

Gemeinde Stötten a. A.
Landkreis Ostallgäu



Bebauungsplan Nr. 7 „Am Kapellenweg“, 2. Änderung
gemäß § 13a BauGB

Entwurf
i. d. F. vom 09.12.2020

Inhalt:

Satzung
Begründung

Auftraggeber Gemeinde Stötten am Auerberg Füssener Straße 11 87675 Stötten	Tel.: 08349.9204.0 Fax: 08349.9204.20 E-Mail: info@stoetten.de
Planung städtebaulicher Teil abtplan - büro für kommunale entwicklung Hirschzeller Straße 8 87600 Kaufbeuren	Tel.: 08341.99727.0 Fax: 08341.99727.20 E-Mail: info@abtplan.de

Satzung der Gemeinde Stötten a. A. für den Bebauungsplan Nr. 7 „Am Kapellenweg“, 2. Änderung gemäß § 13a BauGB, mit integriertem Grünordnungsplan

Aufgrund

- der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB),
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- der 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV),
- des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG),

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

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst den Geltungsbereich des zugrundeliegenden Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Kapellenweg“ und liegt am westlichen Rand des Ortes Stötten a.A.

Das Plangebiet beinhaltet die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 71 (TF), 80 (TF), 83, 86/2, 86/3, 86/4, 86/5, 86/6, 86/7 (Verkehrsfläche), 86/8, 86/9, 86/10, 87/14, 87/17, 87/18, 87/19, 87/20, 87/21, 87/22, 87/23, 87/24 (Bergstraße), 87/25, 87/26, 87/27, 87/28, 87/29 (Neunerfeld), 87/31 und 106 (TF, Kapellenweg), alle Gemarkung Stötten am Auerberg.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 2,77 ha auf. Maßgeblich ist die Bebauungsplanzeichnung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus den folgenden textlichen Festsetzungen, jeweils in der Fassung vom 09.12.2020. Der Satzung ist eine Begründung, ebenfalls in der Fassung vom 09.12.2020 beigefügt.

§ 3 Umfang der Änderungen

3.1. Es ändert sich im Vergleich zum ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 7 „Am Kapellenweg“ lediglich nachfolgende textliche Festsetzungen:

- Unter Punkt C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit Art. 81 BayBO) wird unter Punkt 1.2.6 Dachüberstand die Formulierung:
„Der Dachüberstand darf am Ortgang maximal 1,0m und an der Traufe maximal 0,8m betragen.“
durch nachfolgende Formulierung ersetzt:
„Der Dachüberstand muss am Ortgang minimal 1,0m und an der Traufe minimal 0,8m betragen.“

§ 4 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 7 „Am Kapellenweg“, 2. Änderung gemäß § 13a BauGB, bestehend aus der Satzung, der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 09.12.2020, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Stötten a. A., den

Ralf Grube, Erster Bürgermeister

Begründung

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst den Geltungsbereich des zugrundeliegenden Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Kapellenweg“ und liegt am westlichen Rand des Ortes Stötten a.A.

Das Plangebiet beinhaltet die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 71 (TF), 80 (TF), 83, 86/2, 86/3, 86/4, 86/5, 86/6, 86/7 (Verkehrsfläche), 86/8, 86/9, 86/10, 87/14, 87/17, 87/18, 87/19, 87/20, 87/21, 87/22, 87/23, 87/24 (Bergstraße), 87/25, 87/26, 87/27, 87/28, 87/29 (Neunerfeld), 87/31 und 106 (TF, Kapellenweg), alle Gemarkung Stötten am Auerberg.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 2,77 ha auf. Die genaue Lage des Plangebietes ist der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen (siehe auch Abbildung 1).

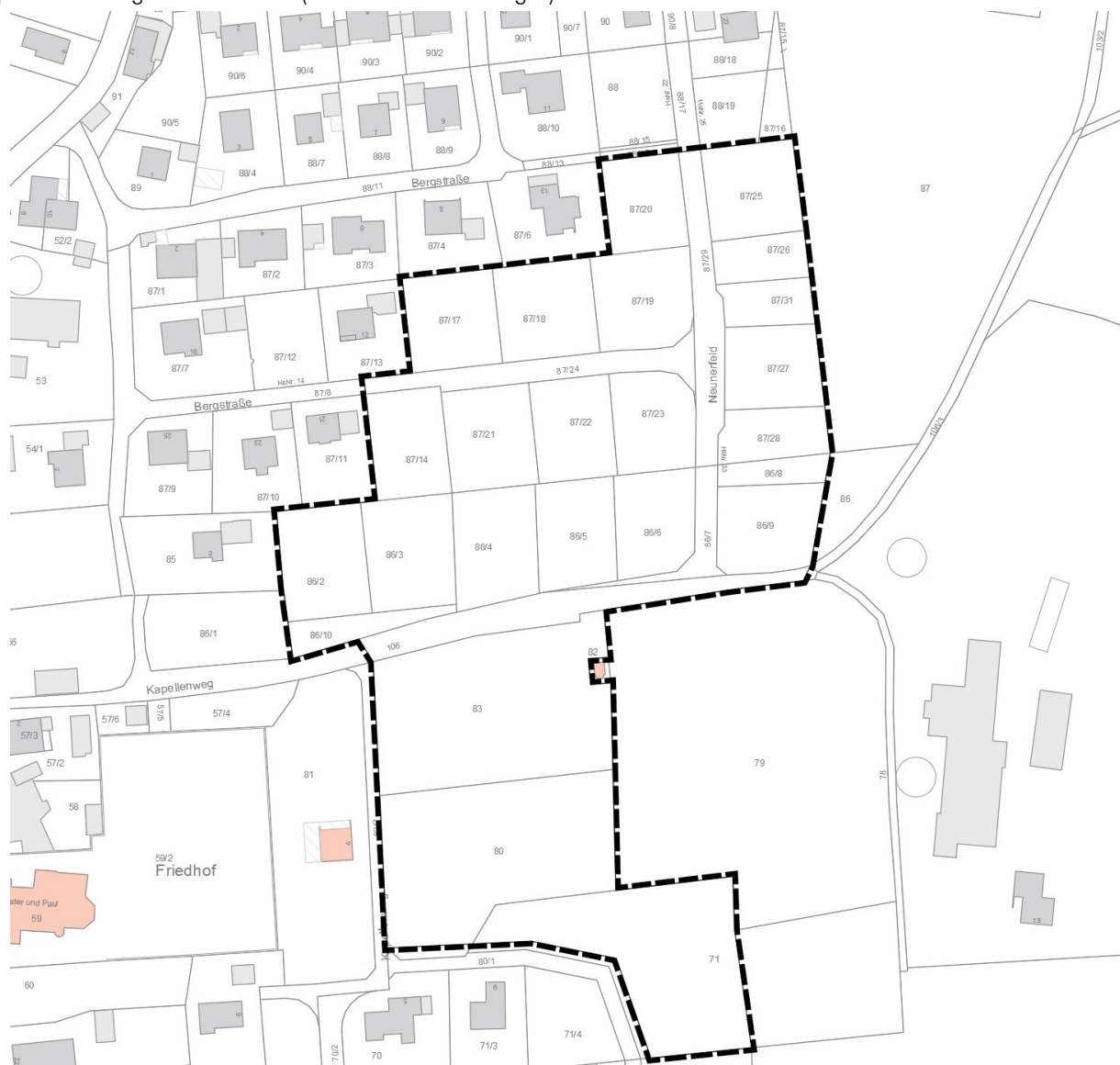


Abbildung 1: Lageplan der gegenständlichen Bauleitplanung, unmaßstäblich

2. Veranlassung

2.1. Anlass der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Stötten am Auerberg hat sich für die gegenständliche Änderung des Bebauungsplanes entschieden. Diese ist aufgrund der Bestandssituation notwendig, um das Plangebiet in das Ortsbild einzufügen. Durch die Änderung der Festsetzung zu Dachüberständen gliedert sich das Plangebiet stimmig in die Umgebung ein.

3. Veränderungen im Vergleich zum ursprünglichen Plan

Im Vergleich zum ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 7 „Am Kapellenweg“ ändert sich lediglich die Festsetzung zu Dachüberständen. Wo bisher am Ortgang maximal maximal 1,0 m Dachüberstand und an der Traufe maximal 0,8 m Dachüberstand zulässig war, sind nun mindestens 1,0 m beim Ortgang und mindestens 0,8 m an der Traufe festgesetzt.

An der Planzeichnung des ursprünglichen Bebauungsplanes ändert sich nichts.

4. Planungsrechtliche Voraussetzungen / Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Stötten a.A. verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Das Plangebiet ist darin überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, vgl. untenstehende Abbildung 2.

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

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

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

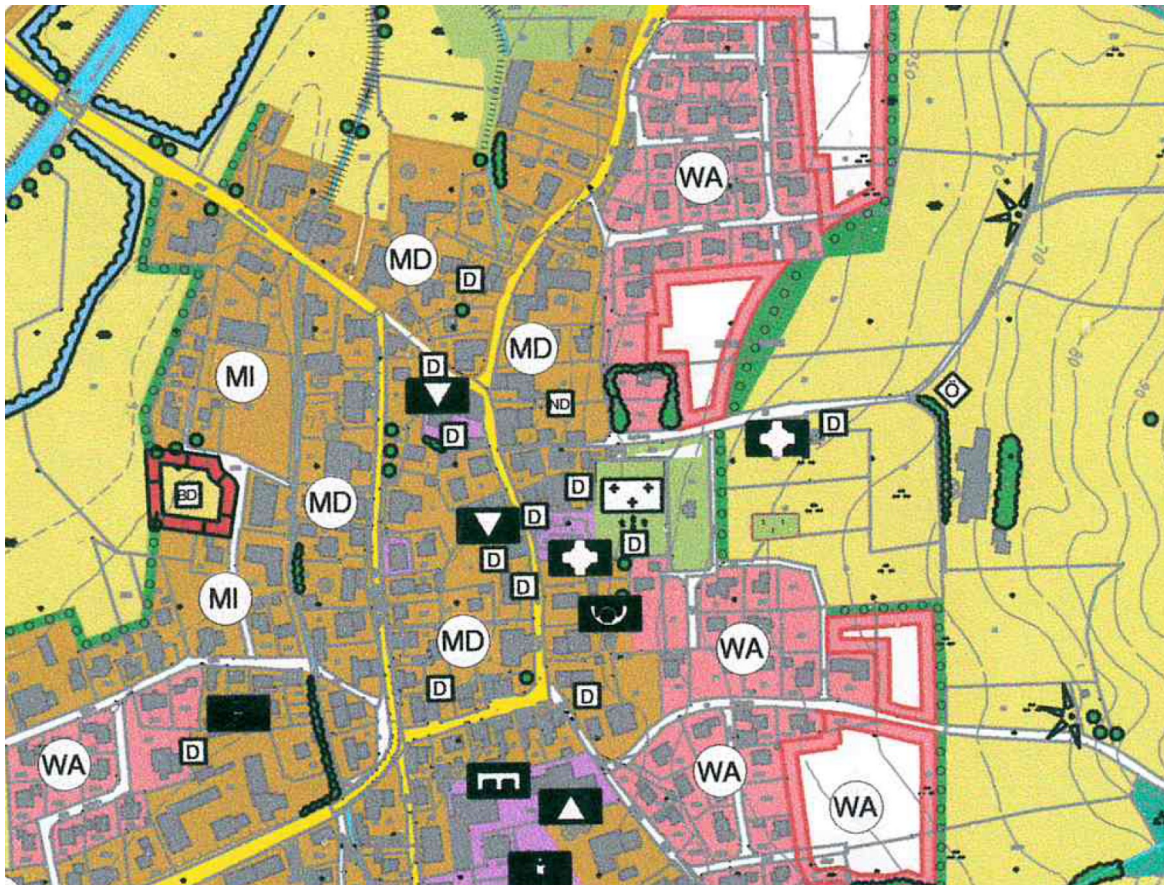


Abbildung 2: Ausschnitt des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Stötten a.A., unmaßstäblich

5. Grünordnung / Biotop / Ausgleichsregelung

5.1. Grünordnung

Die bisherige Grünordnung aus dem zugrundeliegenden Bebauungsplan Nr. 7 „Am Kapellenweg“ bleibt bestehen. Sie wird durch die gegenständliche Planung auch nicht beeinträchtigt.

5.2. Biotop

Im näheren Umfeld des Geltungsbereichs finden sich keine Biotop.

5.3. Ausgleichsregelung

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

(Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.)

6. Altlasten / Bodenschutz

Altlasten:

Es liegen keine Hinweise auf Altlasten vor.

Schutzgut Boden:

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

7. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes findet sich ein ein Baudenkmal. Es handelt sich um Die Kapelle St. Maria (D-7-77-171-15, Ehem. Friedhofskapelle St. Maria, kleiner Saalbau mit knapp eingezogenem Halbrundchor, 1811; mit Ausstattung; 200 m ostwärts der Pfarrkirche). Außerhalb des Geltungsbereiches liegt westlich die Pfarrkirche St. Peter und Paul mit umgebendem Bodendenkmal.

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

„Art. 8 Abs. 1 DSchG:

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

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

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

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

8. Energieversorgung / Telekommunikation

Die LEW und die Deutsche Telekom werden am Verfahren beteiligt.

9. Kartengrundlage

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

Kaufbeuren,

Gemeinde Stötten a. A.,

Thomas Haag, Stadtplaner

Ralf Grube, Erster Bürgermeister