

Gemeinde Stötten a. A.

Landkreis Ostallgäu
Regierungsbezirk Schwaben



Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Riedhof Ost“

gemäß § 12 BauGB

Entwurf

in der Fassung vom 05.07.2017

Inhalt:

Satzung

Planzeichnung des Bebauungsplanes M = 1 : 1000

Begründung

Umweltbericht

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
Planung Landschaftsplan / Grünordnung: Dipl.-Ing. (univ). Helmut Rösel, Landschaftsarchitekt, Landschaftsökologe Brunnener Straße 12 86511 Schmiechen	Tel./Fax: 08206.1873 E-Mail: roesel-la@bayern-mail.de Web: www.roesel-landschaftsarchitekt.de

Satzung der Gemeinde Stötten a. A. für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Riedhof Ost“ gemäß § 12 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 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung 1990 - PlanZV 90),
- des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG),

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

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt ca. 3 km nördlich des Ortskerns von Stötten am Auerberg im Osten des Ortsteiles Riedhof.

Der Bebauungsplan umfasst die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit der Fl. Nr. 2733 (TF), 2753 (TF), 2754 (TF), 2752 (TF) und 2753/2 der Gemarkung Stötten a. A. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,9 ha auf. Maßgeblich ist die Bebauungsplanzeichnung mit dem dort festgesetzten Geltungsbereich.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus dem Bebauungsplan mit Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen und der Satzung sowie der Begründung und dem Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 05.07.2017.

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

1. Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Mischgebiet MI mit den Teilflächen MI-1 und MI-2 gemäß § 6 BauNVO festgesetzt
2. Die nach § 6 Abs. 2 Satz 8 zulässigen und die nach Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten werden gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
3. Ferienwohnungen sind unzulässig.
4. Im Teilgebiet MI-2 sind ausschließlich Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb im Teilgebiet MI-1 zugeordnet sind, zulässig

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

1. Für das Gebiet ist das Maß der baulichen Nutzung bestimmt durch die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen, durch die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse, durch Grundflächenzahlen (GRZ) und durch Geschossflächenzahlen (GFZ).

§ 5 Bauweise (§ 22 BauNVO)

1. 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 Vordach, Dachüberstand, Lichtschacht, Treppenstufen u. dgl. überschritten werden.
2. Die vorgenannten städtebaulichen Werte und die in der Planzeichnung eingetragenen Zahlen gelten als Obergrenzen im Sinne des § 17 BauNVO
3. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Im Bebauungsplangebiet MI-2 gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Im MI-1 gilt die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Hier sind Gebäudelängen bis 60 m zulässig.

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

1. Es sind pro Wohneinheit 2 Stellplätze und pro Gästezimmer bzw. Ferienwohnung mindestens 1 Stellplatz nachzuweisen.
2. Garagen und überdachte Stellplätze dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen (Baugrenze) errichtet werden. Die nach BayBO zulässigen Grenzgaragen sind unter Hinweis auf Art. 6 Abs. 7 bis 9 BayBO mit einem Abstand von mindestens 1,00 m zur Grenze zu errichten. Sie gelten als Grenzgarage. Soweit Grenzgaragen entlang einer gemeinsamen Grenze ohne Grenzabstand errichtet werden, sind sie einheitlich zu gestalten, mindestens in gleicher Traufhöhe und Dachneigung. Vor dem Garagentor ist ein Abstand zur Straßenbegrenzungslinie (= Hinterkante Straße bzw. Grundstücksgrenze) von mind. 5 m einzuhalten = Stellplatztiefe.
3. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
4. Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO mit insgesamt maximal 50 m³ und einer maximalen Höhe von 3 m sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, sie dürfen jedoch die Verkehrsübersicht nicht behindern.

§ 7 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1. Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen gemäß der nachfolgend genannten Vorschlagsliste zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten. Dabei sind pro 250 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum der Wuchsklasse II oder zwei Obstbäume zu pflanzen und zwar mindestens entsprechend der nachfolgenden Qualitäten.
2. Für die vorgenannten Eingrünungsmaßnahmen können folgende Baumarten und Feldgehölze verwendet werden, wobei generell das Forstmehrungsgesetz zu beachten ist:

Artenliste Bäume 1. Wuchsordnung:

Mindestpflanzgröße Hochstamm 3xv.m.B. St-U 14-16 cm,

bei geschlossenen Gehölzpflanzungen

Bäume 1. Wuchsklasse

Acer platanoides	Spitzahorn*
Acer pseudoplatanus	Bergahorn*
Betula pendula	Weißbirke*
Fagus sylvatica	Rotbuche*
Fraxinus excelsior	Esche*
Quercus robur	Stieleiche*
Tilia cordata	Winterlinde*
Tilia platyphyllos	Sommerlinde*

Artenliste Bäume 2. Wuchsordnung:

Mindestpflanzgröße Hochstamm oder Stammbusch 3xv.m.B. St-U 14-16 cm,

bei geschlossenen Gehölzpflanzungen als Heister 2xv. 200-250 cm hoch

Bäume 2. Wuchsklasse

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche*
Prunus avium	Vogelkirsche*
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Die mit * gekennzeichneten Bäume fallen unter das Forstvermehrungsgesetz (FoVG)

Zusätzlich kommen standortgerechte Arten und Sorten von Wildsträuchern und Wildrosen sowie nachfolgende Obstbäume in Betracht.

Pflanzgüte für Bäume:

Zweite Wuchsordnung, 2 x verpflanzt, mit Ballen.

Pflanzgüte für Obstbäume:

Halbstamm, Kronenansatz 1,60 m oder

Hochstamm, Kronenansatz 1,80 m,

Pflanzgüte für Sträucher: 2 x verpflanzt, 60–100 cm.

Obstbäume

Mindestpflanzgröße Hochstamm 3x v.m.B. St-U 10-12
standortgerechte Hochstammsorten

- | | |
|------------------|--|
| Äpfel | Kaiser Wilhelm
Maunzenapfel
Wettringer Taubenapfel
Glockenapfel |
| Birnen | Gute Graue
Oberösterreichische Weinbirne
Alexander Lucas |
| Kirsche | Hedelfinger |
| Zwetschge | Hauszwetschge
Wangenheimer Frühzwetschge |

Neben den vorgenannten Obstgehölzen können für die Durchgrünung auch folgende Arten ausgewählt werden:

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

- | | |
|--------------------|---------------------|
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Corylus avelana | Haselnuss |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhüttchen |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |

3. Aus naturschutzfachlicher Sicht sollen fremdländische Gehölze sowie rot- und gelbblauige bzw. blaunadelige Gehölze innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen bleiben, wobei ein Anteil von 10 % zulässig sein soll.
4. Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind umgehend zu ersetzen.

Die als Ausgleichsfläche festgesetzten Bereiche sind als Streuobstwiese anzulegen. Die Anpflanzungen haben nach der Liste für Obstbäume zu erfolgen, die überstellte Wiese ist als Extensivwiese zu bewirtschaften. Die Ausgleichsfläche ist dauerhaft zu sichern. Dies kann grundbuchlich oder durch Übertragung der Fläche an die Gemeinde geschehen und hat vor Bekanntmachung der Satzung zu erfolgen.
5. Die Anpflanzung der privaten Grünflächen hat spätestens ein Jahr nach Baubeginnsanzeige der Gebäude zu erfolgen.
6. Den Genehmigungsunterlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan beizulegen.

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

1. Für die Hauptgebäude werden folgende Bestimmungen getroffen:

Gebiet	Geschosszahl	Dachneigung /-form	max. WH	max. FH
MI-2	I+D	SD, 15° bis 38°	4,80 m	9,00 m
MI-1	II	FD bis 7°; Alternativ SD mit 15° bis 25°	8,00 m	12,00 m

Erklärungen:

FH = Firsthöhe; zur Definition siehe WH bis Oberkante First.

II = maximal zwei Vollgeschosse,

I+D = maximal zwei Vollgeschosse, wobei das erste Obergeschoß als Dachgeschoß auszubilden ist

WH: Als Maß für die Wandhöhe gilt die senkrechte Entfernung von der mittleren natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Sparren bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand. Die Firsthöhe gilt bis zur OK First. Die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoß (OKFFB EG) darf maximal 0,30 m über der Hinterkante Straße liegen. Eine Sockelhöhe wird nicht festgesetzt.

Bei Nebengebäuden / Garagen wird kein Kniestock zugelassen, das heißt, der Dachstuhl ist unmittelbar auf das Gebäude aufzusetzen.

Die mittlere Wandhöhe von Grenzgaragen beträgt gemäß Art. 6, Abs. 9 BayBO 3,00 m.
Im Übrigen gilt für die Traufhöhe maximal 3 m.

2. Dachgestaltung im MI-2:

Es sind nur Satteldächer zulässig.

Untergeordnete Bauteile wie Quergiebel, Widerkehr oder Garagen können von der Hauptgebäuerichtung abweichen. Dachaufbauten sind im Bereich des 1. Obergeschosses und nur ab einer Dachneigung von 24° Dachneigung zulässig. Hierbei ist folgendes zu beachten:

Die Quergiebelbreite darf max. 2/5 der Hauslänge betragen, Abstand zum Giebel mindestens 3,00 m.

Neben Quergiebel sind auch hier Dachaufbauten als stehende Gauben oder Schleppgauben zulässig und zwar: maximal 2 m breit, bei mehreren Gauben mindestens 1,50 m Abstand untereinander. Soweit bei Schleppgauben nur eine pro Dachfläche eingebaut wird, darf sie nur maximal 4,00 m breit sein. Von der Giebelwand ist ein Abstand von mindestens 3 m, von der Firstlinie mindestens 0,75 m, senkrecht gemessen, einzuhalten.

Eine maximale Kniestockhöhe von 1,5 m ist einzuhalten.

3. Dachgestaltung im MI-1:

Die Dächer sind hier entweder als begrüntes Flachdach mit bis zu 7° Neigung zu gestalten oder als untergliedertes Satteldach mit parallel verlaufenden Firsten.

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

5. Die Dacheindeckung hat mit naturrotem, braunem bzw. anthrazitfarbenem Dachziegelmaterial zu erfolgen. Solar- und Kollektoranlagen sind zulässig; sie sind harmonisch in der Dachfläche zu integrieren und parallel zur Dachfläche zu befestigen.

6. Negative Dacheinschnitte gleich welcher Form sind nicht zulässig. Die Dachüberstände betragen bei Hauptgebäuden mindestens 0,60 m und bei Garagen mindestens 0,40 m.

7. Außenfassaden:

Gestaltung der Außenfassaden mit Putz bzw. Holzverkleidung. Blechverkleidungen sind nur an untergeordneten Bauteilen (Kamin / Gauben) zugelassen. Grelle Farben (außer weiß) sind unzulässig bzw. auf begrenzte Fassadenbereiche zu reduzieren. Das Gebäude im Teilgebiet MI-2 ist mit einem Holzschild an der Westseite zu versehen.

8. 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.

9. Weiße Wanne:

Aufgrund der Bodenverhältnisse wird empfohlen, den Keller mit wasserdichtem Beton (sogenannte Weiße Wanne) auszuführen. Dies ist auch bei Lichtschächten, Bodeneinläufen, Kelleraußentritten und dergleichen Öffnungen zu beachten.

10. Die Genehmigungsfreistellung nach Art. 58 Abs. 1 Satz 2 BayBO ist für Erweiterungen des Gewerbebetriebes ausgeschlossen.

§ 9 Einfriedungen / Freiflächengestaltung / Oberflächenwasser

1. Einfriedungen, die keine Zäune sind, sind zu öffentlichen Straßenraum hin, soweit sie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen, bis zu einer max. Höhe von 0,80 m über dem Gelände zulässig. Hecken sind von dieser Einschränkung ausgenommen, soweit sie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

Mauern über eine Höhe von 0,40 m über dem Gelände als Einfriedungen sind unzulässig.

Stützkonstruktionen im Bereich der Freiflächen sind

- optisch zu gliedern und
- in einer Bauweise auszuführen, die für Wasser- und Kleinlebewesen durchlässig ist (z.B. Trockenmauern aus Natursteinen, Gabionen etc.) und
- dauerhaft zu begrünen.

2. Garageneinfahrten dürfen pro Grundstück höchstens 6 m breit sein. Der Belag ist wasserdurchlässig auszuführen, (z. B. Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasenfugenpflaster). Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet und muss auf dem eigenen Grundstück versickert werden.

3. Kfz-Stellplätze sind wassergebunden herzustellen. Auf die Befestigung von Hof- und Parkflächen, z. B. mittels durchgehenden Asphaltbelags, ist zu verzichten. Für diese Flächen ist eine Befestigung bzw. Gestaltung mit ausreichender Wasserdurchlässigkeit (z. B. humus- oder rasenverfugtes Pflaster, Schotterrassen, ggf. auch sandgeschlämmte Kies- oder Schotterdecke oder eine Kombination verschiedener Befestigungsarten) zu wählen.
4. Der Anteil von versiegelten Flächen ist möglichst gering zu halten. Bei den notwendigen Erdarbeiten ist der Sicherung des Oberbodens besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Gemäß § 202 BauGB ist der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
5. Das natürliche Gelände ist weitestgehend zu erhalten und darf nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Maß geändert werden. Höhendifferenzen sind durch natürliche Geländeverzüge und Böschungen innerhalb des jeweils eigenen Grundstücks auszugleichen; dies ist in entsprechenden Geländequerschnitten mit dem Baugesuch nachzuweisen und darzustellen. Grundsätzlich ist eine Abstimmung mit dem jeweiligen Nachbarn anzustreben. Die vorgenannten Anforderungen sind auch für das Freistellungsverfahren gemäß BayBO anzuwenden.

§ 10 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind so zu gestalten, dass sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Werbeanlagen auf Dachflächen sind nicht zulässig und sind in der Höhe auf maximal Unterkante Traufe zu begrenzen. Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist nicht zulässig.

§ 11 Hinweise und Empfehlungen

1. Landwirtschaftliche Emissionen

Die von der Landwirtschaft ausgehenden Emissionen müssen hingenommen werden. Sie sind unvermeidlich und müssen deshalb einschließlich dem Viehtrieb und dem landwirtschaftlichen Verkehr gemäß § 906 BGB geduldet werden. Insbesondere Gülleausbringung, Pflanzenschutz, Düngung, Errichtung u. Betreiben eines Fahrsilos in näherer Umgebung des Baugebietes und die damit entstehenden Emissionen müssen weiterhin möglich sein.

Die gesetzlichen Grenzabstände der Ortsrandeingrünung sind zwingend einzuhalten, besonders im Bezug auf die Höhe der Bäume und Sträucher.

2. Denkmalpflege / archäologische Bodenfunde

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 Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0; Fax 08271/8157-50; E-Mail: DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

3. Oberboden

Bei den notwendigen Erdarbeiten ist der Sicherung des Oberbodens besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Gemäß § 202 BauGB ist der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

4. Bodenschutz

Der Anteil der Bodenversiegelung soll auf das Notwendige begrenzt werden. Die nicht überbauten Flächen sollen begrünt werden. Der Oberboden muss gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden, siehe auch DIN 18915 „Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke“, DIN 18320 „Grundsätze des Landschaftsbaues“ und DIN 18300 „Erdarbeiten“. Die Geländeoberfläche ist weitestgehend zu erhalten.

5. Baugrund / Grundwasser

Die Erkundung des Baugrundes sowie die Sicherung gegen evtl. auftretendes Grundwasser obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn.

§ 12 Anlagen

Folgende Anlagen sind Bestandteil der Satzung

- Anlage 1 zur Satzung: Merkblatt der Kreisbrandinspektion Ostallgäu
- Anlage 2 zur Satzung: Vorhaben- und Erschließungsplan, erstellt durch die Fa. Andreas Hutler Planen und Bauen GmbH, Biessenhofen, „Bauvorhaben Erweiterung des best. Maschinenbaubetriebes und Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage“, M 1:200, i.d.F. vom 15.11.2016

§ 13 Inkrafttreten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Riedhof Ost“ gemäß § 12 BauGB tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Stötten a. A., ___.__.2017

Grube, Erster Bürgermeister

(Siegel)

Anlage 1

Merkblatt zur Bauleitplanung der Kreisbrandinspektion Ostallgäu

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

A Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken – DIN 14090

1. Zufahrten müssen für Fahrzeuge bis 16 Tonnen (für 10 t Achslast) ausgelegt sein, unmittelbar von der öffentlichen Verkehrsfläche aus erreichbar sein. Nutzbare Breite mind. 3 m, nutzbare Höhe 3,50 m. Hierbei ist auf die Grünordnungsplanung zu achten und Großbäume sind so zu platzieren, dass das Lichtraumprofil auch nach längerer Wachstumszeit nicht eingeschränkt wird.
2. Gradlinig geführte Zufahrten können auch als befestigte Fahrspuren von je 1,10 m Breite ausgeführt werden.
3. Vor und nach Kurven muss die Fahrbahnbreite jeweils auf 5 m erweitert werden, dies in der Kurve selbst und je 11 m davor und danach. Kurvenradien dürfen nicht kleiner als 10,5 m sein.
4. Aufstellflächen sind so anzuordnen, dass alle zum Retten von Personen notwendigen Fenster vom Hubrettungssatz (Drehleiter) erreicht werden können. Dies ist in der Regel gewährleistet, wenn im Abstand von 3 m bis 9 m von der Gebäudefront (je nach Gebäudehöhe) ein befestigter Aufstellstreifen von mind. 3,50 m und daran anschließend ein Geländestreifen von 2 m ohne feste Hindernisse angeordnet wird. Die Zufahrten zu den Aufstellflächen müssen den Forderungen gemäß Satz 1, 2 und 3 entsprechen.
5. Bewegungsflächen sind Bereiche in denen sich Einsatzfahrzeuge und Mannschaften im Einsatz aufstellen und bewegen können. Diese sollen außerhalb des Trümmerbereichs liegen, jedoch möglichst Nähe am Schutzobjekt und den Wasserentnahmestellen. Für jedes im Alarmplan vorgesehene Fahrzeug ist eine Bewegungsfläche von mind. 7 x 12 m erforderlich.
6. Alle Flächen für die Feuerwehr sind entsprechend durch Beschilderung zu kennzeichnen.

B Öffentliche Verkehrsflächen

1. Öffentliche Verkehrsflächen müssen, wenn sie der Anfahrt für Feuerwehrfahrzeuge dienen, befestigt für ein Gesamtgewicht von 16 t (10 t Achslast) sein, Lichtraumprofil von mind. 3 m Breite und 3,5 m Höhe aufweisen und den Anforderungen des Abschnittes 1 sinngemäß entsprechen.
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 Feuerwehrezufahrt erforderlich.
5. Bei der Planung „verkehrsberuhigter Straßen“, die auch der Zufahrt für Einsatz – und Rettungsfahrzeugendiensten, sind die Forderungen der Abschnitte 1 und 2 ebenfalls zu berücksichtigen. Eine Ausstattung mit Fahrbahnschwellen o. a. „Geschwindigkeitsbremsen“ ist auch im Hinblick auf Krankentransporte zu vermeiden.

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

1. Der Löschwasserbedarf ist zu ermitteln. Er liegt in den meisten Gebieten (WR Reines Wohngebiet, WA Allgemeines Wohngebiet, WB besonderes Wohngebiet, MD Dorfgebiet, MI Mischgebiet und GE Gewerbegebiet) bei feuerhemmender Bauweise, nicht mehr als 3 Vollgeschossen und einer GFZ von bis zu 0,6 bei 50 bis 50 cbm/h. mehr als 3 Vollgeschosse und GFZ bis 1,2 erfordern einen Löschwasserbedarf von 90 bis 190 cbm/h. diese Mengen können auch für Kern- und Gewerbegebiete angenommen werden.
2. Das öffentliche Trinkwassernetz ist entsprechend zu dimensionieren und Entnahmestellen in Form von Hydranten sind in ausreichender Zahl in der Regel in Abständen von nicht mehr als 100 m, anzuordnen. Die Ausführung der Hydranten soll in „Überflurform“ erfolgen, das Trinkwassernetz in Form einer Ringleitung. Die Lage von Hydranten (vorhandene und neu zu erstellende) ist in die Planzeichnung und die Hinweise aufzunehmen.
3. Für die Abdeckung des max. Löschwasserbedarfs können Hydranten im Umkreis von 300 m herangezogen werden.
4. Für besonders brandgefährdete Schutzobjekte ist der Löschwasserbedarf individuell zu ermitteln. Er kann durch die öffentliche und zusätzliche private Bereitstellung (z. B. Zisterne) sichergestellt werden.

D Bereitstellung von Löschwasser durch andere Maßnahmen



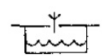
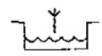

1. Wenn Trinkwasser zur Deckung des Löschwasserbedarfs nicht ausreicht und keine unerschöpflichen Wasserquellen zur Verfügung stehen, können ersatzweise eventuell auch Löschwasserteiche oder Brunnen, Behälter (Zisternen), Zierteiche und Schwimmbecken herangezogen werden. Eine ganzjährige Nutzbarkeit ist allerdings nachzuweisen. Für die Bemessung gilt das DVGW – Arbeitsblatt W 311 „Bau von Wasserbehältern“.
2. Wenn von „anderen Maßnahmen“ Gebrauch gemacht werden soll, ist die Lage und Größe in die Planzeichnung und die Hinweise aufzunehmen.
3. Mit besonderem Objektschutz zusammenhängende Fragen bedürfen der Abstimmung mit dem WVU bei Entnahme aus dem öffentlichen Netz bzw. mit der Kreisbrandinspektion.

E Bebauung

1. Im Zuge des vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzes sind die Bestimmungen des Art. 12 BayBO und alle weiteren Artikel zu beachten.
2. Die Unterschreitung der in Art. 6 BayBO vorgeschriebenen Abstandsflächen und deren Festschreibung in der Bauleitplanung ist nur in begründeten Ausnahmefällen und unter Einsatz besonderer Brandschutzmaßnahmen vertretbar.
3. Alle einschlägigen Vorschriften, die den Brandschutz betreffen und in BayBO der GaV (Garagenverordnung), Gast-BauV (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:

	DN 80	Hydrant Unterflur , z.B. Nennweite 80
	DN 100	Hydrant Überflur , z.B. Nennweite 100
	50	Löschwasserbehälter , z.B. 50 m ³ Nutzinhalt - unterirdisch
	90	Löschwasserbehälter , z.B. 90m ³ Nutzinhalt - Teich, Schwimmbecken
		Brunnen - Feuerlöschbrunnen

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. Anlass und Zweck der Planung

Die Gemeinde Stötten am Auerberg hat mit der Änderung des Flächennutzungsplanes mögliche Entwicklungen in vier Bereichen dargestellt. Die Ortslage Riedhof wurde, das Plangebiet eingeschlossen, als Mischbaufläche dargestellt. An dieser Stelle liegt der Gemeinde nun ein Antrag auf Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und ein Vorhaben- und Erschließungsplan vor. Die Metallbaufirma Osterried Präzisionstechnik (ehem. Georg Osterried Maschinenbau) ist hier angesiedelt. Der Betrieb hat sich aus einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle heraus entwickelt und benötigt eine Erweiterung der Betriebsräume. Dies ist nach Bescheid des Landratsamtes (Az.: 401-10159/07 vom 09.05.2010) im Außenbereich nicht mehr ohne weiteres möglich. Neben der Betriebserweiterung soll die bestehende Wohnnutzung aus dem bisherigen Betriebsgebäude herausgelöst und separat in einem neuen Gebäude untergebracht werden. Im Rahmen dieser Bauleitplanung sollen mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Grundlagen hierfür geschaffen werden. Die Lage des Wohnhauses wurde mit dem Landratsamt abgestimmt.

2. Lage und Geltungsbereich

Der Ortsteil Riedhof liegt am nordwestlichen Rande von Stötten a. A., etwa 3 km nördlich des Ortskerns von Stötten. Er ist geprägt von landwirtschaftlichen Betrieben, einem Wohnhaus, Ferienwohnungen und einem Gewerbebetrieb. Der Bebauungsplan umfasst die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit der Fl. Nr. 2733 (TF), 2753 (TF), 2754 (TF), 2752 (TF) und 2753/2 der Gemarkung Stötten a. A. Mit dem gegenständlichen Bebauungsplan sollen die im Osten von Riedhof gelegenen oben genannten Flurstücke bzw. deren Teilflächen mit insgesamt ca. 0,9 ha überplant werden.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1. Bestehendes Planungsrecht – Flächennutzungsplan der Gemeinde Stötten a. A.

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. Mit dem Eintreten der Fiktion gemäß § 6 Abs. 4 Satz 4 BauGB der Änderung des Flächennutzungsplanes (Fassung vom 20.07.2016) wurde die Darstellung der Mischbaufläche für das gegenständliche Gebiet wirksam.

In Absprache mit dem Landratsamt Ostallgäu wurde das Baufenster für das Gebäude zur Wohnnutzung statt in den Osten des Gewerbegebäudes nach Süden platziert, auch wenn hier ein ca. 26 m breiter Streifen (Baufenster Einfamilienhaus) des Bebauungsplanes außerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Siedlungsfläche zu liegen kommt.

3.2. Übergeordnete Planungsziele

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 den Zielen der Raumordnung anzupassen. Hierfür sind maßgeblich das Landesentwicklungsprogramm 2013 und der Regionalplan für die Region Allgäu (16) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Die gegenständliche Planung widerspricht nicht den Zielen der Raumordnung.

3.3. Landesentwicklungsprogramm (LEP 2013) und Regionalplan Allgäu (RP 16)

Stötten a. A. gehört hinsichtlich der Gebietskategorie zum ländlichen Raum und hier allgemeinen ländlichen Raum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Der Gemeinde ist keine zentralörtliche Funktion zugeordnet.

Bei der erst kürzlich aufgestellten Änderung des Flächennutzungsplanes hat sich die Gemeinde bereits ausführlich mit dem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 12 „Auerberg“ im Besonderen und der Gebietsauswahl im Allgemeinen befasst. Der Geltungsbereich liegt im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 12 „Auerberg“ (RP 16 B I 2.1 (Z) i. V. m. Karte 3 „Natur und Landschaft“). Deshalb kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in der Planung ein besonderes Gewicht zu.

Die Erweiterung des Betriebes ist nur auf den notwendigen Bedarf reduziert worden. Das Einfügen in die Landschaft und die Wahrung des Landschaftsbildes wird durch Gestaltungsmaßgaben und Eingrünungsmaßnahmen erreicht.

3.4. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind keine Baudenkmale zu verzeichnen. Weiter westlich befinden sich hingegen folgende in der Denkmalliste eingetragene Denkmäler:

Denkmäler in Riedhof:

Haus Nr. 1	Hausfigur hl. Stephan, Ende 17. Jh. (Fl. Nr. 2716, D-7-77-171-29,
Haus Nr. 2	Hausfigur, Kreuzifix, Anfang 18. Jh. (Fl. Nr. 2717, D-7-77-171-30,
Haus Nr. 6	Kath. Lourdeskapelle, erbaut 1895. (Fl. Nr. 2718/2), D-7-77-171-31,

4. Geologie:

Nach geologischer Karte (TK25 8230 Lechbruck, M 1:25000) liegt Riedhof westlich im Bogen eines Moränenwalls (würmeiszeitlich), der teils von jüngeren autochtonen Schottern der Umgebung überlagert wird. Der Boden zeigt eine vorwiegend karbonatische Prägung. Es herrschen regional Braunerden mit vorwiegendem Anmoor bzw. Gley-Charakter vor. Eine Baugrunduntersuchung wird empfohlen.

5. Planungskonzeption

5.1. Städtebauliches Konzept

Dem ansässigen Betrieb soll eine Erweiterung ermöglicht werden, die eine unmittelbar zugeordnete Wohnnutzung mit einschließt. Die betriebliche Entwicklung aus der Landwirtschaft heraus soll in der Gebäudegestaltung erkennbar bleiben und weder das Landschafts- noch das Ortsbild in starke Mitleidenschaft gezogen werden. Gestalterische Festsetzungen für Gebäude und eine Grünordnung mit vorgesehener Ortsrandeingußung sollen dies sicherstellen.

5.2. Art der baulichen Nutzung

Das Bauland im Geltungsbereich wird als Mischgebiet ausgewiesen. Gemäß § 6 BauNVO dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Wohnnutzungen, die nicht dem Betrieb zugeordnet sind, sind ebenso wie Ferienwohnungen als Nutzung unzulässig. Das Wohnen wird hier nur in Kontext mit dem Gewerbebetrieb zugelassen.

Im Besonderen wird auf § 12 Abs. 3a BauGB hingewiesen: „..., dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.“

Nach § 6 zulässige (Abs. 2 Ziffer 8) bzw. ausnahmsweise zulässige (Abs. 3) Vergnügungsstätten wurden auf Grund der geringen Größe des Ortsteiles ausgeschlossen, um nachteilige Auswirkungen auf die dörflich geprägte Struktur der direkten Umgebung auszuschließen.

5.3. Maß der baulichen Nutzung

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 Geschößflächenzahl, die maximale Anzahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen entschieden. Diese Werte sind der Tabelle unter § 8 Ziffer 1 und der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen. Für besondere und untergeordnete Bauteile wie Aufzugsschacht, Spänebunker u. dgl. kann die Wandhöhe im Einzelfall um bis zu 3 m überschritten werden.

5.4. Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen und Gestaltung

In Absprache mit der Abteilung Bauplanungsrecht und Städtebau des Landratsamtes Ostallgäu wurden im Besonderen für das Ortsbild verträgliche Dachformen für den Gewerbeanteil (MI-1) und Gestaltungsmaßgaben für die Gebäudewestseiten (Holzschilder) erarbeitet. Die maximal zulässigen Wandhöhen sind aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan konstruktiv zu ermitteln. Hierzu sind im MI-1 8 m genannt worden. Es wird hier auf die unmittelbaren betrieblichen Bedürfnisse geachtet, um den Hallenkran wie benötigt unterbringen zu können.

Grundsätzlich sind Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

Es gilt im **MI-1** die abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO. Die Länge der Gebäude darf hier 60 m nicht überschreiten. Dies ermöglicht den Bau von Betriebshallen in der für den Metallverarbeitungsbetrieb nötigen Dimension. Bei der Dachgestaltung ist frei zwischen dem begrünten Flachdach und der Variante des untergliederten Satteldaches mit parallel verlaufenden Firsten zu wählen. Die zulässigen Dachneigungen sind der Tabelle § 8 Ziffer 1 der Satzung zu entnehmen.

Es gilt im **MI-2** die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

Für die Lage der Gebäude innerhalb des Grundstücks wird keine Ausrichtung des Hauptgebäudes vorge-schlagen. Dies soll auch unter dem Aspekt der Nutzung solarer Energie offen gehalten werden.

Die Dachneigung ist mit 15° bis 38° festgesetzt. Es sind Satteldächer zulässig, siehe Tabelle § 8 Ziffer 1 der Satzung. Solaranlagen dürfen nur auf der Dach- oder Fassadenfläche integriert bzw. bündig mit diesen Flä-chen montiert werden. Die Kniestockhöhe beträgt hier maximal 1,5 m und die Ausbildung der maximal zwei Geschosse hat mit einem Obergeschoß zu erfolgen, das als Dachgeschoß zu gestalten ist (I+D Bebauung).

Es gilt die Abstandsflächenregelung der Bayerischen Bauordnung.

Die überbaubare Fläche wird durch eine Baugrenze definiert. Ein Vortreten von untergeordneten Gebäude-teilen wie z. B. Dachvorsprung, Vordach, Treppenhaus u. dgl. ist bis zu 1,50 m zulässig.

5.5. Garagen und Nebengebäude

Die Anzahl der notwendigen Garagen und Stellplätze ergibt sich nach der Verordnung über den Bau und Be-trieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze nach den Bestimmungen der BayBO.

Der bestehende Stadel wird im Bestand als Nebengebäude mittels der Linie 15.3 PlanZV dargestellt. Bei Neu- bzw. Ersatzbau sind die Festsetzungen des § 8 der Satzung zu beachten, um ein harmonisches Einfügen in die Umgebung sicherzustellen. Besonders die Firste von Gewerbehalle und Wohnhaus sollten hier nicht überragt werden.

5.6. Entwässerung / Oberflächenwasser

Häusliches und gewerbliches Schmutzwasser ist nach dem Stand der Technik zu reinigen. Niederschlagswas-ter ist möglichst weiträumig oder über Mulden und bewachsenen Oberboden zu versickern.

Die Stellplatzflächen und Wege sowie Lagerflächen sollen in wassergebundener Decke versickerungsfähig ausgebildet werden.

6. Grünordnung

6.1. Natürliche Grundlagen und Grünkonzept

Für das Gemeindegebiet Stötten a. A. liegt der Flächennutzungsplan (mit Änderungen) mit integriertem Land-schaftsplan vor.

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

Es handelt sich beim Eingriffsbereich des Plangebietes um eine bisher landwirtschaftlich intensiv als Grünland genutzte Fläche, teils mit Bestandsbebauung. Der Eingriff erfolgt lediglich auf 5000 m² des Gebietes.

Besondere schützenswerte Artenvorkommen sind nicht bekannt. Außerhalb des Plangebietes liegt im Westen ein Biotop (Biotopteilflächen-Nr. 8230-0257-007), das nicht von der Planung betroffen ist. Südlich außer-halb des Plangebietes ist der Schlunderbach mit begleitendem Biotop (Biotop-Nr. 8230-0256).

Der Bebauungsplan sieht für den südlichen Planteil eine Streuobstwiese vor, die die Bebauung harmonisch ins Landschaftsbild einfügt. Der Grünordnungsplan enthält Festsetzungen zum Pflanzen von Bäumen mit landschafts- und standortgerechten Arten, die sequentiell um das Gewerbebetriebsgebäude herum angeord-net sind. Zusammen mit der Streuobstwiese wird somit ein sanfter Übergang von der offenen Landschaft hin in bebaute und weiter durchgrünte Siedlungsbereiche erreicht. Es erfolgt zudem eine gestalterische Trennung der Nutzungen durch Bäume. Die privaten Wegflächen wurden auf die betrieblichen Bedürfnisse abgestimmt und randlich mit Grün belegt.

Bei Stellplätzen und Lagerplatzflächen sollen durch wasserdurchlässige Bodenbeläge, wassergebundene De-cken, Schotterrasen und dergleichen Materialien ein gesundes Kleinklima und ein möglichst ausgeglichener Wasserhaushalt des einzelnen Grundstücks angestrebt werden. Durch diese wasserrückhaltenden Maßnah-men werden auch die Kanalisation und die Kläranlage entlastet.

6.2. Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die Gemeinde Stötten wendet die Eingriffsregelung an. Als Grundlage dafür dient der Bayerische Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“.

Die intensiv genutzte Grünlandfläche begründet die Kategorie I.

Der Gebietstyp wird aufgrund der Grundflächenzahl von 0,6 und hoher Versiegelung mit TYP A, Feld A I angesetzt und wegen der umfangreichen, in der Berechnungsgrundlage enthaltenen und damit als Minderungsmaßnahme zu wertenden Eingrünung mit dem Faktor 0,3 ausgeglichen.

Der Geltungsbereich von 8900 m² wird nur teilweise vom Eingriff betroffen. Keinen Eingriff erfahren die Fläche für die Landwirtschaft (1100 m²) und die bereits überbauten oder versiegelten Oberflächen der bestehenden Gebäude, der Zufahrten und Stellplätze (2800 m²)

Die Eingriffsfläche besteht somit im Gebietsteil aus insgesamt 5000 m².

Ein Eingriffsfaktor von 0,3 ergibt ein Ausgleichsflächenbedarf von 1500 m²; diese werden im südlichen Geltungsbereich eingerichtet. Diese Teilfläche des Grundstücks wird bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt.“

6.3. Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen

Es wird eine Streuobstwiese im Geltungsbereich mit der oben errechneten Größe eingerichtet. Die zu verwendenden Obstgehölze sind unter § 7 der Satzung aufgeführt. Ein Pflanzabstand von 8 m zwischen den Bäumen und eine Distanz von 4 m von Stamm zu Nachbarflächen ist einzuhalten.

7. Technische Infrastruktur

7.1. Verkehr

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die vorhandene Grundstückszufahrt im Norden zur Haslachgasse.

7.2. 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 Abwasserbeseitigung 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 TREN OG.

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.

7.3. Stromversorgung / Telekom

Die Gemeinde hat aus ortsgestalterischen Gründen festgesetzt, dass die Kabelleitungen unterirdisch zu verbringen sind.

Die Deutsche Telekom, Kempten, hat mit Schreiben vom 04.04.2017 folgende Stellungnahme abgegeben:

„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 78877701

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.“

Die LEW Verteilnetz GmbH Buchloe teilt mit Schreiben vom 07.04.2017 mit:

„Bestehende 1-kV-Kabelleitung

Im Geltungsbereich verläuft eine 1-kV-Kabelleitung unserer Gesellschaft. Die Kabelleitung ist im beigelegten Kabellageplan zeichnerisch dargestellt.

Der Schutzbereich der Kabelleitung beträgt 1 m beiderseits der Trasse.

Bei jeder Annäherung an unsere Versorgungseinrichtungen sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV Vorschrift 3 (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro Medienerzeugnisse einzuhalten.

Bestehende 1-kV-Ortsnetz-Freileitung

Über dem Geltungsbereich verläuft eine 1-kV-Ortsnetz-Freileitung unserer Gesellschaft. Die Leitungstrasse ist im beigelegten Ortsnetzplan M = 1:1000 zeichnerisch dargestellt. Es sind folgende Unfallverhütungsvorschriften und Mindestabstände in Bezug auf die Freileitung bei der Durchführung der Bauarbeiten zu beachten:

- Bei jeder Annäherung an unsere Versorgungsleitung sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV Vorschrift 3 (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro Medienerzeugnisse einzuhalten.*
- Alle bauausführenden Personen sowie deren gehandhabtes Werkzeug, wie z.B. Leitern, Gerüstteile, Arbeitsgeräte und der zum Einsatz kommende Baukran mit angehängten Lasten, müssen so gehandhabt bzw. betrieben werden, dass eine Annäherung von weniger als 1,00 m an die 1-kV-Freileitung in jedem Fall ausgeschlossen ist. Jede auch nur kurzfristige Unterschreitung des Schutzabstandes ist für die am Bau Beschäftigten lebensgefährlich.“*

7.4. Brandschutz

Die zum Brandschutz erforderlichen Maßnahmen, wie ausreichender Wasserdruck, Hydranten, Zufahrten u. dgl. sind in Abstimmung mit der Kreisbrandinspektion des Landkreises Ostallgäu zu veranlassen, siehe auch Anlage 1 zur Satzung „Merkblatt der Kreisbrandinspektion Ostallgäu“.

7.5. Bodenschutz / Altlasten

Die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Ostallgäu hat mit Schreiben vom 04.05.2017 folgendes mitgeteilt:

„Altlasten:

„Der vorliegende Bebauungsplan für das Gebiet "Riedhof Ost" 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. Hinweise und Empfehlungen

8.1. Abfallwirtschaft

8.1.1. 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.

8.1.2. 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 geltender Bestimmungen, insbesondere der einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften, müssen die Grundstücke durch die Abfalltransportfahrzeuge in Vorwärtsrichtung uneingeschränkt angefahren werden können.

8.1.3. Sofern Grundstücke nur über Stichstraßen erschlossen sind, können diese von der öffentlichen Müllabfuhr nur dann angefahren werden, wenn hier Wendekreise mit einem Durchmesser von 21 Meter oder für 3-achsige Fahrzeuge geeignete Wendehämmer angelegt werden. Ansonsten sind in zumutbarer Entfernung an der nächstliegenden, durchgehend befahrbaren, Verkehrsfläche Stellplätze für Abfallbehältnisse sowie für die Bereitstellung sperriger Abfälle vorzusehen.

8.1.4. In der Gemeinde Stötten a. A. steht ein Wertstoffhof zur Verfügung. An diesem können gebrauchte Verkaufsverpackungen und andere Wertstoffe entsprechend den geltenden Annahmekriterien angeliefert werden.

8.2. Bodendenkmalpflege

Es sind keine Bodendenkmäler im Bereich des Plangebietes bekannt. Es wird auf die Ausführungen unter „Hinweise und Empfehlungen“ in der Satzung verwiesen.

8.3. Immissionsschutz

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

9. Bodenordnende Maßnahmen

Das Gelände bedarf keiner Umlegung oder sonstiger bodenordnender Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch. Die Grundstücke werden dem jeweiligen Bedarf vermessen und dem amtlichen Kataster zugeführt.

10. Karten

Es wurde die amtliche digitale Flurkarte des Amtes für Breitband, Digitalisierung und Vermessung, Marktoberdorf, die über die Gemeinde Stötten a. A. zur Verfügung gestellt wurde, verwendet. Es wird unter Verweis auf Art. 13 Abs. 3 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (BayRS 219-1-F) auf folgendes hingewiesen:

Soweit im Zuge von Baumaßnahmen Vermessungszeichen und Grenzmarken gefährdet sind, zerstört oder beschädigt werden, ist rechtzeitig beim Bayerischen Vermessungsamt Marktoberdorf die Sicherung oder Versetzung bzw. nach Abschluss der Baumaßnahmen die Wiederherstellung der Grenzmarken zu beantragen.

Umweltbericht

1. Einleitung

Nach § 2a Baugesetzbuch (BauGB) hat die Kommune dem Entwurf eines neuen Bauleitplans im Aufstellungsverfahren eine Begründung beizulegen, die neben den Zielen, Zwecken und wesentlichen Auswirkungen des Plans auch – als gesonderten Teil – einen Umweltbericht enthält. In diesem werden die durch die (strategische) Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargestellt. Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, sind in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie in § 1a BauGB benannt; u. a. handelt es sich hierbei um die Auswirkungen des Plans auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf die Landschaft und die biologische Vielfalt.

1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Die Gemeinde Stötten am Auerberg möchte einen Bebauungsplan im Ortsteil Riedhof aufstellen, um einem Metallbaubetrieb die Erweiterung zu ermöglichen. Vorbereitend wurde in der letzten Änderung des Flächennutzungsplanes diese Fläche als Mischbaufläche dargestellt.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,9 ha auf. Als Art der baulichen Nutzung wird ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

1.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Es sind die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen zu beachten, so das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetzgebung, die Wassergesetze und die Immissionsschutzgesetzgebung mit den entsprechenden Verordnungen. Zur Beachtung der Belange der Baukultur und Denkmalpflege wird das Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (DSchG) herangezogen. Weiterhin sind die Bodenschutz-, Abfall- und Wassergesetzgebungen zu beachten.

Die Gemeinde hat mit der vorangegangenen Änderung der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung bereits die Fläche als Mischbaufläche angepasst, so dass das Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan erfüllt ist. Die Lage im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 12 „Auerberg“ erfordert ein besonderes Augenmerk auf die Einfügung in die Natur und Landschaft, welche durch das vorliegende Grünordnungskonzept (Durchgrünung mit Großbäumen, Streuobstwiese und Ausgleichsfläche als Ortsrand) erreicht werden soll.

2. Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen nach Schutzgütern erfolgt verbal argumentativ; dabei werden vier Erheblichkeitsstufen der negativen Umweltauswirkungen unterschieden (keine, gering, mittel, hoch).

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs orientiert sich am Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Ergänzende Fassung“ (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen 2003). Technische Schwierigkeiten traten nicht auf.

3. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

3.1. Schutzgut Boden

Beschreibung

Der Boden des Plangebiets ist carbonatisch geprägt und hat ein gutes Filtervermögen. Ein Teil des Plangebietes ist bereits bebaut.

Auswirkungen

Ein Eingriff wie der geplante Bau von Gebäuden (GRZ 0,6) und erschließender Infrastruktur bewirkt naturgemäß eine Beeinträchtigung des bestehenden gewachsenen und belebten Bodenprofils, baubedingt durch mechanische Eingriffe bei der Bautätigkeit, betriebsbedingt durch die Fundamentierung von Gebäuden und durch Versiegelung des Bodens.

Diese grundsätzliche Problematik ist nicht zu vermeiden, der Mensch lebt von der Nutzung seiner Umwelt, und in unserer hochtechnisierten Gesellschaft heißt das auch von entsprechenden Gebäuden und technischer Infrastruktur.

Die unvermeidlichen Beschädigungen des Naturhaushaltes sind durch geeignete Maßnahmen, durch eine entsprechende Grünordnungsplanung mit einem Kompensationskonzept auszugleichen.

Wegen der – trotz der recht guten Stoffrückhaltung des Bodens nicht auszuschließenden – Gefahr des Eintrages wassergefährdender Substanzen in das Grundwasser ist allgemein und besonders während der Bauphase auf äußerst sorgfältigen Umgang mit entsprechenden Stoffen zu achten.

Erheblichkeit der Umweltauswirkungen

Die Beeinträchtigung des gewachsenen Bodenprofils durch die nur kleinräumig stattfindende Modellierung, Überbauung und Überschüttung ist als Umweltauswirkung von mittlerer Erheblichkeit anzusehen. Wegen der recht guten Stoffrückhaltung des Bodens ist das Risiko des Eintrags wassergefährdender Substanzen in das Grundwasser als mittel bis gering zu bewerten.

3.2. Schutzgut Wasser

Beschreibung Grundwasser

Der Abstand des Grundwassers zur Oberfläche ist als ausreichend anzunehmen. Bei bisherigen Bauvorhaben ist kein Grundwasser erschlossen worden.

Beschreibung Oberflächenwasser

Im Plangebiet gibt es keine Gewässer. Die Sickerfähigkeit des Bodens ist gut. Es ist auf Grund der Lage der Baufenster an den Gebäuden nicht mit Hangwasser zu rechnen.

Auswirkungen

Das anfallende Oberflächenwasser soll möglichst flächig versickert werden, bzw. muss durch einen Regenwasserkanal gedrosselt abgeleitet werden.

Erheblichkeit der Umweltauswirkungen

Die negativen Umweltauswirkungen sind als gering einzustufen.

3.3. Schutzgut Klima/ Luft

Beschreibung

Es sind Kaltluftentstehungsflächen betroffen. Die neu in Anspruch genommene Fläche des Intensivgrünlandes ist relativ gering.

Auswirkungen

Durch die Betriebserweiterung und ein zusätzliches Gebäude entsteht eine geringfügige Beeinträchtigung, was sich aber wegen der aus klimatischer Sicht kleinen Flächendimension und der Lage nicht negativ auswirken dürfte.

Erheblichkeit der Umweltauswirkungen

Die negativen Umweltauswirkungen sind als gering einzustufen.

3.4. Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Beschreibung

Das Eingriffsgebiet wird derzeit noch als intensive Grünlandfläche landwirtschaftlich genutzt.

Auswirkungen

Geringwertige Grünlandfläche mit betriebsbedingter Vorbelastung geht verloren. Die vorwiegend im umlaufenden Biotopgürtel stattfindenden Bewegungen von Tieren wird nicht beeinträchtigt.

Erheblichkeit der Umweltauswirkungen

Im Vergleich zum Ist-Zustand sind keine bis geringe negative Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt zu erwarten.

3.5. Schutzgut Landschaft

Beschreibung

Das Plangebiet liegt innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 12 „Auerberg“. Bei der Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen kommt in landschaftlichen Vorbehaltsgebieten den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege sowie dem Orts- und Landschaftsbild besonderes Gewicht zu. Dies wird bei der Erweiterung des angesprochenen Metallbaubetriebes berücksichtigt. Soweit möglich werden Bestandsbäume erhalten.

Auswirkungen

Neue Bebauung stellt eine Herausforderung für die Einbindung ins Landschaftsbild da. Die umfangreichen gestalterischen Festsetzungen sorgen für eine Fortführung der Bebauung im Stile des bestehenden Ortsbildes. Die geplante Streuobstwiese und die Pflanzungen der Grünordnung fügen Betriebs- und Wohngebäude harmonisch ins Landschaftsbild ein. Das Landschaftsbild erfährt dadurch keine Verschlechterung.

Erheblichkeit der Umweltauswirkungen

Es wird von einer geringen Erheblichkeit ausgegangen.

3.6. Schutzgut Mensch

Beschreibung

Die Zufahrt erfolgt für die An- und Abfuhr von Materialien und fertigen Produkten wie bisher über die Gemeindeverbindungsstraße. Da es sich hier nur um einen bestehenden Betrieb handelt, für den lediglich die Betriebsfläche mit Wohngebäude erweitert werden soll, wird sich die Beeinträchtigung auf die Anwohner auf den Straßenverkehr konzentrieren.

Auswirkungen

Eine Steigerung des Ziel- und Quellverkehrs wird erfolgen, verläuft jedoch in einer vernachlässigbaren Größenordnung. Die Lärmbelästigung wird voraussichtlich nicht wesentlich gegenüber der im Bestand steigen. Die Erholungseignung wird sich durch die verbesserte Eingrünung eher verbessern als verschlechtern.

Erheblichkeit der Umweltauswirkungen

Es sind nur geringe Auswirkungen zu erwarten.

3.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung

Kultur- und Sachgüter sind im Planungsgebiet nicht bekannt, können aber auch nicht völlig ausgeschlossen werden.

Auswirkungen

Möglicherweise doch vorhandene denkmalpflegerisch relevante Funde unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz und sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege (Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0, Fax -50) unverzüglich bekannt zu machen. Wertminderungen am Grundstück können nicht geltend gemacht werden. Grabungskosten gehen zu Lasten des Verursachers.

Erheblichkeit der Umweltauswirkungen

Negative Auswirkungen sind nach gegenwärtigem Erkenntnisstand nicht zu erwarten.

3.8. Wechselwirkungen

Sich in ihrer Auswirkung auf die Umwelt negativ verstärkende Wechselwirkungen der Planung sind gegenwärtig nicht bekannt. Landschaftsbild und Erholungseignung wirken aufeinander ein und sind mit den Lebensräumen von Tieren und Pflanzen eng verbunden. Streuobstwiese und Durchgrünung entfalten hierbei eine positiv verstärkende Wirkung

4. Nullvariante/Alternative Planungsmöglichkeiten

Bei Nichtdurchführung der Planung sind die oben genannten negativen Auswirkungen auf die Umwelt nicht zu erwarten. Die Flächen werden weiterhin als landwirtschaftliches Intensivgrün genutzt. Der Betrieb kann nicht erweitern und seine wirtschaftliche Situation und die der Angestellten würden gefährdet. Auf Grund der direkt zum Betrieb zuzuordnenden Erweiterung haben sich keine alternativen Flächen ergeben. Ein Ausgleich direkt beim Eingriff ist generell dem externen Ausgleich vorzuziehen. Dies wird im vorliegenden Fall auch so gehandhabt, wodurch keine alternativen externen Flächen zur Wahl heranzuziehen waren.

5. Vermeidungs-/ Minderungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Schutzgut Boden

Ein fachgerechtes Oberbodenmanagement sowie eine möglichst weitgehende Beschränkung von Bodenversiegelungen sind in der Satzung geregelt und begrenzt, Geländemodellierungen weitgehend geregelt.

Schutzgut Wasser

Die Versiegelung wird in der Satzung des Bebauungsplanes auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt.

Schutzgut Klima/ Luft

Die vorhandenen Gehölze werden im Bestand gesichert, sodass deren klimagünstiger Einfluss langfristig erhalten bleibt. Es werden nur geringfügig Kaltluftentstehungsflächen beansprucht.

Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt

Im unmittelbaren Eingriffsgebiet liegen keine hochwertigen oder gesetzlich geschützten Biotope. Zur Eingrünung und ökologischen Aufwertung des Areals sind ausführliche grünordnerische Maßnahmen vorgesehen, unter Verwendung standortgerechter Gehölze aus autochthonem Pflanzmaterial, siehe auch Satzung § 7.

Schutzgut Landschaft

Die Streuobstwiese dient als Ausgleichsfläche und Ortsrandeingrünung. Des Weiteren werden Baumstandorte innerhalb des Plangebietes festgesetzt. Dadurch wird die Einfügung des Gebietes in die Landschaft verträglich gestaltet. Die gestalterischen Festsetzungen mit Holzschildverkleidung im Westen und die zulässigen Dachformen mit ortsbilderhaltendem Charakter sorgen für einen fließenden Übergang zwischen Bestand und Neubauten.

Schutzgut Mensch

Es werden keine signifikanten Änderungen an der Erholungsqualität vorgenommen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Falls im Zuge der Baumaßnahmen Denkmäler, insbesondere Bodendenkmäler, aufgefunden werden, ist pfleglich mit ihnen umzugehen. Die Baudenkmäler bei Riedhof 1, 2 (Hausfiguren) und 6 (Kapelle) werden nicht beeinträchtigt.

6. Kompensationsmaßnahmen**6.1. Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung**

Im Bebauungsplan wird in der Begründung der Ausgleich unter 5.2 und 5.3 dargelegt.

Überschlägig ergibt die Betrachtung: Plangebiet gesamt (incl. Ausgleichsfläche) 8900 m², 1100 m² Fläche für die Landwirtschaft 2800 m² an bestehender Versiegelung, 5000 m² an Eingriffsfläche.

Begründet durch die Vermeidungsmaßnahmen erhält das Gebiet niedriger Eingriffsschwere und mit hohem Versiegelungsgrad gemäß Bayerischem Leitfaden den Faktor von 0,3 für den Ausgleich. Somit sind 1500 m² an Ausgleichsflächen von Nöten, die im Süden als Streuobstwiese eingerichtet werden.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Das Planungsgebiet ist bezüglich negativer Umweltauswirkungen zu beobachten. Bodenkundliche Erkenntnisse durch Vorhaben im Plangebiet sind der Gemeinde vorzulegen. Sollten sich unerwarteterweise anderslautende Ergebnisse bei der Grundwassererkundung zeigen, ist die Gemeinde zu verständigen.

8. Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung

Es liegen folgende Daten vor:

Allgemeine Datengrundlagen	<ul style="list-style-type: none"> – Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 – Regionalplan Allgäu (16) – Flächennutzungsplanentwurf der Gemeinde Stötten a. A. – Altlastenverdachtskataster des Landkreises Ostallgäu – Biotopkartierung – Denkmalatlas – Leitfaden der Bayer. Staatsregierung „Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft“ ergänzte Fassung 2003
Gebietsbezogene Grundlagen	Grünordnungsplan mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung geologische Karte (TK25 8230 Lechbruck, M 1:25000)
Verwendete Verfahren	Die anzuwendenden Methoden sind fachlich übliche Methoden. (z.B. DIN 18005, Eingriffs-/Ausgleichsbewertung nach Leitfaden...) Die Darstellung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter erfolgt verbal argumentativ.
Schwierigkeiten und fehlende Erkenntnisse	Hinzuweisen ist darauf, dass nicht alle Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern – aufgrund der Komplexität von Natur und Landschaft – erfasst, beschrieben und beurteilt werden können. Die Umweltprüfung erhebt jedoch den Anspruch, dass die <u>wichtigsten</u> und <u>bedeutendsten</u> Wechselwirkungen aufgezeigt werden.

9. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Für das ausgewiesene Areal, sind auf Grund der geringen Größe und der Maßnahmen der Grünordnung keine großen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Es sind keine wertvollen Lebensräume von der Planung betroffen. U.a. durch ausführliche grünordnerische Maßnahmen, die Begrenzung von Bodenversiegelungen und die Versickerung anfallenden Niederschlagswassers auf dem Gelände werden Vermeidungs- bzw. Minderungsmaßnahmen getroffen.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse der Umwelterheblichkeit zusammen.

Schutzgut	Erheblichkeit
Boden	mittel (2) bis gering (1)
Wasser	gering (1)
Klima/ Luft	gering (1)
Tiere und Pflanzen, biol. Vielfalt	keine bis gering (1)
Landschaft	gering (1)
Mensch	gering (1)
Kultur- und Sachgüter	keine

Sinnvolle Planungsalternativen haben sich nicht ergeben, da es sich hier um konkreten betrieblichen Erweiterungsbedarf eines ortsansässigen Zerspanungsbetriebes handelt. Der Bebauungsplan stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der auszugleichen ist.

Das Monitoring sieht eine Beobachtung des Planungsgebietes bezüglich negativer Umweltauswirkungen vor.

Gemeinde Stötten a. A.

Kaufbeuren, __.__.2017
abtplan - Büro für kommunale Entwicklung

Ralf Grube, Erster Bürgermeister

Thomas Haag, Stadtplaner