ an.

Weiterhin ist in der Gemarkung das Vorranggebiet Nr. H 35 „Geltlach“ für Hochwasserabfluß und –rückhalt bestimmt. Weitere regionalplanerische Festsetzungen sind im näheren Umkreis zum Plangebiet nicht gegeben.

Das Plangebiet selbst ist hierbei nicht von regionalplanerischen Festsetzungen betroffen.

3.2 Verfahren nach §13b BauGB

Auf Grund der Anwendung des § 13 b BauGB kann das Bauleitplanungsverfahren im vereinfachten und beschleunigten Verfahren:

§ 13b Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren

Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.

Flächenermittlung nach §13a Absatz 1 Satz 2:

Fläche des Geltungsbereichs: 27.748 m²

Nettowohnbaufläche: 18.127 m² + 1.255 m²: 19.387 m²

Grundfläche aus Nettowohnbaufläche (GFZ 0.3):	5.815 m ²
Verkehrsfläche Bestand	950 m ²
Fußweg / Verkehrsnebenflächen neu	208 m ²
<u>Verkehrsflächen neu</u>	<u>2.508 m²</u>

Grundfläche nach §13a Abs. 1 Satz 2: 9.481 m²

Diese Situation entspricht zudem den Vorgaben des BauGB §8 Abs. 2:
eine Bauleitplanung kann auch ohne entsprechende Festsetzungen aus einem
Flächennutzungsplan entwickelt und umgesetzt werden, wenn der Bebauungsplan
ausreichend ist, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen.

Die Abweichungen vom geltenden Flächennutzungsplan sind in diesem Fall vertretbar, da
sie sich aus Sicht des Planers auf Grund von schlüssigen Entwicklungen der Ortsplanung
ergeben.

3.3 Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan

Die Gemeinde Stötten a. Auerberg hat einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan vom
17.10.1996 (Auszug s. Anlage 1).

Darin ist der Geltungsbereich nur teilweise als Wohngebiet dargestellt. Auf Grund der
Anwendung des § 13 b BauGB muss dieser in diesem Fall nicht geändert werden.

3.4 Schutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine zu beachtenden Schutzgebiete (FFH, Biotop,
Vorgeschutz, Bayerisches Naturschutzgesetz etc.) vorhanden.

4. Lage und Bestand

4.1 Geologie

Das Gemeindegebiet gehört zur naturräumlichen Haupteinheit der Auerbergregion. Auf den Hanglagen stehen lehmig-kiesige Böden mit mittleren Erzeugungsbedingungen für die Landwirtschaft an. Ein besonderes ökologisches Entwicklungspotential für die Böden ist nicht gegeben. Die anstehende Bodenart lässt eine Versickerung von Oberflächenwasser nur in sehr geringem Umfang zu.

4.2 Lage und Landschaft

Der Geltungsbereich erweitert den nordöstlichen Ortsrand um zwei Bauzeilen. Baum- und Strauchbewuchs ist nur auf der Fl.-Nr. 90 als ehemaliges Gartenland vorhanden. Ansonsten ist die landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche ökologisch ausgeräumt.

4.3 Nutzungen/Baubestand

Das Bebauungsplangebiet wird derzeit als intensives Grünland genutzt. Der Baubestand im gesamten Umfeld des Planungsgebietes weist durchweg die Prägung eines Wohngebietes aus Wohn- und Nebengebäuden mit maximal zwei Vollgeschossen auf, welche mit Satteldächern verschiedener Neigungen gedeckt sind.

4.4 Erschließung / Verkehr

Durch das Plangebiet verläuft ost-westlich die Gemeindestraße „Kapellenweg“ bzw. in Nord-Südrichtung eine neue Erschließungsstraße. Beide sind direkt bzw. über diverse Nebenstraßen mit der Ortsmitte verbunden.

Die Wasserversorgung ist im Rahmen einer zentralen Anlage eines Zweckverbandes zur Wasserversorgung gesichert. Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem in die gemeindliche Abwasser- und Kläranlage.

Die Stromversorgung wird von der Lech-Elektrizitätswerke AG Augsburg sichergestellt.

Die im Flächennutzungsplan dargestellte LEW-Freileitung (s. Anlage 1 zur Begründung) liegt ca. 40 m östlich des Geltungsbereichs; eine davon ausgehende, in Richtung der Bebauung verlaufende 20-kV-Kabelleitung ist in der Planzeichnung dargestellt. Zur Sicherung der 20 kV-Leitung sind Grunddienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen.

4.5 Infrastruktur

Die wesentlichen Güter des täglichen Bedarfs sowie Güter des gehobenen Bedarfs werden in Stötten a. Auerberg angeboten. Kinderbetreuungsangebote, auch bei wachsender Einwohnerzahl, sind ausreichend vorhanden. Bedarfsdeckung in sozialer und kultureller Hinsicht findet in Marktoberdorf, Kaufbeuren und in Kempten statt.

Die öffentliche Verkehrsanbindung erfolgt über ein Bussystem in Richtung Marktoberdorf.

4.6 Denkmalpflege

Boden- und Gebäudedenkmale liegen im Geltungsbereich nicht vor.

Auf die Meldepflicht bei Auffinden von Bodendenkmalfunden und die sofortige Einstellung der Arbeiten wird hingewiesen (Satzung Ziff. B9 und D3).

4.7 Altlasten

Nach vorliegenden Erkenntnissen sind im Bebauungsplangebiet und im näheren Umkreis weder Altlasten vorhanden, noch umweltgefährdende Abfälle abgelagert.

Auf das Schutzgut Boden wird in der Satzung hingewiesen.

5. Planung

5.1 Städtebauliche und landschaftspflegerische Planungsziele

1. Maßvolle bauliche Vergrößerung am Ortsrand
2. Sicherstellung einer geordneten Bebauung.
3. Verbesserung des Lebensraumes und des Naturhaushalts durch grünordnerische Maßnahmen
4. Verminderung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes

5.2 Verkehrliche Erschließung

Nach Vorstellung mehrerer Varianten zur Konzeption des Baugebietes hat sich der Gemeinderat für die dargestellte Erschließungssituation ausgesprochen. Diese funktioniert problemlos und weist den geringsten Verbrauch für versiegelte Erschließungsflächen auf.

Das Bebauungsplangebiet wird demnach einerseits durch den Kapellenweg und eine bereits teilweise vorhandene neue Anliegersstraße erschlossen, die von Norden kommend zum Kapellenweg führt.

Andererseits wird der südlich gelegene Teil des Baugebietes weitgehend durch vorhandene Straßen erschlossen, ein Teilbereich der Grundstücke liegt zukünftig an einem neuen Erschließungsring, der ebenfalls am Kapellenweg liegt.

Ein neu anzulegender Fußweg verbindet die Ringsstraße mit dem Kapellenweg und bindet die Kapelle schlüssig an.

Der ruhende Verkehr wird grundsätzlich in oberirdischen Einzel- und Doppelgaragen untergebracht, die von der Straßenbegrenzungslinie bei direkter Zufahrt mindestens 5 m ins Grundstücksinnere abgerückt sind. Bei einer Parallelstellung der Garagenlängsseite zur Erschließungsstraße kann der Abstand bis auf 1 m zur Grundstücksgrenze verringert werden.

Öffentliche Stellplatzanlagen sind wegen des Wohngebietscharakters nicht erforderlich. Grundsätzlich muss jeder Anlieger seinen Stellplatzbedarf auf dem eigenen Grundstück nachweisen.

5.3 Bauliche Nutzung

5.3.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der künftigen Nutzungen im Bebauungsplangebiet ist der Geltungsbereich als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

Es werden nur Wohngebäude zugelassen, da andere Nutzungen in dem Plangebiet nicht erforderlich sind und eine anderweitige Bedarfsdeckung gegeben ist.

Damit der gewünschte Wohngebietscharakter gewahrt bleibt, sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig und die Höhenentwicklung der Gebäude wird begrenzt. Dies geschieht durch die Festsetzung der maximalen Wand- und Firsthöhen.

Wegen des relativ flachgeneigten Geländes im Geltungsbereich sind nur Erd- und Dachgeschossbauweise (E+D bzw. II) zugelassen. Für eine Bauweise mit Unter- und Erdgeschoss (U+I) ist die vorhandene Hangneigung zu flach.

5.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die überbaubaren Flächen (Baugrenzen), sowie durch die Grund- und Geschossflächenzahlen bestimmt. Dabei soll der Charakter einer lockeren und durchgrüntem Bebauung erreicht werden.

Die Baugrenzen sind entsprechend der vorgesehenen Nutzung und Bebauung, im Interesse einer größtmöglichen Flexibilität auch hinsichtlich der Grundstückszuschnitte, als größere zusammenhängende Baufelder gestaltet, um die Bauwilligen nicht zu stark einzuengen und die gewünschten Baunutzungen zu ermöglichen.

Die festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen (GRZ = 0,30; GFZ = 0,5) sind ortsüblich. Sie lassen trotz der Befreiungen nach § 19 Abs. 4 der BauNVO mit den großzügigen Grundstücken eine sehr gute Durchgrünung erwarten.

Wandhöhen werden im WA wegen der Hanglage bis maximal 6,5 m in Abhängigkeit von der Dachneigung zugelassen. Die Wandhöhe wird von der bestehenden Geländeoberfläche bis zum Schnitt mit der Dachhaut (Traufseite) gemessen.

Der Nachweis der einzuhaltenden Höhenlage der Gebäude ist in den Bauzeichnungen mittels geeigneter Darstellungen zu erbringen. Darin sind die Bestandssituation des Geländes und das Gebäude im Schnitt darzustellen.

Da derzeit die Straßenplanung und die damit verbundenen Anschlusshöhen an die einzelnen Grundstücke noch nicht vorhanden sind, ist die Höhenfestlegung des Fertigfußbodens EG im Zuge der Erstellung des Bauantrags gemeinsam mit der Gemeinde Stötten am Auerberg und ggf. auch mit dem Bauamt des Landratsamtes Ostallgäu festzulegen.

Im gesamten Planbereich gilt die offene Bauweise.

5.4 Flächenbilanz

Das Bebauungsplangebiet gliedert sich wie folgt auf:

Nettowohnbaufläche	18.127 m ²	65,5 %
Öffentliche Grünfläche	4.700 m ²	17,0 %
ORE auf Privatgrund	1.255 m ²	4,5 %
Verkehrsfläche Bestand	950 m ²	3,5 %
Fußweg / Verkehrsnebenflächen neu	208 m ²	0,5 %
<u>Verkehrsflächen neu</u>	<u>2.508 m²</u>	<u>9,0 %</u>
Gesamtfläche	27.748 m ²	100,0 %

5.5 Ortsrandeingrünung (ORE)

Im Osten des Baugebietes wird eine mindestens 5 bzw. 6 m breite ORE auf privatem Grund angelegt. *Ortsrandeingrünung findet zum Teil auch gemäß Darstellung in der Plabzeichnung auf öffentlichen Flächen statt.* Die Baugrenzen sind von dieser Eingrünung mit mindestens 2 bzw. 1 m Abstand geplant, so dass eine angemessene Entwicklung der Pflanzungen gewährleistet ist.

5.6 Baugestaltung

Die rechtliche Grundlage für die Festsetzung der Gestaltung im Bebauungsplan leitet sich aus Art. 81 BayBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB ab.

Entsprechend dem Gebietscharakter und der Einfügung in die Landschaft sowie zur bestehenden Bebauung werden dementsprechend im Bebauungsplan Gestaltungsvorschriften festgesetzt. Sie legen u. a. Dachform, Dachneigung, Gebäudelängen, Dachfarbe und Deckungsmaterial fest.

Als Dachform wird aus Gründen der Ortsgestaltung nur das Satteldach, ggf. mit Quergiebel, zugelassen.

Die Dachneigung für Satteldächer wird im gesamten WA je nach Wandhöhe auf 20° bis 27° bzw. auf 28° bis 35° festgesetzt.

In der Außengestaltung sind verputzte Fassaden mit hellem Anstrich und Wandverkleidungen aus Holzschalungen zulässig.

5.7 Garagen / Nebengebäude

Garagen und überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen nach BayBO mit einem Abstand von mindestens 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig und sollen sich in der Gestaltung am Hauptgebäude orientieren. Garagen sind nach BayBO ohne Einhaltung der Abstandsflächen zulässig. Diese Garagen sind wie Grenzgaragen nach BayBO, Art. 6 Abs. 9 zu bemessen. Die Höhendifferenz im Gelände beträgt bei einer Garagenlänge von 6 m maximal 0,85 m, so dass die mittlere Höhe der Garagen mit 3m eingehalten werden kann.

Aus ortsgestalterischen Gründen dürfen vor Garagen keine Einfriedungen errichtet werden. Sonstige Nebengebäude sind auch ausserhalb der überbaubaren Flächen möglich.

6. Bodenordnende Maßnahmen

Eine Umlegung nach § 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich und nicht vorgesehen. Durch eine Zerlegung der Grundstücke in Bauflächen (Sonderung) kann eine frühzeitige Besitzeinweisung und Grundbucheintrag ohne vorhergehende Abmarkung der Grenzen erfolgen.

7. Grünordnerisches Konzept / Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Bei der Freiflächengestaltung sind im gesamten Bebauungsplangebiet folgende Ziele zu beachten:

- Einbindung des Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild
- Schaffung naturnaher Elemente und neuer Lebensräume für Tiere und Pflanzen
- Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze

Die Einschränkung von Geländeänderungen gemäß der Satzung dient in erster Linie dazu, ein homogenes und zusammenhängend erlebbares Gebiet entstehen zu lassen. Der Charakter des ursprünglichen Geländes als Hanggrundstück soll dabei ablesbar bleiben.

Aufgrund der beabsichtigten Durchlässigkeit und Homogenität der Freiflächen, ist die Begrenzung von trennenden Elementen (Zäune, Sockel, etc.) erforderlich.

Eine ausreichende Durchgrünung des Gebietes wird durch die Festsetzungen auf den privaten Grundstücksflächen sichergestellt. Gleichzeitig wird dadurch eine Einbindung des Baugebietes in das Landschaftsbild ermöglicht.

8. Immissionen

8.1 Immissionen Landwirtschaft

Soweit aus einer ordnungsgemäß betriebenen Landwirtschaft der angrenzenden freien Feldflur Emissionen hinsichtlich Vieh- und Weidebetrieb und landwirtschaftlichem Verkehr auftreten, sind die Immissionen als ortsüblich anzusehen und müssen deshalb gemäß § 906 BGB hingenommen werden.

Der Abstand des nächstgelegenen Punktes des Geltungsbereichs (Bereich Streuobstweide) zum landwirtschaftlichen Betrieb auf Fl.-Nr. 77 (Gebäudemitte) beträgt ca. 80 m.

Die Lärmsituation im Plangeltungsbereich wurde untersucht, sie wird maßgeblich durch Immissionen einer landwirtschaftlichen Hofstelle bestimmt. Es zeigt sich, dass die

Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005-1 („Schallschutz im Städtebau“) für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts im normalen Betrieb

vollständig eingehalten werden. An wenigen Tagen im Jahr müssen die zum Plangebiet naheliegenden Güllegruben geleert werden. An diesen Tagen werden voraussichtlich die Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet nach DIN 18005-1 Beiblatt 1 überschritten. Die in der TA Lärm genannten Immissionsrichtwerte für seltene Ereignisse werden allerdings überall im Plangebiet eingehalten. Aufgrund der Seltenheit der Ereignisse müssen diese auch nicht bei der Auslegung von Lärmschutzmaßnahmen berücksichtigt werden. Folglich sind keine Lärmschutzmaßnahmen und Festsetzungen im Bebauungsplan notwendig.

Zur Feststellung der beurteilungsrelevanten Geruchsimmissionswerte gemäß GIRL wurde ebenfalls eine Untersuchung durchgeführt. Es werden die berechneten Geruchsstundenhäufigkeiten mit dem tierspezifischen Faktor für Milchviehhaltung $f = 0,4$ gewichtet.

Abbildung 5 im Gutachten zeigt die Ausbreitung der Geruchsstoffe aus dem Tierhaltungsbetrieb als Gesamtbelastung im Plangebiet. Der Bebauungsplan Nr. 7 „Am Kapellenweg“ ist im Hintergrund hinterlegt. Als Ergebnis sind die Immissionswerte (bewertete Geruchsstundenhäufigkeit eines Jahres) für den bodennahen Bereich (1 – 2 m) dargestellt. In den grün markierten Bereichen wird der GIRL-Grenzwert für Wohn- und Mischgebiete von 10 % relativen Häufigkeiten der Geruchsstunden pro Jahr eingehalten. In hellblauen Bereichen werden die Grenzwerte für Wohngebiete überschritten, aber die Grenzwerte für Dorfgebiete von 15 % eingehalten. In rot markierten Bereichen werden auch die Grenzwerte für Dorfgebiete überschritten. Für die Beurteilung gemäß GIRL wird ein enges Beurteilungsgitter von 10 m x 10 m verwendet, um den Werteunterschied von einer Gitterzelle zur nächsten zu minimieren.

Auf Grundlage der maximal möglichen Tierhaltung auf dem landwirtschaftlichen Hof von Engelbert Vogler sind im Großteil des Bebauungsplangebiets Geruchsimmissionen deutlich unter 10 % bewertete Geruchsstundenhäufigkeiten/Jahr zu erwarten. Die Grenzwerte der GIRL für Wohngebiete von 10 % werden sicher eingehalten. Die direkt benachbarten Baugrundstücke zur landwirtschaftlichen Hofstelle sind den höchsten Geruchsimmissionen ausgesetzt. Allerdings liegen diese innerhalb des Grenzwerts von 10 %. Geringe Überschreitungen des Grenzwerts für Wohngebiete werden direkt auf der östlichen Grenze des Bebauungsplangebiets gegenüber einer Güllegrube der landwirtschaftlichen Hofstelle erwartet.

Die Geruchsimmissionen liegen dort jedoch im Bereich des zulässigen Immissionswerts für Dorfgebiete von 15 % Geruchsstundenhäufigkeiten/Jahr und es sind keine Hausfassaden des nächstgelegenen geplanten Wohngebäudes auf Baugrundstück Nr. 12 betroffen.

Außerdem ist folgender Auslegungshinweis der GIRL zu berücksichtigen: Grenzt ein Außenbereich an ein Dorf- oder Wohngebiet, können Zwischenwerte gebildet werden (Auslegungshinweis der GIRL zu GIRL 3.1). So kann beim Übergang von Außenbereich zu Wohnbebauung ein Immissionswert von 15 % herangezogen werden (vgl. Abschnitt 2.2.1). Der Bayerische Verwaltungsgerichtshof (VGH München) hat hierzu bereits entsprechende Urteile gefällt ([13], [14], [15]). Er beschreibt die GIRL als Hilfsmittel bzw. Erkenntnisquelle zur Beurteilung von Gerüchen und weist in seinem Beschluss vom 25.10.2010 [15] darauf hin: *„Berechnungen auf Basis der GIRL stellen ein im Sinn einer konservativen Prognosesicherheit komfortables „worst-case-Szenario“ dar.“ (5.bb)*

Es wird weiterhin ausgeführt, dass ein an den Außenbereich angrenzendes Wohngebiet eine geringere Schutzwürdigkeit aufweist und ein größeres Maß an Einwirkungen zumutbar sei. Es ist ein (Immissions-) Zwischenwert zu bestimmen und für die spezielle Sachlage zu berücksichtigen (5.aa). Damit greift auch der VGH München in seinem Beschluss auf die Auslegungshinweise der GIRL Nr. 3.1 zurück. Somit sind Überschreitungen im Randbereich des Bebauungsplangebiets Nr. 7 in Stötten am Auerberg bei einem historisch gewachsenen Nebeneinander von Landwirtschaft und Wohngebiet bis zu einem Zwischenwert von 15 % als noch tolerierbar anzusehen.

Der Schutz der geplanten Wohnhäuser im Bebauungsplangebiet Nr. 7 „Am Kapellenweg“ in Stötten am Auerberg vor unzulässigen Geruchsimmissionen ist gewährleistet.

8.2 Immissionsschutz – Verkehr

Die Erschließungsstraße dient nur dem Ziel- und Quellverkehr. Es ist hier deshalb mit keinen Richtwertüberschreitungen zu rechnen. Die Emissionen der im Geltungsbereich und angrenzend verlaufenden Gemeindestraßen werden als ortsüblich vertretbar eingeschätzt.

9. Technische Erschließung / Ver- und Entsorgung

9.1 Wasserversorgung

Für das Baugebiet kann von einer gesicherten Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung ausgegangen werden. In der Erschließungsplanung werden der Löschwasserbedarf sowie die bestehenden oder die Anlage von Oberflurhydranten berücksichtigt.

9.2 Abwasserbeseitigung / Oberflächenentwässerung

Sämtliche anfallenden Hausabwässer sind der Kläranlage zuzuführen. Daher ist das Schmutzwasser in den Schmutzwasserkanal der bestehenden Trennkanalisation einzuleiten.

Das anfallende Niederschlagswasser kann aus geologischen Gründen nicht versickert werden. Niederschlagswasser aus öffentlichen Flächen und aus privaten Bereichen wird in den neuen gemeindlichen Regenwasserkanal bzw. in den Auerbergbach abgeleitet. Regenwassernutzungsanlagen sind nicht vorgesehen.

9.3 Stromversorgung

Die Versorgung mit Licht- und Kraftstrom wird von den Lech-Elektrizitätswerken Augsburg vom bestehenden Kabelnetz aus durchgeführt.

Vor Beginn der Bauarbeiten zur Erschließung wird, bei der Betriebsstelle Biessenhofen

Ebenhofener Straße 36

87640 Biessenhofen

Tel. 08341/9527-55

um ein Spartengespräch ersucht, um die Leitungstrassen festzulegen.

9.4 Telekommunikation

Die Versorgung des Gebietes über Erdkabel wird angestrebt. Bei Bauvorhaben wird den Bauherren empfohlen zwischen dem Gebäude und der Grundstücksgrenze Leerrohre mit dem Durchmesser 50 mm auf eigene Kosten zu verlegen.

Mit den Versorgungsträgern ist eine rechtzeitige Terminabstimmung hinsichtlich der Anbindung notwendig. Auch müssen die bereits im Geltungsbereich verlaufenden Leitungen der neuen Erschließungsstraßenführung angepasst werden.

Bei Bauarbeiten wird um Information an:

Deutsche Telekom Technik GmbH

TI NL Süd; PTI 23

Gablinger Straße 2, 86368 Gersthofen

gebeten.

9.5 Erschließungsträger

Erschließungsträger ist die Gemeinde Stötten a. Auerberg.

9.6 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch den Landkreis Ostallgäu durchgeführt. Alle Grundstücke können von den Abfallsammelfahrzeugen in Vorwärtsrichtung angefahren werden. Eine private Kompostierung soll auf dem jeweiligen Grundstück selbst erfolgen.

Das Orts- und Strassenbild soll durch Hausmüllanlagen im Zugangsbereich der Anwesen nicht entwertet werden. Deshalb sollten derartige Einrichtungen in Gebäude integriert oder entsprechend eingegrünt werden.

10. Kartengrundlage

Die Kartengrundlage (digitale Flurkarte) wurde vom Vermessungsamt Marktoberdorf zur Verfügung gestellt (Stand 31. Januar 2017).

Es wird darauf hingewiesen, dass nach Art. 13 Abs. 3 des Gesetzes über die Landesvermessung und des Liegenschaftskatasters (Bayerisches Regierungsschreiben 219-1-F) jeder, der Arbeiten beabsichtigt oder durchführt, die den festen Stand oder die Erkennbarkeit von Vermessungszeichen gefährden, die Sicherung oder Versetzung der Vermessungszeichen beim Staatlichen Vermessungsamt zu beantragen hat.

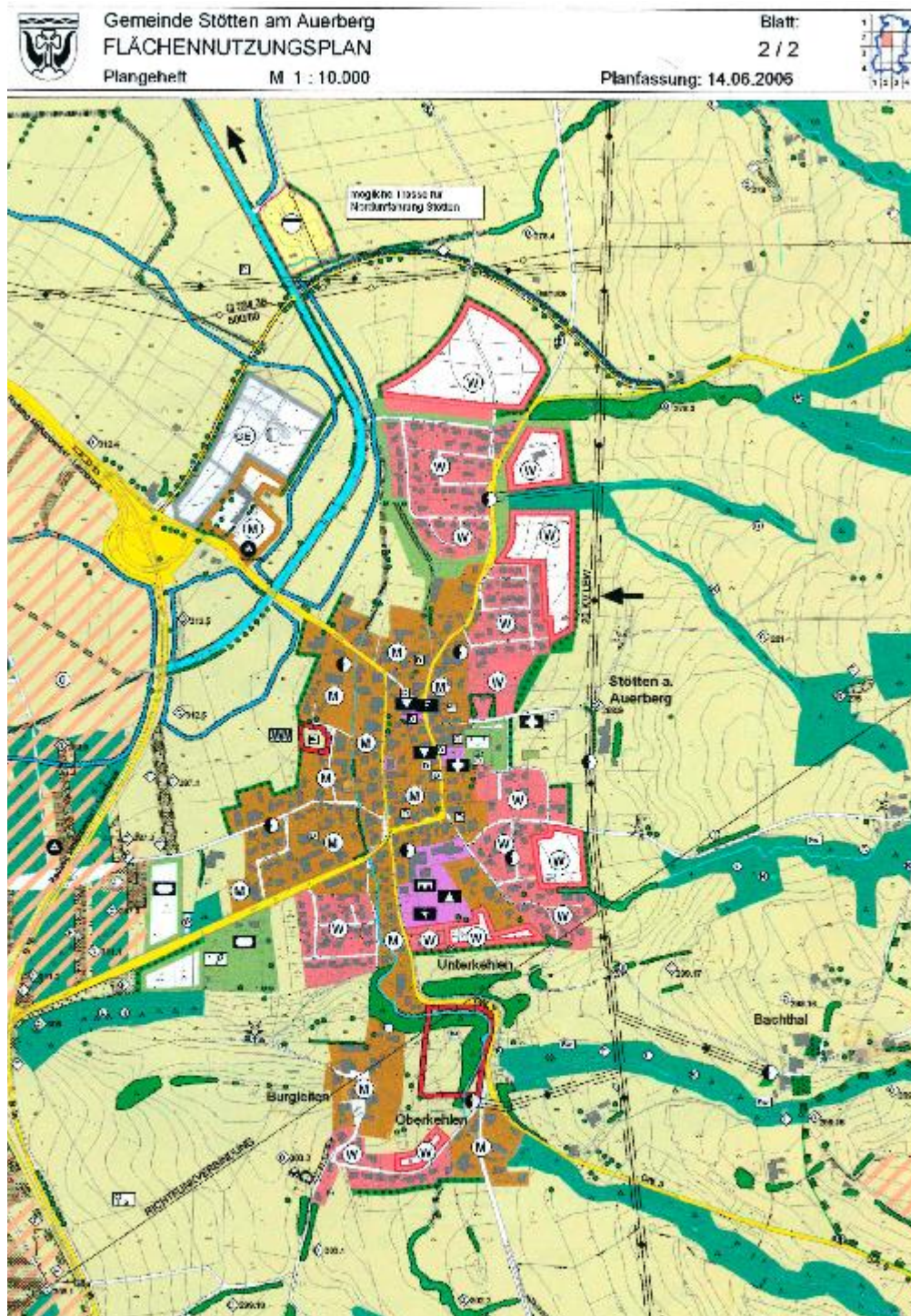
Gemeinde Stötten a. Auerberg, den

Planer:
Ingenieurbüro für Bauwesen
Mühlegg & Weiskopf GmbH
Mühltalweg 9
87640 Biessenhofen
Tel.: 08341/93640
Fax: 08341/936428
E-Mail: info@muehlegg-weiskopf.de

.....
Ralf Grube, Erster Bürgermeister

Bearbeiter:
i. A. Dipl.-Ing. (FH) Bernhard Mühlegg

Anlage 1 – Auszug aus dem geltenden Flächennutzungsplan



Anlage 2 – Liste der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange

Liste der beteiligten Träger öffentlicher Belange und Gemeinden

Anlage 2

Gemeinde Stötten a.Auerberg / Bebauungsplan Nr. 7 „Am Kapellenweg“

Anrede	Name	Straße	PLZ, Ort
Regierung von Schwaben	Höhere Landesplanungsbehörde	Fronhof 10	86152 Augsburg
Regionaler Planungsverband Allgäu		Kaiser-Max-Straße 1	87600 Kaufbeuren
An das	Amt für ländliche Entwicklung Schwaben	Dr.-Rothermel-Str. 12	86381 Krumbach
Landratsamt Ostallgäu	Frau Schneider	Postfach 1255	87610 Marktoberdorf
An das	Wasserwirtschaftsamt Kempten	Rottachstraße 15	87435 Kempten
LEW Verteilnetz GmbH	(LVN) Liegenschaften	Schaezlerstr. 3	86150 Augsburg
An das	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	Heinzelmannstr. 14	87600 Kaufbeuren
Bayerischer Bauerverband	Geschäftsstelle Kaufbeuren	Alte Weberei 12	87600 Kaufbeuren
Herrn Kreisheimatpfleger	Dipl.-Ing. Architekt Peter Ossenberg	Edelweißstraße 13	87616 Marktoberdorf
Bayer. Landesamt für Denkmalpflege	Außenstelle Schwaben	Am Klosterberg 8	86672 Thierhaupten
Bayer. Landesamt für Denkmalpflege		Postfach 10 02 03	80076 München
Deutsche Telekom Technik GmbH	Technik Niederlassung Süd	Bahnhofstr. 35	87435 Kempten
Kreisbrandrat für den Landkreis Ostallgäu	Markus Barnsteiner	Schwabenstraße 11	87616 Marktoberdorf
Industrie- und Handelskammer	für Augsburg und Schwaben	Stettenstr. 3	86150 Augsburg
An das	Amt für Digitalisierung, Breitband Und Vermessung	Kurfürstenstr. 19	87616 Marktoberdorf
An die	Gemeinde Rettenbach am Auerberg	Dorfstr. 1	87675 Rettenbach am Auerberg
An die	Gemeinde Berneuren	Marktplatz 4	87975 Berneuren
An die	Stadt Marktoberdorf	Richard-Wengenmeier-Platz 1	87616 Marktoberdorf
An die	Gemeinde Roßhaupten	Hauptstr. 10	87672 Roßhaupten

Anlage 3 – Merkblatt der Kreisbrandinspektion Ostallgäu zur Bauleitplanung

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. Bewegungsfelder 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 Bewegungsfeldfläche von min. 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 Rettungsfahrzeuge dienen, 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.

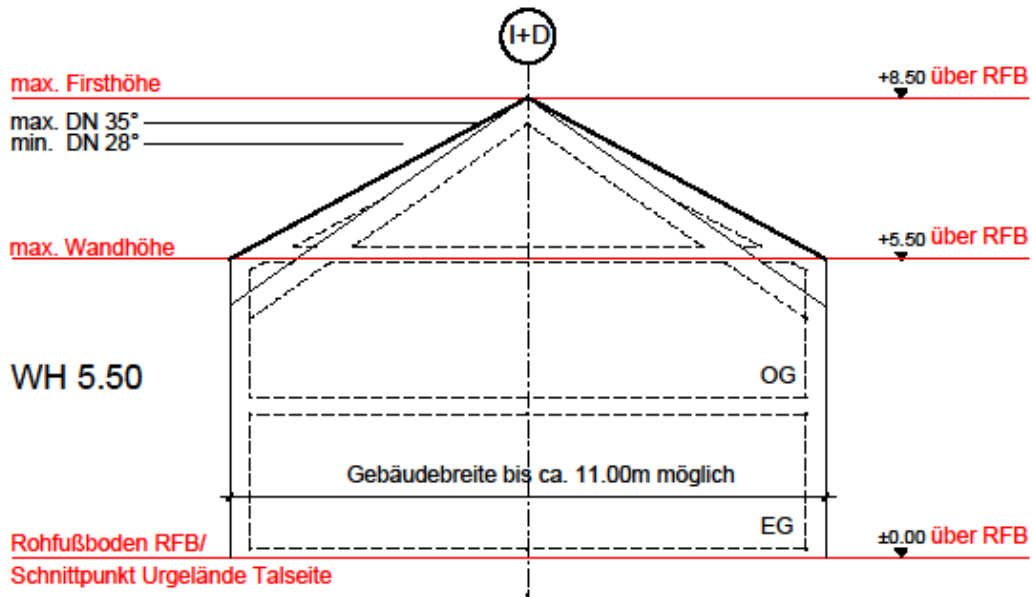
C Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung nach Arbeitsblatt W 405 DK 628, 1: 614 des DVGW

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 Vollgeschosse und einer GFZ von bis zu 0,6 bei 50 bis 5 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.

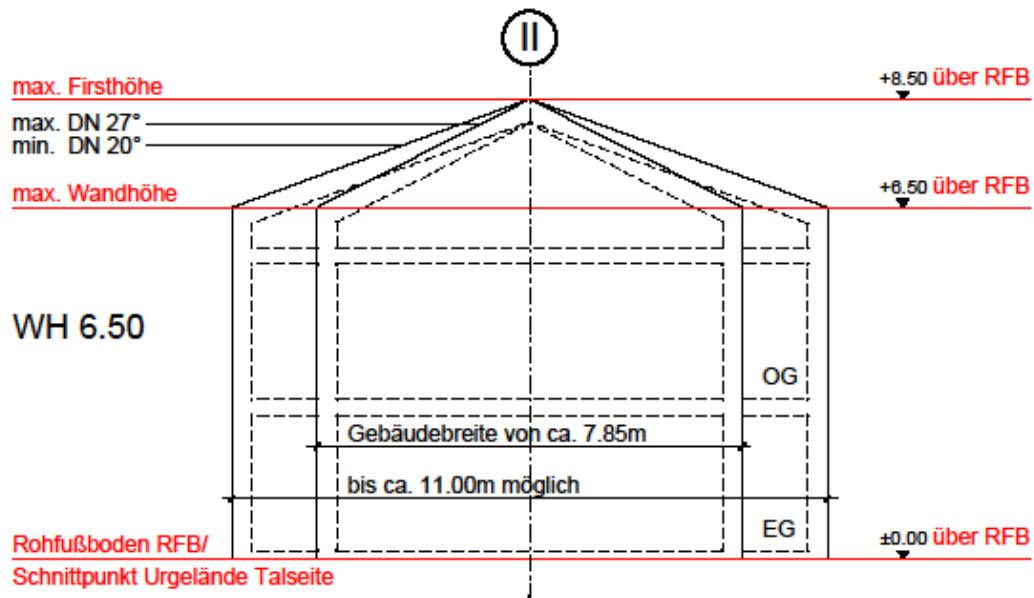
D Bereitstellung von Löschwasser durch andere Maßnahmen

1. Wenn Trinkwasser zur Deckung des Löschwasserbedarfs nicht ausreicht und keine unerschöpflichen Wasserquellen zur Verfügung stehen, können esatzweise 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 zusammenhängenden Fragen bedürfen der Abstimmung mit dem WWU bei Entnahme aus dem öffentlichen Netz bzw. mit der Kreisbrandinspektion.

Anlage 4 – Systemschnitte / Höhenentwicklung der Gebäude



SYSTEMSCHNITT I+D



SYSTEMSCHNITT II