

Gemeinde Stöten a. A.  
Landkreis Ostallgäu



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

i. d. F. vom 17.03.2021

Inhalt:

Satzung

Begründung

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

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 17.03.2021. Der Satzung ist eine Begründung, ebenfalls in der Fassung vom 17.03.2021 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.“

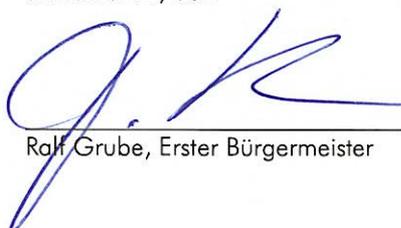
§ 4 Hinweise

Der Boden soll durch sach- und fachgerechten Umgang während der Bautätigkeit und der Rekultivierung geschützt werden.

§ 5 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 17.03.2021, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Stötten a. A., den **06. April 2021**

  
Ralf Grube, Erster Bürgermeister



## Verfahrensverlauf

1. Aufstellungsbeschluss, Beratung des Entwurfs und Billigungsbeschluss für die öffentliche Auslegung am 09.12.2020.
2. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung am 18.12.2020.  
Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.01.2021 bis zum 12.02.2021.  
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange während der öffentlichen Auslegung nach § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a BauGB mit Schreiben vom 22.12.2020 und Termin zum 12.02.2021.
3. Abwägung und Satzungsbeschluss 17.03.2021.
4. Ausgefertigt am

Gemeinde Stötten am Auerberg, den **06. April 2021**



Ralf Grube, Erster Bürgermeister



5. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am **08.04.21** ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.  
Die vorgenannten Verfahrensabläufe werden mit nachfolgender Unterschrift und Siegel bestätigt:

Gemeinde Stötten am Auerberg, den **08. April 2021**



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 (Verkehrsfäche), 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).

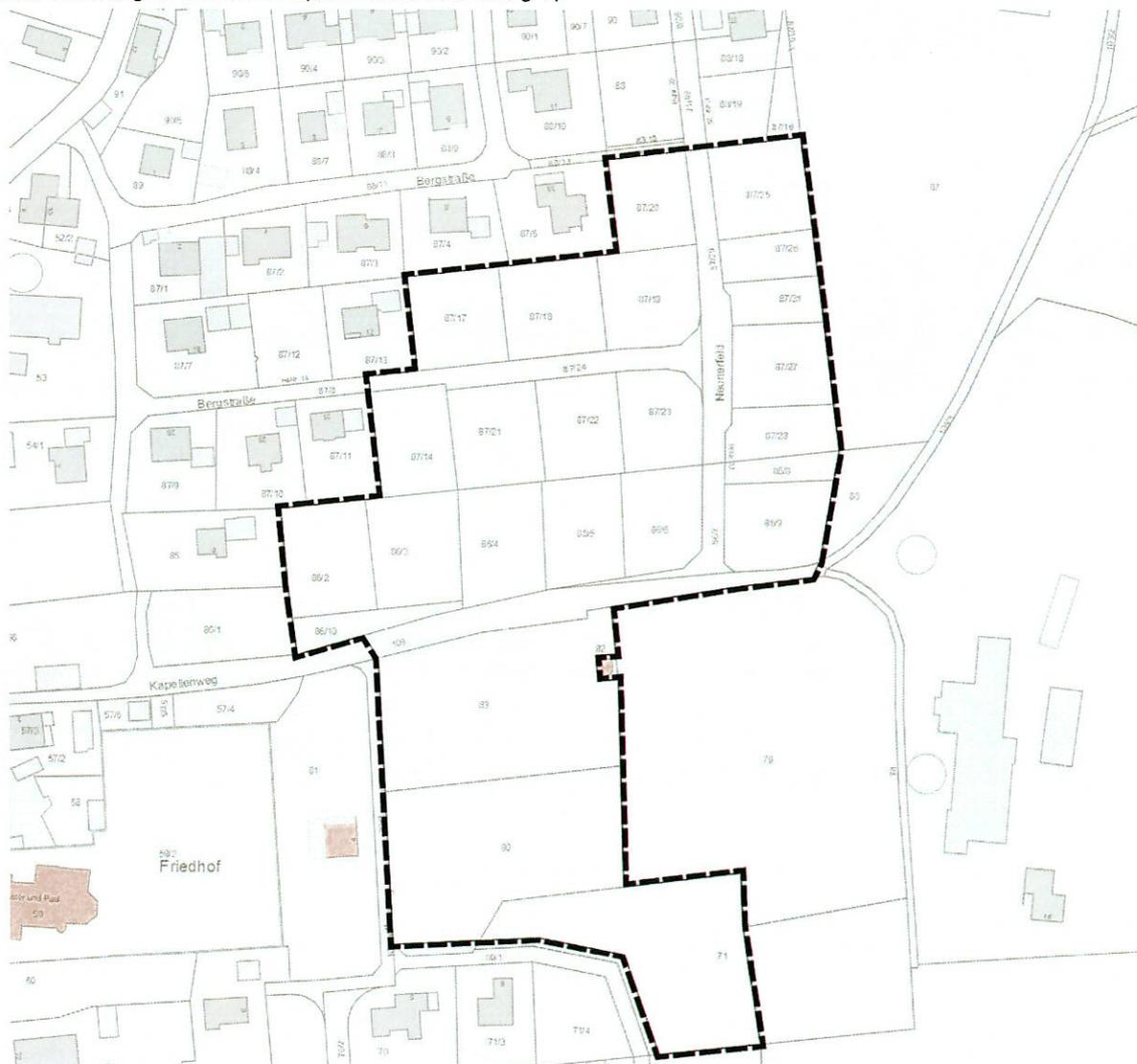


Abbildung 1: Lageplan der gegenständlichen Bauleitplanung, unmaßstäblich

### 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.

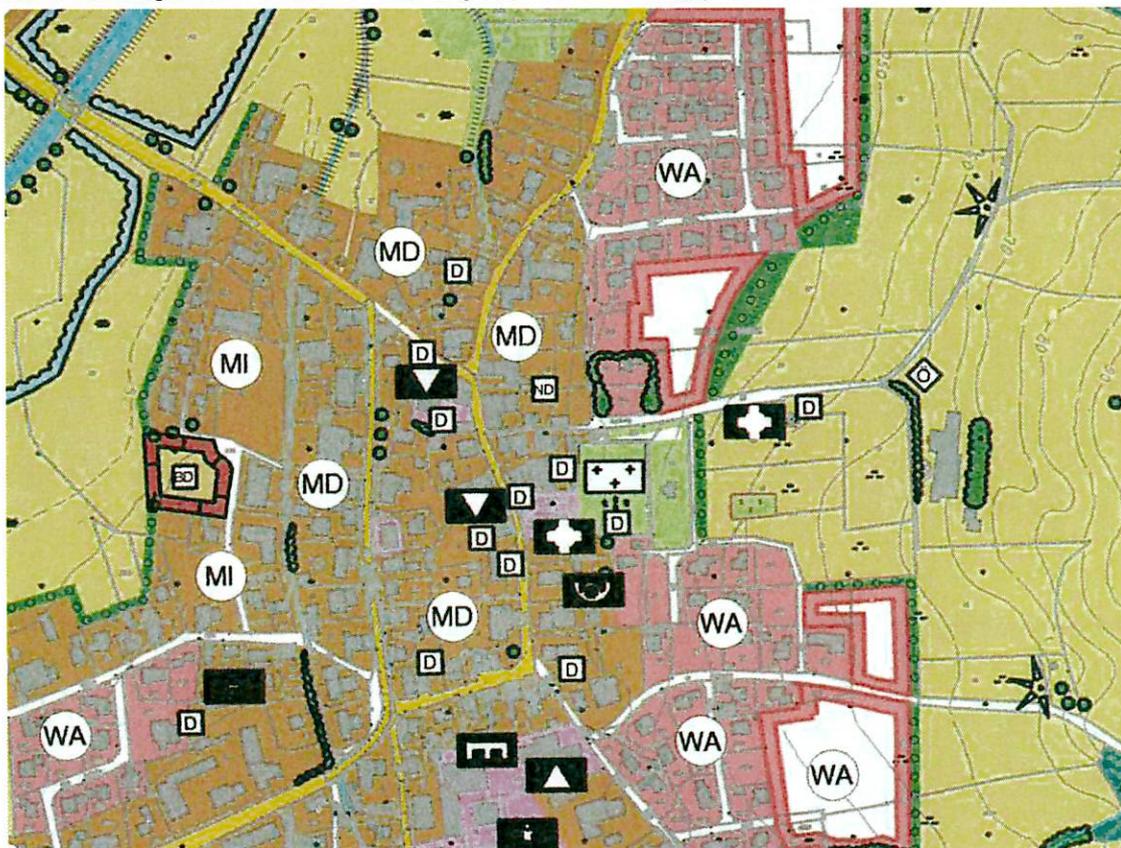


Abbildung 2: Ausschnitt des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Stötten a.A., unmaßstäblich

### 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:

Der vorliegende Bebauungsplan für das Gebiet "Am Kapellenweg", 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.

Das Wasserwirtschaftsamt Kempten teilte mit E-Mail vom 11.02.2021 wie folgt zum Verfahren mit:

*„Es sind uns keine Altablagerungen/Altstandorte bekannt. Aufgrund der teilweise innerörtlichen Lage des geplanten Bebauungsgebietes ist anfallender Aushub vor der Entsorgung entsprechend zu untersuchen.“*

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. Wasserwirtschaft

Das Wasserwirtschaftsamt Kempten teilte mit E-Mail vom 11.02.2021 wie folgt zum Verfahren mit:

#### **„Zum Standort**

*Am Standort der Planung handelt es sich um den Bodentyp Pararendzina aus kiesführendem Lehm. Die Oberböden dieser Bodentypen sind in der Regel sehr humos. Der Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und innerhalb des Planungsgebietes zur Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktionen wiederzuverwerten. Dazu sind für alle anfallenden Erdarbeiten insbesondere auch für die Lagerung und Pflege der humosen Oberböden die allgemein geltenden Normen DIN 18915 Kapitel 7.3 (Ausgabe Juni 2018) und die DIN 19731 zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials anzuwenden.*

*„Abhängig vom jeweiligen Verwertungsweg überschüssiger Aushubmassen sind die materiellen Anforderungen des Bodenschutzrechtes (insbes. § 12 BBodSchV) und/oder die für Bayern geltenden Regeln (Eckpunktepapier, LAGA M 20 1997) zu beachten.“*

#### **Wasserversorgung**

*Zur langfristigen Sicherung der Wasserversorgung empfehlen wir dringend die Schaffung eines zweiten Standbeins über eine weitere Gewinnungsanlage oder eines zusätzlichen Anschlusses über eine leistungsfähige (Nachbar)Versorgungsanlage.*

*Aus wasserhaushaltlichen Gründen ist die Nutzung von Regenwasser zu Zwecken, die keine Trinkwasserqualität erfordern, mittels dezentraler Regenwasserrückhaltung anzustreben. Informationen zu einem naturnahen Umgang mit Regenwasser sind unter nachfolgend genanntem Link zu finden: Naturnaher Umgang mit Regenwasser- Verdunstung und Versickerung statt Ableitung (bayern.de).*

*Wir weisen ferner darauf hin, dass die Dauer der wasserrechtlichen Bewilligung zur Entnahme von Grundwasser aus den Brunnen 1 und 2 am 31.12.2021 endet und rechtzeitig unter Vorlage prüffähiger und aussagekräftiger Unterlagen neu beantragt werden muss. Des Weiteren empfehlen wir dringend die Überprüfung des mit Verordnung vom 27.01.1992 festgesetzten Wasserschutzgebiets durch ein geeignetes Fachbüro.*

#### **Hinweise an Gemeinde, Planer & Bauherr:**

*Infolge von Starkregenereignissen kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen. Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung!*

- *Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.*
- *Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude sollte mindestens 25 cm über Gelände festgesetzt werden. Gebäude sind bis zu dieser Höhe wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen etc.).*

*Neue Broschüre "Wassersensible Siedlungsentwicklung"*

*Empfehlungen für ein zukunftsfähiges und klimaangepasstes Regenwassermanagement in Bayern:*

*[https://www.bestellen.bayern.de/shoplink/stmuv\\_wasser\\_018.htm](https://www.bestellen.bayern.de/shoplink/stmuv_wasser_018.htm)*

*"grüne & blaue Infrastruktur"*

*Sollten sich Rückfragen ergeben, stehen wir Ihnen gern zur Verfügung. "97) zu beachten.*

## 8. Denkmalschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass trotz der in den vergangenen Jahren durchgeführten amtlichen Inventarisierungen weitere archäologische Denkmäler (z.B. Hügelgräber, Schanzen, Burgställe und Altstraßen) sich der Kenntnis des Denkmalamtes entziehen können. Solche neu aufgefundenen Objekte genießen Schutzstatus nach Art. 7 BayDSchG und sind gemäß Art. 8 BayDSchG unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Schwaben, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten) oder der Unteren Denkmalbehörde (Landratsamt Ostallgäu, Schwabenstraße 11, 87616 Marktoberdorf) anzuzeigen.

*„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.

## 9. Energieversorgung / Telekommunikation

Die LEW und die Deutsche Telekom wurden am Verfahren beteiligt.

Die LEW teilte mit Schreiben vom 02.02.2021 wie folgt zum Verfahren mit:

*„Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans bestehen unsererseits keine Einwände, wenn weiterhin der Bestand unserer Betriebsmittel zur Aufrechterhaltung der Stromversorgung gewährleistet ist und nachstehende Belange berücksichtigt werden.*

*Bestehende 20-kV- und 1-kV-Kabelleitungen*

*Vorsorglich weisen wir auf die verlaufende 20-kV-Kabelleitung **SN109** unserer Gesellschaft im Geltungsbereich hin. Weiter befinden sich mehrere 1-kV-Kabelleitungen in diesem Bereich. Der Verlauf dieser Kabelleitungen kann dem beiliegenden Kabellageplan entnommen werden. Der Schutzbereich sämtlicher Kabelleitungen beträgt 1,00 m beiderseits der Trassen und ist von einer Bebauung sowie tiefwurzelnden Bepflanzungen freizuhalten. Wir bitten um Beachtung des beigelegten Kabelmerkblattes "Merkblatt zum Schutz erdverlegter Kabel".*

### **Elektrifizierungskonzept**

*Eine gesicherte Stromversorgung des geplanten Baugebietes ist nach Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes gewährleistet. Geplante Neubauten werden wir über Erdkabel anschließen. Wir werden die geplanten Stromkreiskabel möglichst in öffentlichen Verkehrsflächen verlegen.*

### **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.*

### **Allgemeines zur Kabelverlegung**

*Vor Beginn der allgemeinen Erschließung des Baugebiets bitten wir um Anberaumung eines Spartengesprächs, um die jeweiligen Leitungstrassen 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 Auspflockung der Straßenbegrenzung mit Angabe der zugehörigen Höhenknoten muss verbindlich gewährleistet sein.*

*Für den Fall, dass eine nachträgliche Umlegung der Kabelleitungen wegen falscher Angabe oder einer Änderungsplanung erforderlich wird, sind die Aufwendungen vom Verursacher zu tragen.*

### **Allgemeiner Hinweis**

*Bei jeder Annäherung an unsere Versorgungseinrichtungen sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro einzuhalten. Vor Beginn der Grabarbeiten muss durch die Baufirma eine ent-*

sprechende Kabelauskunft eingeholt werden. Wir bitten zu gegebener Zeit mit unserer Betriebsstelle Biessenhofen Kontakt aufzunehmen.

Betriebsstelle Biessenhofen

Ebenhofener Straße 36

87640 Biessenhofen

Ansprechpartner: Betriebsstellenleiter Herr Werner Weiß

Tel. 08341/9527- 55

E-Mail: [werner.weiss@lew-verteilnetz.de](mailto:werner.weiss@lew-verteilnetz.de)

Eine detaillierte Kabelauskunft kann auch online unter <https://geoportal.lvn.de/apak/> abgerufen werden.

Unter der Voraussetzung, dass die genannten Punkte berücksichtigt werden, sind wir mit der Aufstellung des Bebauungsplanes einverstanden. Für Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.“

#### 10. Kartengrundlage

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

Karteteuren,

Thomas Baag, Stadtplaner



Gemeinde Stötten a. A.,

06. April 2021

Ralf Grube, Erster Bürgermeister

