Gemeinde Stötten a.A.

Landkreis Ostallgäu

Bebauungsplan Nr. 3
„Am alten Sportplatz, dritte Änderung und Erweiterung“

Entwurf

in der Fassung vom 17.01.2018

Inhalt

- Satzung
- Planzeichnung
- Begründung
- Umweltbericht

Städtebau/ Bauleitplanung:	
Büro für kommunale Entwicklung - abtplan Thomas Haag, M. A. Architekt Hirschzeller Straße 8, 87600 Kaufbeuren	Telefon: 08341.99727.0 Fax: 08341.99727.20 E-Mail: info@abtplan.de
Auftraggeber	
Gemeinde Stötten a. A. Füssener Str. 11 87675 Stötten	Tel.: 08349.9204.0 Fax: 08349.9204.20 E-Mail: info@stoetten.de

Satzung
der Gemeinde Stötten a.A.
mit integrierter Grünordnung

Aufgrund

- des §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB),
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90),
- des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG),

in der jeweils gültigen Fassung erlässt die Gemeinde Stötten a.A. folgende Satzung:
Bebauungsplan Nr. 3 „Am alten Sportplatz, dritte Änderung und Erweiterung“

§1 Räumlicher Geltungsbereich

1.1 Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt nördlich der Ortslage von Stötten am Auerberg, westlich der Gewerbestraße. Die gegenständliche dritte Änderung und Erweiterung grenzt südlich und westlich an den bestehenden Bebauungsplan an. Der Bebauungsplan umfasst die Teilflächen der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 753 und 753/1 Gemarkung Stötten am Auerberg, mit einer Größe von ca. 0,66 ha. Maßgeblich ist die Bebauungsplanzeichnung mit dem dort festgesetzten Geltungsbereich.

§2 Bestandteile der Satzung

2.1 Die Satzung besteht aus den nachstehenden Vorschriften und dem zeichnerischen Teil mit textlichen Festsetzungen, jeweils in der Fassung vom 17.01.2018. Der Satzung ist eine Begründung und ein Umweltbericht in der gleichen Fassung beigefügt.

§3 Art der baulichen Nutzung

3.1 Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich der dritten Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr.3 wird gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt als Gewerbegebiet (GE) im Sinne des § 8 BauNVO. Es wird in Ergänzung der bisherigen Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 3 „Am alten Sportplatz“ und seiner Erweiterungen als Teilfläche GE-3 bezeichnet. Es wird nur nicht störendes Gewerbe zugelassen.

3.2 Unter Hinweis auf § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO wird bestimmt, dass die gemäß § 8 Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, in dem Baugebiet allgemein zulässig sind, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.

3.3 Unter Hinweis auf § 1 Abs. 6 BauNVO sind die gemäß § 8 Abs. 3 Ziffer 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.

3.4 Einzelhandelsbetriebe und Geschäfte zum Verkauf von Waren sind nicht zulässig. Dies gilt nicht für werkstattgebundenen Verkauf von Handwerks- und Gewerbebetrieben, soweit sie eine deutliche Unterordnung des Betriebes darstellen.

§4 Maß der baulichen Nutzung

4.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt, siehe Tabelle in § 8 Abs. 1 dieser Satzung. Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf angewendet werden.

§5 Bauweise / Stellung der Gebäude / Grundstücksgröße

5.1 Im Bebauungsplangebiet gilt die offene Bauweise.

5.2 Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt.
Ausnahme (§ 31 Abs. 1 BauGB):
Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO kann die Baugrenze um bis zu 1,50 m für einzelne Gebäudeteile wie beispielsweise Gesimse und Dachüberstände überschritten werden. Dies gilt auch für untergeordnete

Vorbauten wie Balkone, Kellerlichtschächte, Treppenstufen, Vordächer und dergleichen, wenn sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes, höchstens jedoch insgesamt 5 m in Anspruch nehmen; im Übrigen gilt hier Art. 6 Ziffer 8 der BayBO.

5.3 Grundstücke müssen mindestens 1.000 m² groß sein.

§6 Garagen

6.1 Garagen und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Flächen errichtet werden; Stellplätze auch außerhalb, jedoch nicht in den festgesetzten Grünflächen.

6.2 Für die Berechnung der Anzahl der Garagen und Stellplätze gilt die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) in der jeweils gültigen Fassung.

§7 Grünordnung

7.1 Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen gemäß der nachfolgenden Vorschlagsliste zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten.

7.2 Die in der Planzeichnung eingetragenen zu pflanzende Bäume sind verbindlich zu pflanzen. Entlang der Erschließungsstraßen sind Großgehölze gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen. Von den Pflanzstandorten kann bei der Ausführung geringfügig (max 1 m) abgewichen werden.

7.3 Die Anpflanzung der privaten Grünflächen hat spätestens ein Jahr nach der Baubeginn-Anzeige der Gebäude zu erfolgen. Dem Baugesuch ist ein Freiflächengestaltungsplan mit Bepflanzungsdarstellung, Angaben der Oberflächengestaltung, Angaben der Beseitigung des Oberflächenwassers, der Umfahrten mit den Oberflächenmaterialien, der Anordnung und Gestaltung der Stellplätze sowie der fachlichen Beschreibung und Benennung der Arten der Bepflanzung beizugeben.

7.4 Für die vorgenannten Eingrünungsmaßnahmen kann aus der nachfolgenden Pflanzliste ausgewählt werden. Das Forstvermehrungsgutgesetzt (FoVG –„*“) ist zu beachten.

7.5 Für die vorgenannten Bepflanzungsmaßnahmen sind die folgenden Gehölzarten und Mindestqualitäten zulässig:

Pflanzliste 1: Heimische Bäume

Bäume 1. Wuchsordnung: Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 3xv.m.B., StU 14-16 cm

Acer platanoides	Spitz-Ahorn*
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn*
Betula pendula	Weiß-Birke*
Fagus sylvatica	Rot-Buche*
Quercus robur	Stiel-Eiche*
Tilia cordata	Winter-Linde*
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde*

Bäume 2. Wuchsordnung: Mindestpflanzgröße: Hst oder Stammbusch, 3xv.m.B., StU 12-14

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hain-Buche*
Prunus avium	Vogel-Kirsche*
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Heimische Obstgehölze:

Apfel:	Weißer Klarapfel, James Grive, Gewürzlinken, Berner Rosenapfel, Bretacher, Jakob Fischer, Boskop, Schöner von Herrenhut, Öhringer Blutstreifling, Danziger Buntapfel, Berlepsch
Birne:	Deutsche und Schweizer Wasserbirne, Gute Graue, Oberösterreichische Weinbirne, Grüne Jagdbirne, Gute Julibirne, Stuttgarter Geishirtel
Zwetschgen:	Hauszwetschge, Hengstpflaume

Pflanzliste 2: Heimische Sträucher

Mindestpflanzgröße: Strauch, 3-5 Triebe, Höhe 60 - 100 cm

Berberis vulgare	Berberitze
Cornus mas	Kornelkirsche

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Wildrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Pflanzliste 3: Alleebäume

Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 3xv.m.B., StU 16-18 cm

Acer platanoides	Spitzahorn*
Acer pseudoplatanus	Bergahorn*
Tilia cordata	Winterlinde*

Hinweis: Das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) ist einzuhalten; es ist für die bei der Pflanzliste 1 und 3 mit * gekennzeichneten Baumarten anzuwenden.

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

7.6 Kompensationsmaßnahmen und Ausgleich:
Auf der Fl. Nr. 454 werden 0,264 ha an Kompensationsflächen dem Bebauungsplan zugeordnet. Die Maßnahmen beinhalten Strauch- und Gehölzpflanzungen, die Einrichtung von Extensivgrünland und einem Gras- und Krautsaum gemäß der Anlage „Kompensationsfläche Flr.Nr.454 (Teilfläche) Gemeinde und Gemarkung Stötten am Auerberg“ von Dipl.-Ing. (Univ.) Landschaftsarchitekt Helmut Rösel vom 10.07.2018. Die Kompensationsfläche ist im Gelände dauerhaft durch Abpflockung zu markieren.

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

8.1 Für die als Gewerbegebiet GE bezeichneten Gebietsteile werden nachfolgende Bestimmungen getroffen:

Gebietsteil	GRZ max.	GFZ max.	Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise	Wandhöhe (WH) max.	Dachneigung und -form
GE-3	0,6	1,2	II	o, E	8,50 m	12° - 28° als SD bzw. FD <=6°

Erklärungen:
GRZ = Grundflächenzahl
GFZ = Geschossflächenzahl
II = maximale Anzahl der Vollgeschosse
Wandhöhe (WH), Definition: senkrechte Entfernung von Oberkante Rohfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. bei Flachdächern mit der Oberkante Attika; dabei soll der Rohfußboden EG in Abstimmung mit der Gemeinde ca. 30 bis 50 cm über Straßenniveau in Höhe der Einfahrt liegen.
o = offene Bauweise
SD = Satteldach
FD = Flachdach

8.2 Für die Dachaufbauten gilt:.
Es sind Sattel- und Flachdächer zulässig; für untergeordnete Bauteile (Vordach, Eingangsbereiche) sind auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig; sie sind jeweils mit der Gemeinde Stötten a.A. abzustimmen. Aufbauten und negative Dacheinschnitte sind unzulässig. Schräge Dachanschnitte sind unzulässig. Die Eindeckung von Satteldächern hat mit Dachpfannen zu erfolgen. Für flache Dächer können auch Deckmaterialen aus Metall (Blechdächer) verwendet werden.

8.3 Farben für die Dachdeckung:
Als Farbe für Dacheindeckungen sind nur naturziegelrote oder anthrazitfarbige Töne zulässig; grelle Töne sind nicht zulässig. Unabhängig von den o. g. Vorschriften sind Farben zulässig, die für Anlagen zur

Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind. Dachbegrünung ist zulässig.

8.4 Haupt- und Nebengebäude sind als gestalterische Einheit auszubilden. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Dachform, der verwendeten Materialien sowie der Farbgestaltung.

8.5 Fassaden:
Außenwände sind in Massivbauweise oder Holzbauweise zu erstellen und in herkömmlicher handwerklicher Art glatt zu verputzen. Hierbei sind nur Kalk- oder Mineralfarben in gebrochenen weißen oder in sandigen Tönen zulässig. Alternativ können Holzverkleidungen angebracht werden. Der Anstrich von hölzerner Fassadenverkleidung hat naturfarben (Grau- bis Braunschattierungen) zu erfolgen, wobei naturbelassenes Holz zulässig ist.
Bei der Außengestaltung sind folgende Materialien nicht zulässig:
Grellfarbige oder glänzende Materialien und Farbanstriche,
Wellplatten aller Art: Kunststoff-Folien, Gummihäute oder ähnlich wirkende Baustoffe.

8.6 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 überschreiten und nicht höher als der Dachfirst sein.

8.7 Für die Abstandsflächen von Gebäuden gelten die Bestimmungen der BayBO.

8.8 Oberirdische Versorgungsleitungen für Strom und Telekom u. dgl. sind nicht zulässig.

§9 Einfriedungen/Freiflächen/Oberflächenwasser

9.1 Die Höhe der Einfriedungen wird auf maximal 2,10 m begrenzt; der Zaun ist aus Maschendraht oder Stabgitter herzustellen. Türen und Tore sind in Material und Bauart auf das Zaunbild abzustimmen. Stacheldraht ist nicht zulässig.

9.2 Veränderungen der Geländeoberfläche (Abgrabungen, Aufschüttungen) sind nur insoweit zulässig, als dies für die Errichtung der im Plan dargestellten Betriebsgebäude erforderlich ist oder durch die Geländesituation geboten ist (maximal bis 1,25 m). Die natürliche Geländeoberfläche ist weit möglichst zu erhalten. Aufschüttungen oder Abgrabungen sind in einem Abstand von 1,5 m zur Nachbargrenze nicht zulässig.

9.3 Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet werden. Es soll auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden. Das Oberflächenwasser von Wegen und Zufahrten ist zur Versickerung zu bringen. Es wird empfohlen, die vorgenannten Flächen als wassergebundene Decken auszuführen.

9.4 Für die Ableitung des bei Starkniederschlägen anfallenden Oberflächenwassers hat der Bauherr selbst zu sorgen, z. B. durch die Anordnung von Rigolen mit Versickerungseinrichtung und – soweit erforderlich – wasserdichte Keller. Die Keller der im Plangebiet errichteten Gebäude sollen, soweit erforderlich, mit einer wasserundurchlässigen Stahlbetonkonstruktion, der sogenannten „Weißen Wanne“, ausgeführt werden.

§10 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO)

10.1 Im Gewerbegebiet sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in folgender Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tagsüber (06:00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	*$L_{EK,tags}$ dB(A)/m²*	*$L_{EK,nachts}$ dB(A)/m²*
GE-3 (Ost)	*60*	*45*

Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691, Dezember 2006.

§11 Werbeanlagen

11.1 Werbeanlagen dürfen nicht freistehend, sondern müssen den Gebäuden zugeordnet sein. Es wird nur eine freistehende Werbeanlage je Gewerbebetrieb zur öffentlichen Straße hin zugelassen. Diese dürfen nicht in den öffentlichen Verkehrsraum hineinragen. Sie sind in der Höhe auf 6 m begrenzt. Schriftzüge an Gebäuden dürfen jeweils maxima 0,80 m hoch sein. Logos sind von dieser Begrenzung ausgenommen.

11.2 Werbeanlagen, die ausschließlich auf die freie Landschaft hin ausgerichtet sind, sind unzulässig.

11.3 Wechsellichtanlagen, blinkende Leuchtwerbung und Anlagen mit freiliegenden Leuchtstoffröhren sind nicht zulässig.

11.4 Generell dürfen Werbeanlagen durch Größe und Gestaltung nicht aufdringlich wirken oder das Orts- und Landschaftsbild stören und sie dürfen die Verkehrssicherheit gegenüber der Bundesstraße B 16 nicht beeinträchtigen. Auffallende Leuchtfarben dürfen nur untergeordnet Verwendung finden.

§12 Hinweise und Empfehlungen

12.1 Denkmalpflege
Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten oder die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Ostallgäu unverzüglich zu verständigen.
Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 DSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:
Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD), Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0; Fax 08271/8157-50; Email: DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

12.2 Hinweise der Kreisbrandinspektion
Bezüglich der Bereitstellung der notwendigen Flächen für die Feuerwehr, der öffentlichen Verkehrsflächen, der Bereitstellung von Löschwasser und Hydranten wird auf das Markblatt der Kreisbrandinspektion Ostallgäu hingewiesen. Das Merkblatt ist als Anlage 1 der Begründung beigefügt.

12.3 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.

12.4 Immissionsschutz
Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens und auch bei der Planung eines Vorhabens, das vom Genehmigungsverfahren freigestellt ist, ist die Einhaltung der festgelegten Emissionskontingente durch Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung gemäß Abschnitt 5 der DIN 45691, Dezember 2006, nachzuweisen. Ausgenommen davon sind offensichtlich geräuscharme Nutzungen wie Bürogebäude, Wohngebäude etc. Die DIN-Norm 45691 vom Dezember 2006 ist im Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin, erschienen. Sie ist beim Deutschen Patent- und Markenamt archivmäßig gesichert hinterlegt.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingente dienen dazu, die schalltechnische Verträglichkeit der gewerblichen Nutzungen mit den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen zu gewährleisten. Sie stellen jedoch den Betrieb nicht davon frei- insbesondere bei Immissionsorten auf den benachbarten Grundstücken - die Anforderungen der TA Lärm 1998 (Immissionsrichtwerte tags/nachts) einzuhalten.

Die festgesetzten Emissionskontingente für die Nachtzeit bedeuten, dass in der Regel nachts im Freien nicht gearbeitet werden darf (z.B. Lkw-Ladearbeiten). Durch eine geeignete Stellung der Baukörper kann eine Abschirmung gegenüber den schutzbedürftigen Nutzungen sichergestellt werden, so dass in geringem Umfang nächtliche Aktivitäten im Freien möglich sein werden.

§13 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 3 „Am alten Sportplatz, dritte Änderung und Erweiterung“, bestehend aus der Satzung, der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung mit Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom __.__.2018, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Stötten a.A., den

_____

Grube, Bürgermeister

Anlage 1: Merkblatt der Kreisbrandinspektion Ostallgäu

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

A Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken – DIN 14090

1. Zufahrten müssen für Fahrzeuge bis 16 Tonnen (für 10 t Achsenlast) ausgelegt sein, unmittelbar von der öffentlichen Verkehrsfläche aus erreichbar sein. Nutzbare Breite mind. 3 m, nutzbare Höhe 3,50 m. Hierbei ist auf die Grünordnungsplanung zu achten und Großbäume sind so zu platzieren, dass das Lichtraumprofil auch nach längerer Wachstumszeit nicht eingeschränkt wird.
2. Gradlinig geführte Zufahrten können auch als befestigte Fahrspuren von je 1,10 m Breite ausgeführt werden.
3. Vor und nach Kurven muss die Fahrbahnbreite jeweils auf 5 m erweitert werden, dies in der Kurve selbst und je 11 m davor und danach. Kurvenradien dürfen nicht kleiner als 10,5 m sein.
4. Aufstellflächen sind so anzuordnen, dass alle zum Retten von Personen notwendigen Fenster vom Hubrettungssatz (Drehleiter) erreicht werden können. Dies ist in der Regel gewährleistet, wenn im Abstand von 3 m bis 9 m von der Gebäudefront (je nach Gebäudehöhe) ein befestigter Aufstellstreifen von mind. 3,50 m und daran anschließend ein Geländestreifen von 2 m ohne feste Hindernisse angeordnet wird. Die Zufahren zu den Aufstellflächen müssen den Forderungen gemäß Satz 1, 2 und 3 entsprechen.
5. Bewegungsflächen sind Bereiche in denen sich Einsatzfahrzeuge und Mannshaften 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 Rettungsfahrzeugendienen, 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

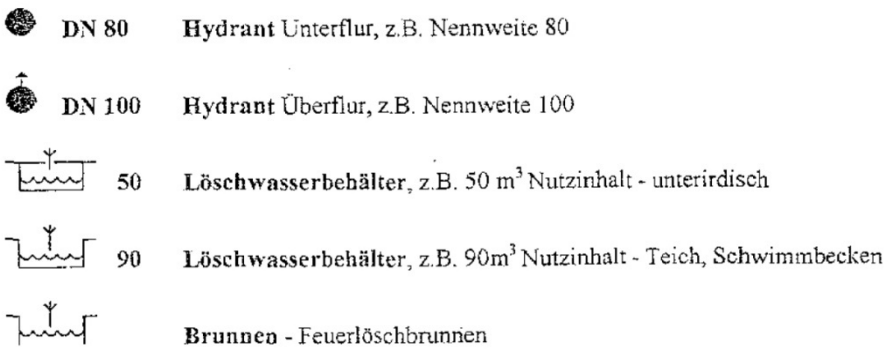
1. Wenn Trinkwasser zur Deckung des Löschwasserbedarfs nicht ausreicht und keine unerschöpflichen Wasserquellen zur Verfügung stehen, können ersatzweise eventuell auch Löschwasserteiche oder Brunnen, Behälter (Zisternen), Zierteiche und Schwimmbecken herangezogen werden. Eine ganzjährige Nutzbarkeit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



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

Begründung

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt nördlich der Ortslage von Stötten am Auerberg, östlich der B 16 und nördlich der Oberdorfer Straße. Die gegenständliche dritte Änderung und Erweiterung grenzt südlich und westlich an den bestehenden Bebauungsplan an. Der Bebauungsplan umfasst die Teilflächen der Grundstücke mit der Fl. Nr. 753 und 753/1 der Gemarkung Stötten am Auerberg.
Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,7 ha auf. Maßgeblich ist die Bebauungsplanzeichnung mit dem dort festgesetzten Geltungsbereich. (Siehe auch Abbildung 1)

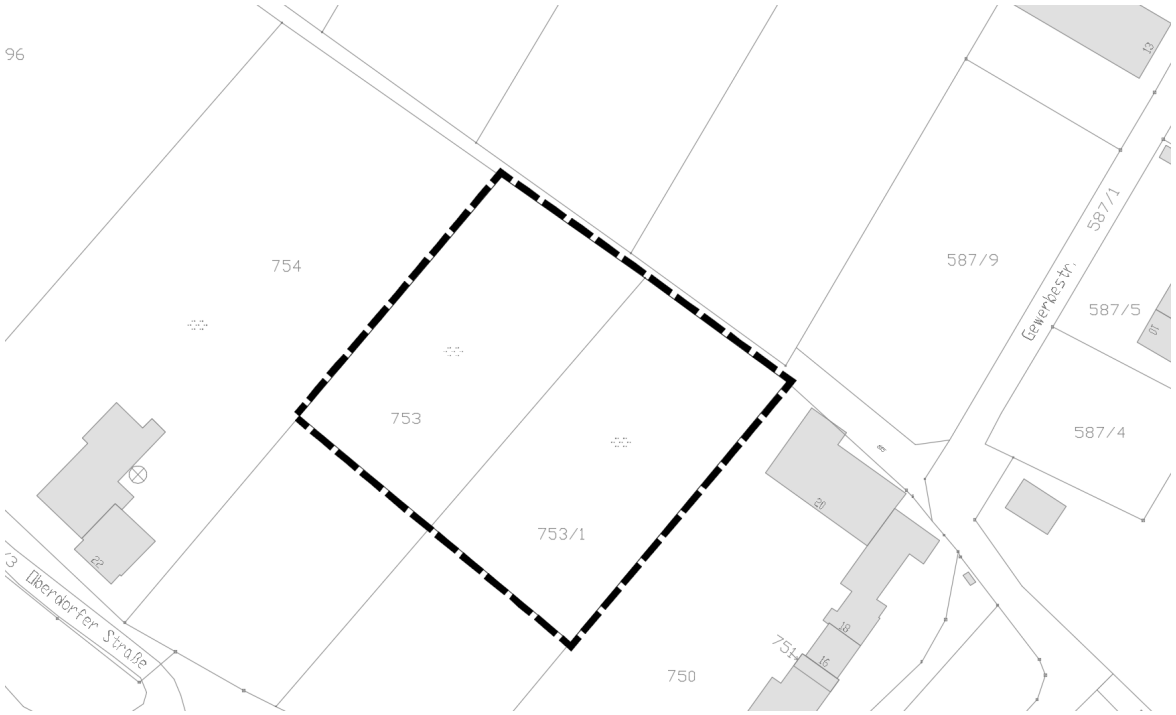


Abbildung 1: Lageplan des Geltungsbereiches, unmaßstäblich

2. Veranlassung

Die Gemeinde Stötten a.A. hat vor, an der gegebenen Stelle ein Gewerbegebiet zu entwickeln. Das bestehende Gewerbegebiet (Bebauungsplan Nr. 3 „Am alten Sportplatz“ mit Änderungen und Erweiterungen) soll mit der vorliegenden Planung erweitert werden, wobei durch die Lage dieser Erweiterung weniger Augenmerk auf die Hochwasserlage als bei den vorangegangenen Planungen nötig sein wird.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Regionalplan / Landesentwicklungsprogramm

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern – LEP (2013) – und im Regionalplan der Region Allgäu 16 (2007) dargelegt. Die wesentlichen Zielaussagen betreffen folgende Bereiche:

3.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP):

3. Siedlungsstruktur

3.1 Flächensparen (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 Innenentwicklung vor Außenentwicklung (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 Vermeidung von Zersiedelung (G): Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.
(Z): Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

5. Wirtschaft

5.1 (G): Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

3.1.2 Regionalplan der Region Allgäu 2007 (RP 16)

B I 1.1 (Z) natürliche Grundlagen und landschaftliche Gegebenheiten zur Erhaltung und Entwicklung der Region als Lebens- und Arbeitsraum für die dortige Bevölkerung als bedeutsamer Erholungsraum sichern
B II 1.2 Abs. 1 (Z) Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur
B V 1.3 Abs. 2 (Z) Eingrenzung des Flächenverbrauchs durch Nachverdichtung
B V 1.3 Abs. 4 (Z) Zersiedelung der Landschaft entgegenwirken; Anbindung von Neubauflächen an bestehende Siedlungseinheiten

Es wird festgestellt, dass dem Planungsvorhaben Ziele der Raumordnung nicht entgegenstehen, da das Plangebiet bereits im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche beschrieben ist. Innerörtliche Bauflächen kommen zudem als Alternative für die Ausweisung von Gewerbeflächen aus immissionsrechtlichen Gründen nicht in Frage.

3.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Stötten a. A. verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, genehmigt durch das Landratsamt Ostallgäu mit Bescheid vom 12.07.2006, Az: IV.6100.0/2. Mit der Bekanntmachung des Genehmigungsbescheides durch die Gemeinde Stötten a. A. wurde der Flächennutzungsplan rechtsverbindlich. Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Ortsumfahrung für Stötten ist mit beiderseitiger Eingrünung ebenfalls in der Planzeichnung des Flächennutzungsplanes vorbereitet.

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Stötten a.A., unmaßstäblich

4. Lage und Bestand

4.1 Derzeitige Nutzungsstruktur/ Bestandsaufnahme:

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt am nordwestlichen Ortsausgang von Stötten a.A. nördlich der Oberdorfer Straße an der Auffahrt zur B16.

Naturhaushaltliche Belange:
Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde erkannt, dass es keine beachtenswerten Zusammenhänge und Erkenntnisse aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) gibt. Es liegt eine Vorbelastung durch den Verkehr an der B 16, der Oberdorfer Straße sowie der vorhandenen Gewerbenutzung nördlich des Geltungsbereiches vor. Angrenzend liegt im Osten ein Mischgebiet mit mittelständischen Betrieben vor, westlich grenzt ein Gasthof an. Die Flächen im Geltungsbereich werden intensiv als landwirtschaftliche Grünfläche bewirtschaftet.

Relief:
Das Plangebiet ist weitgehend eben und liegt bei ca. 727 m üNN im Süden und ca. 729 m ü NN im Norden.

Im südwestlichsten Bereich stehen moorige und lehmige Böden an. Wässerungs- und Bodenzustand sind im Plangebiet im Allgemeinen gut. Der Untergrund aus Gleyen beinhaltet Fluviatil-Sedimente im Feinsand- bis Schluffbereich mit teils carbonatischem Charakter (Sekundärsedimente aus pleistozänem Moränenmaterial).

Das Gebiet liegt außerhalb der Überschwemmungsflächen der Geltnach.

4.2 Bodendenkmalfunde

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich unmittelbar keine Bau- oder Bodendenkmale.

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Am Klosterberg 8 in 86672 Thierhaupten oder die Untere Dankmalschutzbehörde des Landratsamtes Ostallgäu, Marktoberdorf, unverzüglich zu verständigen. Solche Funde unterliegen der Meldepflicht gemäß Art. 8, 1-2 des DSchG.

5. Planung

5.1 Erschließung

5.1.1 Verkehr

Die vorliegende dritte Änderung und Erweiterung integriert das neu geschaffene Bauland als Erweiterung der Gewerbefläche mit dem neuen Teilgebiet GE-3 mit grünordnerischen und zeichnerischen Festsetzungen in die bestehende Satzung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am alten Sportplatz“ und seiner Erweiterungen.

5.1.2 Kanal - Entwässerung

Die Erschließung mit Kanal und Wasser wird an das bestehende Ortsnetz angeschlossen bzw. erweitert. Genauere Angaben werden im Zuge der Erschließungsplanung vorgenommen.

Bei der Behandlung des Regen-Oberflächenwassers soll der Versickerung der Vorzug gegeben werden. Entsprechend sind alle Zufahrten und Wege in wassergebundener Decke – versickerungsfähig – auszubilden.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als **Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO** festgesetzt.

Die Gemeinde hat in der ersten Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am alten Sportplatz“ die in § 8 Abs. 3 ausnahmsweise zulässige Nutzung der Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Hierzu werden auch Spielhallen und ähnliche Betriebe, die keine Vergnügungsstätten sind, gezählt. Diese Regelung soll auch mit der gegenständlichen Bauleitplanung weiterhin gültig bleiben und ist somit auch Teil der gegenständlichen Planung. Des Weiteren wird nur nicht störendes Gewerbe zugelassen, um die Verträglichkeit mit den Bestandsnutzungen im Westen und Osten des Geltungsbereiches zu wahren.

Die ausnahmsweise zulässige Wohnung für Betrieb ist in der Satzung als allgemein zulässig erklärt worden. Nähere Einzelheiten sind in § 8 Absatz 3 Ziffer 1 BauNVO ausreichend geregelt.

5.3 Maß der baulichen Nutzung und bauliche Gestaltung

Für die städtebaulichen Festsetzungen gilt es, das Erscheinungsbild des Plangebietes einer dörflichen Struktur anzupassen. Dies wird erreicht durch die Anordnung des Erschließungskonzeptes, die Festsetzung der überbaubaren Flächen sowie der Grundflächenzahl mit Angabe der Anzahl der Vollgeschosse.

Die Gemeinde hat sich für die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl, die maximale Geschossflächenzahl, die maximale Anzahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen entschieden.

Im Gewerbegebiet gilt jeweils maximal GRZ = 0,6; GFZ = 1,2; zwei Vollgeschosse; WH = 8,50 m;

In Anlehnung der Definition der Wandhöhe gemäß BayBO wird festgelegt:

Die Wandhöhe ist definiert als senkrechte Entfernung von Oberkante Rohfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. bei Flachdächern mit der Oberkante Attika; dabei soll der Rohfußboden EG in Abstimmung mit der Gemeinde ca. 30 bis 50 cm über Straßenniveau in Höhe der Einfahrt liegen.

Für besondere und untergeordnete Bauteile wie Aufzugsschacht, Spänebunker u. dgl. kann die Wandhöhe im Einzelfall um bis zu 3 m überschritten werden.

Es gilt die offene Bauweise – d.h.: Gebäude dürfen eine Maximallänge von 50 m erreichen. Die Dachgestaltung lässt Sattel bzw. Flachdächer gemäß der Werte in § 8.1 zu. Die Festsetzung zur Gestaltung von Dach- und Fassadenflächen dienen der Wahrung des Ortsbildes und einem harmonischeren Einfügen ins Landschaftsbild.

5.4 Garagen und Stellplätze

Für die Vorschriften zur Pflicht zu Herstellung von Stellplätzen, den Stellplatzbedarf, die Lage und Beschaffenheit der Kfz-Stellplätze und deren Zufahrten sowie weitere Regelungen zur Gestaltung und Beseitigung des Niederschlagswassers gilt die GaStellV (Garagen- und Stellplatzverordnung). Garagen und überdachte Carports dürfen nur innerhalb der Baugrenze errichtet werden. Stellplätze können auch außerhalb dieser Flächen eingerichtet werden, aber nicht auf Grünflächen.

5.5 Flächenbilanz

Verkehrsflächen: 721 m²

Gewerbliche Flächen des GE-3: 5522 m², davon 330 m² private Grünfläche

öffentliche Grünflächen entlang der Umgehung: 367 m²

Gesamtfläche 6610 m²

6. Grünordnung

6.1 Natürliche Grundlagen / Grünkonzept

Für das Gemeindegebiet Stötten a. A. liegt der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan vor. Im engen zeitlichen und räumlichen Zusammenhang wurde die erste Änderung und Erweiterung geplant und die Verfahren hierzu durchgeführt. Die Erkenntnisse hieraus wurden für die vorliegende dritte Änderung und Erweiterung als ebenfalls zutreffend angesehen. Es werden die Auswirkungen der bestehenden Festsetzungen auf das neu hinzugekommene Gebiet dargestellt.

Parallel zum Bebauungsplan wird das grünordnerische Konzept entwickelt und als Grünordnungsplan integriert. Hierdurch wird eine angemessene Eingrünung des Gebietes entsprechend der Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft als Minimierungsmaßnahmen ermittelt und festgesetzt.

Eine angemessene und verkehrssichere Pflanzung von Begleitgrün wird empfohlen.

Es handelt sich bei dem Plangebiet um eine bisher landwirtschaftlich intensiv als Grünland genutzte Fläche. Aufgrund der Lage unmittelbar angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet „Am alten Sportplatz“ kann von einem vorbelasteten Standort gesprochen werden. Besondere schützenswerte Artenvorkommen konnten keine festgestellt werden.

Der Bebauungsplan sieht vor, den westlichen Ortsrand mit einem 7 m breiten Pflanzstreifen als öffentliche Eingrünung der Straße und einen 5 m breiten Streifen östlich der Straße als private Eingrünung festzusetzen, der mit Bepflanzungsauflagen versehen ist.

Für die Durchgrünung werden in der Bebauungsplanzeichnung Baumstandorte auf den Grundstücken festgesetzt. Die genaue Lage ist erst über den Freiflächengestaltungsplan verbindlich. Hierbei kann der einzelne Bauwerber den im Bebauungsplan festgesetzten Baumstandort auf die betrieblichen Belange bezüglich Ein- und Ausfahrt, Stellung der Gebäude und Lage der Stellplätze verschieben. Die Anzahl der Bäume (mit festgesetzten Standorten und mit frei wählbaren Standorten) ist jedoch mindestens einzuhalten.

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

6.2 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Die freien Flächen wurden bisher intensiv als landwirtschaftliches Grün und zur Beweidung bewirtschaftet.

Die Eingriffsfläche entspricht der gesamten Fläche von 6610 m².

Intensiv genutztes Grünland begründet die Kategorie I.

Der Gebietstyp wird aufgrund der Grundflächenzahl von 0,6 mit TYP A, Feld A I angesetzt und wegen der umfangreichen, in der Berechnungsgrundlage enthaltenen und damit als Minimierungsmaßnahme zu wertenden Eingrünung mit dem Faktor 0,4 ausgeglichen.

Die Eingriffsfläche mit 0,66 ha und der Ausgleichsfaktor von 0,4 ergeben 0,264 ha Ausgleichsflächenbedarf.

Auf der Fl. Nr. 454, Gemarkung Stötten a.A. werden 0,264 ha an Kompensationsflächen dem Bebauungsplan zugeordnet. Die Maßnahmen sind gemäß der Anlage „Kompensationsfläche Flr.Nr.454 (Teilfläche) Gemeinde und Gemarkung Stötten am Auerberg“ von Dipl.-Ing. (Univ.) Landschaftsarchitekt Helmut Rösel vom 10.07.2018 einzurichten und umzusetzen. Zu Details und der räumlichen Anordnung sei auch auf diese Anlage verwiesen. Im Einzelnen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

• Großgehölzpflanzung: Hochstamm 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 14-16 cm: 4 Stk. Acer campestre (Feld-Ahorn), 3 Stk Prunus padus (Traubenkirsche), 4 Stk Quercus robur (Stel-Eiche), für Quercus ist das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) einzuhalten. Es ist ausschließlich autochthones Pflanzmaterial zulässig. Die Pflanzung erhält 2 Jahre Fertigstellungs- und Entwicklungspflege gem. DIN 18 919, ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen. Kein Pestizideinsatz. Für 6 Jahre sind geeignete Wildschutzmaßnahmen zu ergreifen.

• Strauchpflanzung: 2x verpflanzte Sträucher H 125-150, Pflanzung versetzt, 1 Strauch/ qm, insgesamt ca. 225 Stk, Artenzusammensetzung: Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Hasel), Crataegus monogyna (Eingriffliger Weißdorn), Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche), Rosa arvensis (Acker-Rose), Rosa canina (Hunds-Rose), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball) in landschaftlicher Mischung. Es ist ausschließlich autochthones Pflanzmaterial zulässig. Die Strauchpflanzung erhält 2 Jahre Fertigstellungs- und Entwicklungspflege gem. DIN 18 919, ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen. Kein Pestizideinsatz. Für 6 Jahre sind geeignete Wildschutzmaßnahmen zu ergreifen.

• Gras-und Krautsaum: Ansaat mit Regiosaatgut Produktionsraum 8 (z.B. Rieger-Hofmann Mischung 8 Schmetterlings- und Wildbienensaum). Die Flächen erhalten 1 Jahr Fertigstellungspflege nach Angaben Saatgutherstellers und sind anschließend abschnittsweise im Frühjahr nach der Schneechmelze zu mähen, Umtrieb 3 Jahre, Abtransport des Mähgutes. Keine Düngung, kein Pestizideinsatz.

• Extensivgrünland zweischürig, Mahd jeweils Mitte Juni und Ende August. Abtransport des Mähgutes, keine Dünung. Der so zu gestaltende Bereich der Kompensationsfläche ist Teil des amtlich kartierten Biotops 8230-0253-002; die Fläche wurde 1993 als Streuwiese aufgenommen. Von dieser Nutzung ist aktuell im Gelände nichts mehr zu erkennen, die Fläche wird intensiv als grünland genutzt. Die in der Biotopkartierung als Pflege empfohlene Wiederaufnahme der biotopprägenden Nutzung rechtfertigt daher die Wertung als Kompensationsmaßnahme.

Die Kompensationsfläche ist im Gelände dauerhaft durch Abpflockung zu markieren, Abstand der Pflöcke max. 8 m.

Der nicht vom Bebauungsplan beanspruchte Anteil wird abseits des Bebauungsplans in ein gemeindliches Ökokonto übernommen. Die Maßnahmen unterstützen im Besonderen Wildbienen, Schmetterlinge und Insekten allgemein. Der Strukturreichtum der Landschaft wird mittels naturnaher Elemente und ehemals typischer Nutzungsformen erhöht.

7. Immissionsschutz, Umweltgestaltung

7.1 Landwirtschaftliche Emissionen

Die von der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzung ausgehenden Emissionen, wie sie von einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftungsform zu erwarten sind, sind unvermeidlich und müssen geduldet werden.

7.2 Immissionsschutz im Gewerbegebiet

Zur Überprüfung der schalltechnischen Verträglichkeit der geplanten Gewerbegebiets-Erweiterungsflächen mit den schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb und außerhalb des Bebauungsplangebietes "Am alten Sportplatz" wurde im Auftrag der Gemeinde Stätten a.Auerberg durch das Ingenieurbüro Tecum GmbH in Kempten die schalltechnische Untersuchung Nr. 17.060.1/F vom 30.12.2017 erstellt. Der Bericht wird zum Bestandteil der vorliegenden Begründung erklärt.

Gemäß dem Vorschlag der Untersuchung werden im Bebauungsplan die Geräuschemissionen des Gewerbegebietes in Form von Emissionskontingenten nach DIN 45691 begrenzt. Im Laufe der Planungen wurde der Geltungsbereich reduziert und nun sollen lediglich die vorliegenden Teilflächen als Bauland ausgewiesen werden. Die Kontingentierung wird somit auf die Lärmkontingente des Teilgebiets GE-3 (Ost) beschränkt. Die zu den Im-

missionsorten näher gelegenen Flächen im Südwesten sind nun nicht mehr Teil der Planung. Bei etwaigen Erweiterung ist hier allerdings erneut und gemäß der neuen Bestandslage das dort mögliche Emissionskontingent zu prüfen.

7.3 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. Sofern Grundstücke nicht an einer durchgehend befahrbaren Verkehrsfläche liegen, sind entsprechende Wendekreise bzw. Wendeflächen mit einem Durchmesser von 21 m einzuplanen. Ansonsten sind in zumutbarer Entfernung an der nächstliegenden durchgehend befahrbaren Verkehrsfläche Stellplätze für Abfallbehältnisse sowie für die Bereitstellung sperriger Abfälle vorzusehen.

In der Gemeinde steht ein Wertstoffhof zur Verfügung. An diesem können gebrauchte Verkaufsverpackungen entsprechend den geltenden Annahmekriterien angeliefert werden.

7.4 Altlasten / Bodenschutz

Altlasten:
Der vorliegende Bebauungsplan für das Gebiet "Am alten Sportplatz, 3. Änderung und Erweiterung" wurde in Bezug auf Altlasten und Altablagerungen überprüft.

Nach den bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorliegenden Unterlagen befinden sich im Geltungsbereich des Planes keine altlastverdächtigen Ablagerungen.

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

8. Technische Infrastruktur/Erschließung

8.1 Straßen

Die Verkehrsführung wird über die durchs Plangebiet verlaufende Straße erfolgen, die künftig auch Teil einer Nordumfahrung sein kann. Die Einfahrt erfolgt über die Gewerbestraße. Die Erschließung könnte künftig über die Oberdorfer Straße zur B 16 weiterführen. Die Trasse erhält eine Breite von 7,50 m brutto.

8.2 Wasserwirtschaft

Wasserversorgung:

Das Gewerbegebiet wird an die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Stötten a.A. angeschlossen. Eine ausreichende Versorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser ist sichergestellt. Wasserschutzgebiete werden von dem Plangebiet nicht berührt.

Abwasserentsorgung:

Das Plangebiet wird im qualifizierten Trennsystem entwässert und an die bestehende Ortskanalisation angeschlossen. Die Abwässer werden der Kläranlage der Gemeinde Stötten a.A. zugeführt.

Industrielle Abwässer müssen bei Bedarf nach Maßgabe der gemeindlichen Entwässerungssatzung bzw. nach § 58 Abs. 1 WHG vor ihrer Einleitung in die Schmutzwasserkanalisation in einer betrieblichen Abwasserbehandlungsanlage vorgereinigt werden.

Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind wasserundurchlässig zu befestigen und möglichst zu überdachen. Das auf solchen Freiflächen anfallende Niederschlagswasser ist gegebenenfalls vor der Einleitung in die Kanalisation vorzubehandeln (z. B. Schlammfang mit Ölabscheider). Die Art der Abwas-

serbeseitigung und gegebenenfalls Behandlung ist frühzeitig mit der Gemeinde Stötten a.A. und dem Wasserwirtschaftsamt Kempten bzw. der Wasserrechtsbehörde des Landkreises Ostallgäu abzustimmen.

Oberflächenwasser:

Zur Förderung der Grundwasserneubildung ist Oberflächen- und unverschmutztes Niederschlagswasser schadlos zu versickern. Zu beachten sind:

ATV-DVWEK Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“

ATV Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“, Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV sowie die dazugehörigen Technischen Regeln TRENGW und TRENOG.

Die Entwässerung der Erschließungsstraßen erfolgt über einseitige Versickerung. Daher sind die Fahrbahnoberflächen gefällemäßig so auszubilden, dass das anfallende Niederschlagswasser dieser Drainage zufließen kann, um dort über die belebte Bodenzone und die eingebauten Rigolen versickern kann.

Für die privaten Bauherren ist der Hinweis des Wasserwirtschaftsamt vom 02.08.2017 zu beachten:
„Das Niederschlagswasser der 3. Erweiterung soll versickert werden. Die Sickerfähigkeit des Untergrundes ist durch ein Bodengutachten nachzuweisen (Niederschlagswasser der Bauabschnitte 1 u. 2 wird gedrosselt in die Geltnach eingeleitet).“

8.3 Stromversorgung/Telekommunikation

Die Gemeinde hat in der ersten Änderung und Erweiterung aus ortsgestalterischen Gründen festgesetzt, dass die Kabelleitungen unterirdisch zu verbringen sind. Für die dritte Änderung und Erweiterung wird hiervon nicht abgewichen.

Für Spartengespräche ist der Versorger, LEW Verteilnetz, Geschäftsstelle Buchloe zu kontaktieren. Es besteht eine oberirdische Leitung im südlichen Teil des Geltungsbereiches. Die LEW bittet mit Schreiben vom 28.07.2017 folgende Punkte zu beachten:

„Bestehende 1-kV Freileitung
Im Geltungsbereich befindet sich eine 1-kV-Freileitung (Oberdorferstraße Haus Nr. 22). Wir bitten um Beachtung folgender Mindestabstände und Unfallverhütungsvorschriften:
Alle zum Einsatz kommenden Arbeitsgeräte, Maschinen und Fahrzeuge müssen so betrieben werden, dass eine Annäherung von weniger als 1,00 man die Leiterseile der 1-kV-Freileitung in jedem Fall ausgeschlossen ist. Jede auch nur kurzfristige Unterschreitung des Schutzabstandes ist für die am Bau Beschäftigten lebensgefährlich.

Elektrifizierungskonzept
Die Stromversorgung der Neubauten ist nach Erweiterung des Kabelnetzes gesichert. Hierzu ist die Verlegung eines neuen Stromkreiskabels auf öffentlichem Grund entlang der Zufahrtsstraßen notwendig. Die Gebäude werden wir über Erdkabel anschließen.

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

Allgemeiner Hinweis
Bei jeder Annäherung an unsere Versorgungseinrichtungen sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro einzuhalten.
Wir bitten zu gegebener Zeit mit unserer
Betriebsstelle Biessenhofen
Ebenhofener Straße 36
87640 Biessenhofen
Tel. 0834119527- 55
hierzu Kontakt aufzunehmen.
Eine detaillierte Kabelauskunft kann auch online unter https://geoportal.lvn.de/apak/ abgerufen werden.

Allgemeines zur Kabelverlegung
Vor Beginn der allgemeinen Erschließung des Baugebiets bitten wir um Anberaumung eines Spartengesprächs, um die jeweiligen Leistungstrassen festzulegen.
Mit den Kabelverlegungsarbeiten, die im Zusammenhang mit dem Straßenausbau erfolgen, kann erst nach Erfüllung nachstehender Voraussetzungen begonnen werden:
- *Wasser- und Kanalarbeiten sind eingebracht*

- *das Planum der Straßen und Gehwege ist erstellt*
- *die örtliche Auspflockunq der Straßenbegrenzung mit Angabe der*
- *zugehörigen Höhenkoten muss verbindlich gewährleistet sein.*

Für den Fall, dass eine nachträgliche Umlegunq der Kabelleitungen wegen falscher Angabe oder einer Änderungsplanung erforderlich wird, sind die Aufwendungen vom Verursacher zu tragen.
Unter der Voraussetzung, dass die genannten Punkte berücksichtigt werden, sind wir mit der Aufstellung des Bebauungsplanes einverstanden.“

Die Deutsche Telekom teilt zum Verfahren mit Vorgang Nr. 2017517 (Schreiben vom 13.07.2017) mit:

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

Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir gesondert mit uns in Verbindung zu treten. Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:
E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de
Fax: +49 391 580213737
Telefon: +49 251 788777701

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten.

Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen . Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit:
Deutsche Telekom Technik GmbH
Technik Niederlassung Süd, PTI 23
Gablinger Straße 2
D-86368 Gersthofen

Diese Adresse bitten wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Spartenterminen zu verwenden.“

8.4 Brandschutz

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

9. Bodenordnende Maßnahmen

Das Gelände bedarf keiner Umlegung oder sonstiger bodenordnender Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch. Die Aufteilung der Grundstücke wird vertraglich geregelt.

10. Kartengrundlage

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

Aufgestellt:

Kaufbeuren, Gemeinde Stötten a.A.,

Thomas Haag, Stadtplaner

Ralf Grube, Bürgermeister