

# Gemeinde Stötten a. A.

Landkreis Ostallgäu



## Bebauungsplan Nr. 3

„Am alten Sportplatz, vierte Änderung und Erweiterung“

### Inhalt:

Satzung

Planzeichnung des Bebauungsplanes M = 1 : 1.000

Begründung

Umweltbericht (gemeinsam mit FNP)

Entwurf  
i. d. F. vom 22.12.2021

<b>Planung städtebaulicher Teil</b>	Tel.:	08341.99727.0
abtplan - büro für kommunale entwicklung	Fax:	08341.99727.20
Hirschzeller Straße 8	E-Mail:	info@abtplan.de
87600 Kaufbeuren		

# Satzung der Gemeinde Stötten a. A. für den Bebauungsplan „Am alten Sportplatz, vierte Änderung und Erweiterung“ 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),
- des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG),

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

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt am Westrand der Ortslage von Stötten, im Anschluss und teilweise im Bereich bestehender Bebauung.

Das Plangebiet beinhaltet die Grundstücke bzw. Teilfläche (TF) der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 594 (TF), 594/1, 594/2, 594/3, 594/4, 605 (TF, Verkehrsfläche), 753 (TF), 753/1 (TF), 753/2, 753/3, 753/4, 753/5, 753/6, 754 (TF), alle Gemarkung Stötten.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 1,94 ha auf. Maßgeblich ist die Bebauungsplanzeichnung. Für den Bebauungsplan werden Ausgleichsflächen festgesetzt. Deren Lage und Fl. Nr. werden noch ermittelt.

### § 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus der Planzeichnung und den folgenden textlichen Festsetzungen, jeweils in der Fassung vom 22.12.2021. Der Satzung ist eine Begründung mit Umweltbericht, ebenfalls in der Fassung vom 22.12.2021 beigelegt.

### § 3 Art der baulichen Nutzung

3.1 Das Bauland im Plangebiet wird teils als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO und teils als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

3.2 Das Gewerbegebiet wird in die Teilgebiete GE-2 und GE-3 unterteilt.

3.3 Das Sondergebiet (SO) wird als SO-Gartenbau festgesetzt.

3.4 Im Teilgebiet GE-2 des Gewerbegebietes gilt:

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 Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, in dem Baugebiet allgemein zulässig sind, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.

3.5 Im Teilgebiet GE-3 des Gewerbegebietes gilt:

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 Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, in dem Baugebiet allgemein zulässig sind, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.

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

### 3.6 Bezüglich des Sondergebietes Gartenbau gilt:

Zulässig sind:

- Lagerhallen
- Abstellflächen für Maschinen
- Wohnungen für Betriebsmitarbeiter / Betriebsleiter
- Büros

#### § 4 Maß der baulichen Nutzung

- 4.1 Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt, siehe Tabelle in § 8 Punkt 8.1 der gegenständlichen Satzung.
- 4.2 Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf angewendet werden.
- 4.3 Die eingetragenen Zahlen gelten als Obergrenze im Sinne des § 17 BauNVO.
- 4.4 Es gelten die gesetzlichen Abstandsflächen gemäß der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

#### § 5 Bauweise/ Stellung der Gebäude/ Grundstücksgröße

- 5.1 Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
- 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.

#### § 6 Garagen/ Stellplätze/ Nebengebäude

- 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. Ausgefallene Gehölze sind bis spätestens zur darauffolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.
- 7.2 Am Westrand des Plangebietes ist eine private Grünfläche mit zu pflanzenden Bäumen festgesetzt. Dort soll eine Streuobstwiese sowie eine Hecke zur Ortsrandeingrünung geschaffen werden. Teile der Flächen sollen auch als Ausgleichsfläche dienen.
- 7.3 Auf der künftigen Streuobstwiese soll die intensiv genutzte Wiese zu einem artenreichen Extensivgrünland entwickelt. Im jetzigen Zustand wird die Wiese regelmäßig gemäht und entsprechend mit Gülle und Stickstoffdüngern bewirtschaftet.  
Bei der Entwicklung zum artenreichen Extensivgrünland soll diese Fläche durch eine 2-3-malige Mahd einschließlich Schnittgutabfuhr ausgehagert werden. Es darf keinerlei Dünger aufgebracht werden, von einer Beweidung ist wegen der Eutrophierung (Dung durch die Tiere) abzusehen. Das Mähgut sollte zwischen Mahd und abräumen wenigstens einen Tag am Ort liegenbleiben, damit Kleintiere das Mähgut verlassen können.  
Um die Entwicklung der Artenvielfalt an Kräutern zu beschleunigen ist es empfehlenswert, nach dem 2. Jahr der Aushagerung eine Nachsaat (RSM 8.1 für artenreiches Extensivgrünland) mit 6 g/m<sup>2</sup> auszubringen.

In diesem Bereich sollen standortgerechte Obstgehölze (Apfel, Birne, Zwetschge) als Hochstamm 3xv.mB St-U 12-14 gepflanzt werden.

- 7.4 Die in der Planzeichnung eingetragenen zu pflanzende Bäume und Sträucher sind verbindlich zu pflanzen. Von den Pflanzstandorten kann bei der Ausführung geringfügig (max 1 m) abgewichen werden.
- 7.5 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 der Genehmigungsbehörde zur Genehmigung vorzulegen.
- 7.6 Für die vorgenannten Eingrünungsmaßnahmen kann aus der nachfolgenden Pflanzliste ausgewählt werden.
- 7.7 Für die vorgenannten Bepflanzungsmaßnahmen sind die folgenden Gehölzarten und Mindestqualitäten zulässig:

Bäume 1. Wuchsklasse

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. Wuchsklasse

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, Kaiser Wilhelm, Maunzenapfel, Jakob Fischer, Boskop, Schöner von Herrenhut, Öhringer Blutstreifling, Danziger Buntapfel, Berlepsch, Wetringer Traubenapfel
Birne:	Deutsche und Schweizer Wasserbirne, Gute Graue, Oberösterreichische Weinbirne, Grüne Jagdbirne, Gute Julibirne, Stuttgarter Geishirtel, Alexander Lukas, Gellerts Butterbirne
Zwetschgen:	Hauszwetschge, Hengstpflaume, Wangenheimer Frühzwetschge

Sträucher

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

Berberis vulgare	Berberitze
Cornus mas	Cornus mas
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

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 gelbblaubige bzw. blauadelige Gehölze innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen bleiben.

### 7.8 Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung

- Geltungsbereich ca. 1,94 ha
- davon Eingriffsfläche 2.499 m<sup>2</sup>
- Typ A: hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad
- Kategorie I
- Kompensationsfaktor: 0,6
- Kompensationsbedarf: 2.499 m<sup>2</sup> x 0,6 = 1.500 m<sup>2</sup>
- Der Kompensationsbedarf wird durch eine Kompensationsfläche von 2.347 m<sup>2</sup> auf Fl. Nr. 754 (Teilfläche), Gemarkung Stötten, geschaffen
- Nach der Aushagerung von 3-5 Jahren ohne Ausbringung von Gülle und Düngemitteln bis zu 5 Mal im Jahr Mahd. Danach je nach Zustand 2 Mal im Jahr ab Mitte Juni/Anfang Juli und Ende August/ Anfang September Bewirtschaftung ohne Gülle mit Abtrag des Mahdguts. Pflanzung autochthon zertifizierter Gehölze. Entwicklungsziel: Streuobstwiese.

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

8.1 Für das Plangebiet werden nachfolgende Bestimmungen getroffen. Sie werden in der Planzeichnung präziser festgesetzt.

Gebietsteil	GRZ max.	GFZ max.	Max. Anzahl Vollgeschosse	Bauweise	Wandhöhe (WH) max.	Dachformen und -neigung
GE-2	0,8	1,2	II	o	8,50 m	SD mit 12° - 28°, PD mit 6° - 15°, FD
GE-3	0,8	1,2	III	o	10,50 m	SD mit 12° - 28°, PD mit 6° - 15°, FD ≤ 6°
SO-Gartenbau	0,8	1,2	II	o	8,50 m	SD mit 12° - 28°, PD mit 6° - 15°, FD ≤ 6°

#### Definition

GRZ = Grundflächenzahl

GFZ = Geschossflächenzahl

II = maximale Anzahl der Vollgeschosse

Wandhöhe (WH) = 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

PD = Pultdach

FD = Flachdach

8.2 Für die Dachaufbauten gilt:

Es sind Sattel-, Pult- 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 Deckmaterialien 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. Dach- und Wandflächen sind in zusammenhängender, rechteckiger Form auszugestalten.
- 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.
- Ausnahmen:  
 Außenwände können auch aus anderen Materialien ausgeführt sein. Bei der Farbgestaltung ist sind Ausnahmen zulässig, wenn sie im Erscheinungsbild dezent wirken und mit der Gemeinde abgesprachen sind.
- 8.6 Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind nur parallel und im Abstand von max. 0,15 m zur Dach- bzw. Wandfläche (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/Freiflächengestaltung/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. Zäune sind mit einer Bodenfreiheit von mindestens 15 cm auszuführen.
- 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 Immissionsschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 und § 11 Abs. 2 BauNVO)

- 10.1 In den Gewerbegebiets-Teilflächen sowie im Sondergebiet-Gartenbau sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tagsüber (06 – 22 Uhr) noch nachts (22 – 06 Uhr) überschreiten:

#### **Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m<sup>2</sup>**

Teilfläche	L <sub>EK, tags</sub>	L <sub>EK, nachts</sub>
GE-2	65	50
GE-3	60	45
SO-Gartenbau	63	48

## 10.2 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 maximal 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. Es wird auch auf § 33 StVO hingewiesen.
- 11.5 Es wird auf § 33 StVO hingewiesen.

### § 12 Beleuchtung

- 12.1 Eine Beleuchtung der Gewerbeflächen nach 23 Uhr ist zu unterlassen.

### § 13 Hinweise und Empfehlungen

#### 13.1 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.*

#### 13.2 Hinweise der Kreisbrandinspektion

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

#### 13.3 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.

#### 13.4 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.

### 13.5 Verkehrslärm

Es können aufgrund des Verkehrslärms der angrenzenden Bundesstraße B 16 keine Leistungen gegenüber der Bauverwaltung geltend gemacht werden.

### § 14 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 3 „Am alten Sportplatz, vierte Änderung und Erweiterung“, bestehend aus der Satzung, der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung mit Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 22.12.2021, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Stötten a. A., den

---

Ralf Grube, Erster 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 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), 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:



**DN 80 Hydrant Unterflur, z.B. Nennweite 80**



**DN 100 Hydrant Überflur, z.B. Nennweite 100**



**50 Löschwasserbehälter, z.B. 50 m<sup>3</sup> Nutzinhalt - unterirdisch**



**90 Löschwasserbehälter, z.B. 90m<sup>3</sup> 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. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt am Westrand der Ortslage von Stötten, im Anschluss und teilweise im Bereich bestehender Bebauung.

Das Plangebiet beinhaltet die Grundstücke bzw. Teilfläche (TF) der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 594 (TF), 594/1, 594/2, 594/3, 594/4, 605 (TF, Verkehrsfläche), 753 (TF), 753/1 (TF), 753/2, 753/3, 753/4, 753/5, 753/6, 754 (TF), alle Gemarkung Stötten.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 1,94 ha auf. Maßgeblich ist die Bebauungsplanzeichnung. (siehe auch Abbildung 1).

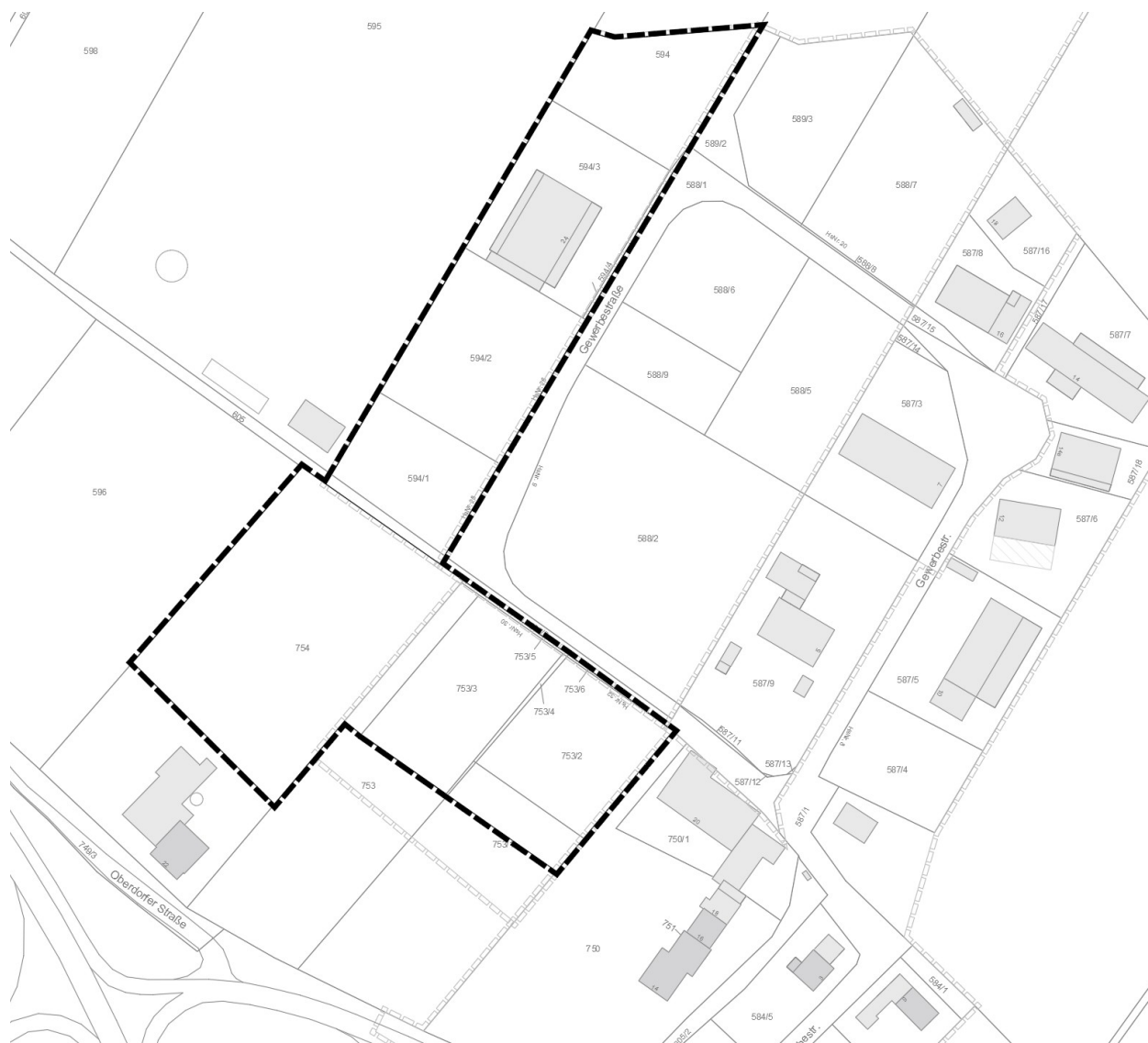


Abbildung 1: Lageplan der gegenständlichen Bauleitplanung, unmaßstäblich

### 2. Veranlassung

Die Gemeinde Stötten a. A. möchte das in einzelnen Bereichen des Plangebietes bereits bestehende Gewerbegebiet weiterentwickeln bzw. anpassen. Dazu wird die gegenständliche 4. Änderung und Erweiterung des ursprünglichen Planes erstellt. Westlich der Fläche der bestehenden 3. Änderung und Erweiterung sollen weitere Flächen für Gewerbe geschaffen werden. Dort ein Sondergebiet (SO) Gartenbau ausgewiesen werden. Im Bereich des Sondergebietes sollen für einen ortsansässigen Gartenbaubetrieb nötige Firmengebäude sowie Wohnmöglichkeiten für saisonal angestellte Mitarbeiter geschaffen werden.

### 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 2018) und im Regionalplan der Region Allgäu 16 (RP 16) dargelegt.

Die Gemeinde Stötten liegt gemäß LEP im sogenannten Allgemeinen ländlichen Raum. Ihr ist dort keine zentralörtliche Funktion zugeordnet. Gemäß RP 16 liegt Stötten im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Auch dort ist der Gemeinde keine zentralörtliche Funktion zugeordnet.

Östlich und nördlich des Plangebietes verläuft die Gelnach. Entlang dieser befindet sich laut Karte 2 Siedlung und Versorgung des RP 16 ein Vorranggebiet zur Sicherung des Hochwasserabflusses. Diesem ist jedoch im ursprünglichen Bebauungsplan bzw. dessen Erweiterungen Rechnung getragen worden. Die dort getroffenen Festsetzungen behalten durch die gegenständliche Erweiterung ihre Gültigkeit, die neu hinzukommenden Bauflächen finden sich in ausreichend Abstand von besagtem Vorranggebiet zum Hochwasserabfluss.

In Teil B des RP Allgäu sind fachliche Ziele und Grundsätze beschrieben, dabei unter Ziffer 2 Sicherung, Schutz und Entwicklung von Natur und Landschaft. Diese Bereiche sind als regionalplanerisches Ziel (Z) bestimmt. Der vorgesehene Änderungsbereich liegt gemäß der Karte 3 Natur und Landschaft des Regionalplan in der Nähe des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 12 „Auerberg“. Dem wird durch umfangreiche Ortsrandeingrünungen im Plangebiet Rechnung getragen.

Diese Elemente der Planung finden ihre Entsprechung in den Zielen (Z) und Grundsätzen (G) von Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan.

##### 3.1.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP 2018)

#### 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

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

#### 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. Teile des Plangebietes sind derzeit bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt. Dort ist keine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig. Teile der bisher als gewerbliche Baufläche dargestellten Areal müssen als Sonderbauflächen dargestellt werden, ebenso ein Teil des Plangebietes, der derzeit noch als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist. Der Teil des Plangebietes südlich der Oberdorfer Straße wird darüber hinaus als gemischte Baufläche dargestellt. Auch dort liegt bisher eine Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft vor.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Damit entwickelt sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan.

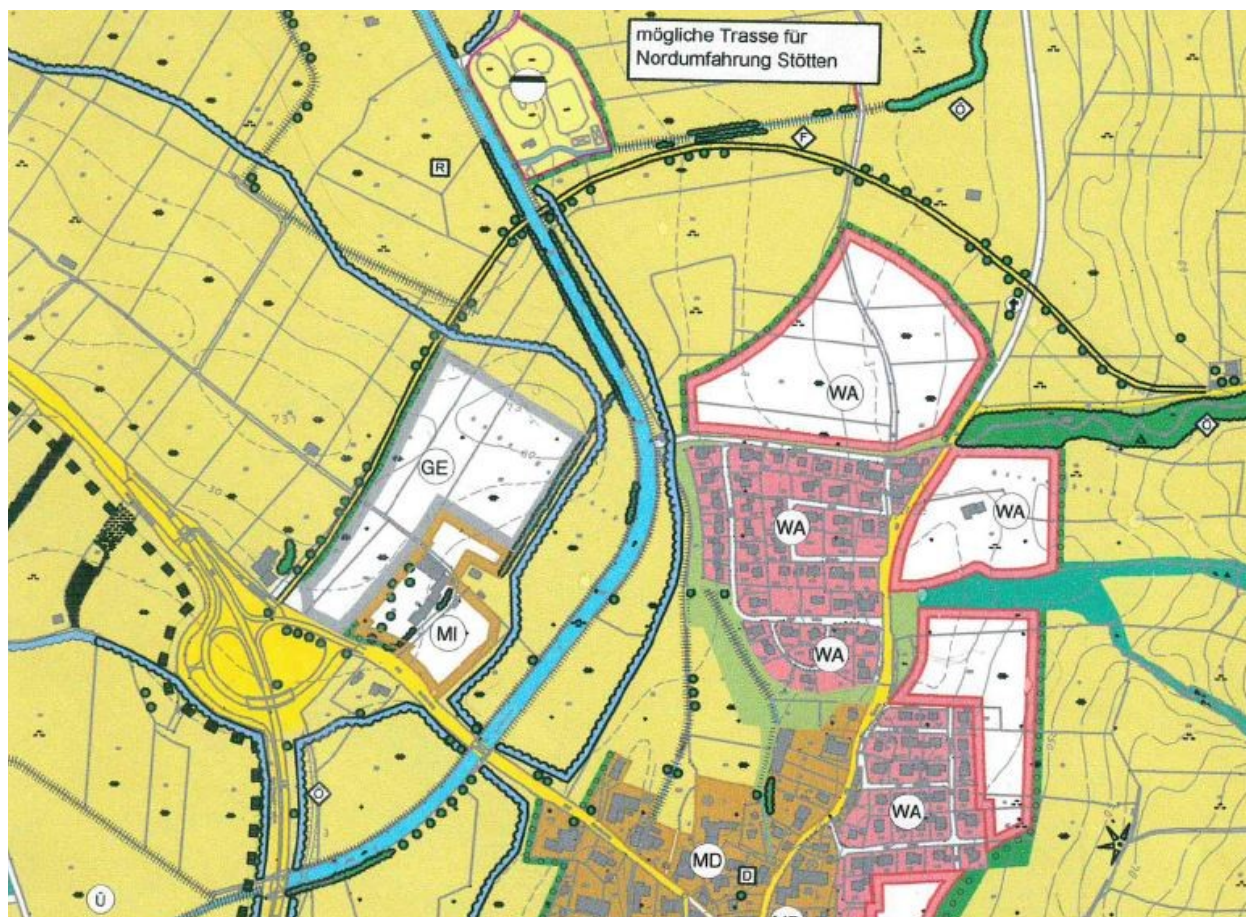


Abbildung 2: Ausschnitt des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Stötten für den gegenständlichen Bebauungsplan, unmaßstäblich

#### 4. Lage und Bestand

##### 4.1 Derzeitige Bebauung

Teile des Plangebietes sind bereits im Bestand bebaut bzw. wurden durch die vorangegangene 2. und 3. Änderung und Erweiterung des ursprünglichen Bebauungsplanes bereits überplant. Der Großteil des Plangebietes ist derzeit jedoch noch unbebaut.

##### 4.2 Natürliche Grundlagen

Das Plangebiet ist im wesentlichen geprägt von intensiv landwirtschaftlich genutzter Grünfläche. 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 ehemaliger Gasthof an. Die Flächen im Geltungsbereich werden intensiv als landwirtschaftliche Grünfläche bewirtschaftet. Das Plangebiet liegt relativ eben auf ca. 724 m ü NN im Norden bis durchschnittlich ca. 730 m ü NN im Osten.

##### Bodenverhältnisse:

Im Plangebiet finden sich laut der Übersichtsbodenkarte, Maßstab 1:25.000, des Umweltatlas Bayern drei verschiedene Bodentypen:

- Im Norden überwiegend „Vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehm Kies (Jungmoräne, carbonatisch, kalkalpin geprägt)“
- Im Norden sowie nördlich der Oberdorfer Straße finden sich zudem „Bodenkomplex: Gleye, Anmoorgleye und Pseudogleye aus Feinsand bis Schluff (See- oder Flusssediment); im Untergrund carbonathaltig“
- Nördlich und südlich der Zufahrt zur Bundesstraße B 16 findet sich zudem in kleinen Bereich des Plangebietes „Vorherrschend Niedermoor und gering verbreitet Übergangsmoor aus Torf über Substraten unterschiedlicher Herkunft mit weitem Bodenartenspektrum“

Laut Bodenschätzungsübersichtskarte, Maßstab 1:25.000, des Umweltatlas Bayern finden sich im südlichen Teil des Plangebietes moorige Böden. Im Norden des Plangebietes finden sich lehmige Böden mittlerer Zustandsstufe mit guten Wasserverhältnissen.

#### 4.3 Voraussichtliche Auswirkungen

Durch die gegenständliche Planung wird teilweise bereits bestehendes Baurecht ergänzt, an der grundsätzlichen Ausrichtung des Plangebietes als Gewerbegebiet ändert sich daran jedoch nichts. Darüber hinaus werden weitere, bisher intensiv landwirtschaftlich genutzte Grünflächen versiegelt. Im Gegenzug werden aber auch breite Streifen zur Ortsrandeingrünung geschaffen.

#### 4.4 Denkmalschutz

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 Denkmalschutzbehörde 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 Verkehrserschließung erfolgt über die bereits bestehende Gewerbestraße sowie über eine neue Planstraße, die in Nord-Süd-Richtung durch das Plangebiet verläuft. Südlich des Plangebietes mündet die Gewerbestraße in die Oberdorfer Straße. Über diese besteht in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet Anschluss an die Bundesstraße B 16 und über diese an das überregionale Verkehrsnetz.

##### 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. Das DWA Merkblatt M 153 II „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, das DWA Arbeitsblatt A 138 II „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“, die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV sowie die dazugehörigen Technischen Regeln TRENGW sind zu beachten.

#### 5.2 Bauliche Nutzung und Gestaltung

Das Bauland im Plangebiet wird teils als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO und teils als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Im Sondergebiet soll ein Gartenbaubetrieb mit Wohnungen für saisonal eingestellte Arbeiter entstehen. Auch im Norden des Plangebietes, im dortigen Gewerbegebiet, sollen vergleichbare Wohnungen geschaffen werden.

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.

Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen definiert. Garagen und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Flächen errichtet werden; Stellplätze auch außerhalb, jedoch nicht in den festgesetzten Grünflächen. Die Baugrenze darf für Dachüberstände, Kellerlichtschächte, Treppenabgänge, Vordächer u. dgl. Vorbauten bis zu 1,50 m überschritten werden.

Für die Gebäude sind Satteldächer mit 12° – 28° Dachneigung oder teilweise auch Flachdächer mit einer Dachneigung kleiner oder gleich 6° vorgeschrieben.

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.

Für die Wandhöhe der Gebäude wurde als Bezugshöhe die Oberkante Rohfußboden (OK RFB) festgelegt. 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.

#### 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. Vor den Garagen mit senkrechter Zufahrt von der Straße aus ist zur Straße ein Abstand von mindestens 5,50 m einzuhalten.

Die rechtliche Grundlage für die Festsetzungen der Gestaltung im Bebauungsplan leitet sich ab aus Artikel 81 BayBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB.

Ziel der Abstandsfestlegung ist, den Straßenraum frei von Fahrzeugen zu halten, während die Garage zur Einfahrt geöffnet wird.

Garagen dürfen als Grenzgaragen errichtet werden. Grenzgaragen, die einen Dachüberstand haben, müssen um das Maß des Dachüberstandes von der Grundstücksgrenze abrücken. Ansonsten wäre der Dachüberstand auf der dem Nachbargrundstück zugewandten Seite der Garage nicht möglich.

### 5.3 Flächenbilanz

Das Plangebiet mit 1,94 ha Fläche gliedert sich folgendermaßen auf (wird noch ermittelt):

<b>Bauflächen (ohne Ausgleichsflächen)</b>	Flächenteil	gesamt	Anteil
Gebiet GE-2	6.116 m <sup>2</sup>		
Gebiet GE-3	4.532 m <sup>2</sup>		
SO-Gartenbau	1.937 m <sup>2</sup>		
		12.585 m <sup>2</sup>	64,8 %
<b>Verkehrsflächen</b>			
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	1.035 m <sup>2</sup>	1.035 m <sup>2</sup>	5,3 %
<b>Grünflächen</b>			
Private Grünfläche	5.073 m <sup>2</sup>		
öffentliche Grünflächen	684 m <sup>2</sup>		
Straßenbegleitgrün	33 m <sup>2</sup>		
		5.790 m <sup>2</sup>	29,8 %
<b>Gesamtfläche</b>		19.411 m <sup>2</sup>	100 %

## 6. Grünordnung

### 6.1 Natürliche Grundlagen

Das Plangebiet ist bisher teilweise intensiv landwirtschaftlich genutzt. Teilweise ist es bereits bebaut. Aufgrund der Lage unmittelbar angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet „Am alten Sportplatz“ kann von einem vorbelasteten Standort gesprochen werden. Besondere schützenswerte Artenvorkommen konnten nicht festgestellt werden.

Nördlich liegt das Landwirtschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 12 „Auerberg“. Das Plangebiet liegt relativ eben auf ca. 724 m ü NN im Norden bis durchschnittlich ca. 730 m ü NN im Osten.

### 6.2 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Die Festsetzungen in den privaten Grundstücken sollen zur Einbindung in die Umgebung beitragen. Die flächige Versickerung über nicht versiegelte Bereiche und die belebte Bodenzone unterstützen die Grundwasserneubildung. Im Nor-

den, Süden und Westen des Plangebietes soll eine Ortsrandeingrünung die Einbindung in die Landschaft gewährleisten. Damit wird auch den im Norden liegenden landwirtschaftlichen Vorbehaltsgebiet Rechnung getragen. Im nördlichen Teil des Plangebietes wurden die grünordnerischen Festsetzungen der dortigen 2. Änderung und Erweiterung des ursprünglichen Bebauungsplanes übernommen. Im Westen liegt eine größere Grünfläche, die als Ausgleichsfläche dienen soll und darüber hinaus das Plangebiet eingrünt. Dort wird mit heimischen Obstgehölzen und durch fachgerechte Pflege eine Streuobstwiese geschaffen. Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und mit standortgerechten Bäumen, Sträuchern und Stauden zu bepflanzen und gärtnerisch anzulegen.

### 6.3 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Das Plangebiet hat insgesamt einen Geltungsbereich von 19.411 m<sup>2</sup>. Davon liegen 13.593 m<sup>2</sup> im Geltungsbereich bestehender Bebauungspläne. Von der restlichen Fläche sind 3.319 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche bzw. Grünfläche. Damit besteht der Eingriff lediglich aus den verbleibenden 2.499 m<sup>2</sup> des künftigen Sondergebietes Gartenbau und dessen nord-westlicher Ortsrandeingrünung.

Nach §1a Abs. 3 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach §1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen. Der Markt Türkheim wendet die Eingriffsregelung an. Als Grundlage dafür dient der Bayerische Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen in der ergänzten Fassung vom Januar 2003. Das Gebiet wird derzeit noch intensiv landwirtschaftlich genutzt. Es gibt insgesamt einen Überhang in Kategorie I gemäß dem Leitfaden. Dieser resultiert aus der Betrachtung der nachfolgend aufgeführten Schutzgüter.

Schutzgut Arten und Lebensräume: Kategorie I oberer Wert (Intensivgrünland)

Schutzgut Boden: Kategorie II unterer Wert (anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs)

Schutzgut Wasser: Kategorie I (keine Gewässer betroffen, kein hoher, intakter Grundwasserflurabstand, kein Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen, daher keine Kategorie II)

Schutzgut Klima und Luft: Kategorie II unterer Wert (gut durchlüftetes Gebiet im Randbereich von Luftaustauschbahnen)

Schutzgut Landschaftsbild: Kategorie I oberer Wert (ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaften)

Ermittlung der Eingriffsschwere: Es ist eine GRZ von 0,4 im Plangebiet festgesetzt. Daher wird von einem hohen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad gemäß dem Leitfaden ausgegangen, also Typ A.

Es wird als Typ A bestimmt. Dies ergibt das Feld A I und damit eine Spanne für den Ausgleichsfaktor von 0,3 bis 0,6. Aufgrund der Ortsrandeingrünung im Bereich des neuen Sondergebietes Gartenbau wird der Faktor 0,6 gewählt. Es liegt ein Eingriff von 2.499 m<sup>2</sup> vor. Dies ergibt einen Ausgleichsflächenbedarf von 1.500 m<sup>2</sup>. (2.499 m<sup>2</sup> x 0,6 = 1.500 m<sup>2</sup>). (Nähere Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs s. Umweltbericht)

Der errechnete Kompensationsbedarf von 1.500 m<sup>2</sup> wird auf der Ausgleichsfläche im Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplanes mit 2.347 m<sup>2</sup> realisiert. Da diese Fläche deutlich größer ist als die für die gegenständliche Planung benötigte Ausgleichsfläche, wird die übrige Fläche von 847 m<sup>2</sup> (2.347 m<sup>2</sup> – 1.500 m<sup>2</sup> = 847 m<sup>2</sup>) dem Ökokonto der Gemeinde angerechnet.

## 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 Gewerbe-, Misch- und Sondergebiet

Zur Überprüfung der schalltechnischen Verträglichkeit der geplanten SO-Erweiterungsfläche sowie der beiden Gewerbegebiets-Änderungsflächen mit den schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb und außerhalb des Bebauungsplangebietes „Am alten Sportplatz“ wurde im Auftrag der Gemeinde Stötten a. Auerberg durch das Ingenieurbüro Tecum GmbH in Kempten die schalltechnische Untersuchung Nr. 21.046-1 vom 10.12.2021 erstellt. Der Bericht wird zum Bestandteil der vorliegenden Begründung erklärt.

Gemäß dem Vorschlag der Untersuchung werden im Bebauungsplan die Geräuschemissionen des Sondergebiets und der Gewerbegebietsflächen GE-2 und GE-3 in Form von Emissionskontingenten nach DIN 45691 begrenzt.

### 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 Abfallbehälter 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 Flächennutzungs- und Bebauungsplan für das Gebiet "Am alten Sportplatz, 4. 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.

#### 7.5 Regenerative Energie

Die Gemeinde wird Formen der regenerativen Energie befürworten und unterstützen. Dies gilt für eine Solaranlage auf dem Dach oder auch an der Fassade, für Blockheizkraftwerke und für Geothermie. Für die entsprechenden Nutzformen wurde ausreichend Gestaltungsraum innerhalb der Festlegungen der Satzung gewährt.

### 8. Technische Infrastruktur

#### 8.1 Straßen / technische Infrastruktur

Die Verkehrserschließung erfolgt über die bereits bestehende Gewerbestraße sowie über eine neue Planstraße, die in Nord-Süd-Richtung durch das Plangebiet verläuft. Südlich des Plangebietes mündet die Gewerbestraße in die Oberdorfer Straße. Über diese besteht in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet Anschluss an die Bundesstraße B 16 und über diese an das überregionale Verkehrsnetz.

#### 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 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-DWWEK 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 TRENNOG.

Das Wasserwirtschaftsamt teilte mit E-Mail vom 14.06.2021 wie folgt zum Verfahren mit:

**„Grundsätzliche Hinweise für Gemeinde, Planer & Bauherr:**

*Bebauungen sind auch fernab von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (Starkregen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände, Kanalarückstau) ausgesetzt. 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.*
- *Das Erdgeschoß der Gebäude sowie Lichtschächte, Öffnungen und Treppenabgänge soll zur Sicherheit vor Wassergefahren daher deutlich über dem vorhandenem Gelände bzw. Über dem jeweiligen Straßenniveau liegen und alles unter dieser Ebene wasserdicht sein. Im Einzelfall ist auch die Geländeneigung und Gebäudeanordnung bei der Risikoanalyse zu beachten.*
- *Des Weiteren empfehlen wir einen Hinweis für Planer und Bauherren aufzunehmen, unabhängig von der Gewässernähe oder den bisher bekannten Grundwasserständen, einen Keller wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Das bedeutet auch, dass z.B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen. Besonderes Augenmerk ist dabei auch auf die geeignete Planung und Ausführung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrasseneingängen zu legen. Tiefgaragenabfahrten sind so auszubilden, dass die Tiefgarage und der Keller nicht durch Starkregen oder hohe Grundwasserstände geflutet werden*

*Neue Broschüre „Wassersensible Siedlungsentwicklung“*

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

*[https://www.bestellen.bayern.de/shoplink/stmuw\\_wasser\\_018.htm](https://www.bestellen.bayern.de/shoplink/stmuw_wasser_018.htm)*

*„grüne & blaue Infrastruktur“*

### 8.3 Stromversorgung / Telekommunikation

Der Energieversorger LEW, die Deutsche Telekom und die Vodafone GmbH wurden am Vorhaben beteiligt.

Die Vodafone GmbH teilte mit E-Mail vom 16.06.2021 wie folgt zum Verfahren mit:

*„Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.*

*Im Rahmen der Gigabitoffensive investiert Vodafone in die Versorgung des Landes mit hochleistungsfähigen Breitbandanschlüssen und damit den Aufbau und die Verfügbarkeit von Netzen der nächsten Generation – Next Generation Access (NGA)- Netzen. In Anbetracht der anstehenden Tiefbauarbeiten möchten wir hiermit unser Interesse an einer Mitverlegung von Leerrohren mit Glasfaserkabeln bekunden. Um die Unternehmung bewerten zu können, benötigen wir Informationen hinsichtlich Potenzial und Kosten. Deshalb bitten wir Sie uns Ihre Antwort per Mail an [greenfield.gewerbe@vodafone.com](mailto:greenfield.gewerbe@vodafone.com) zu senden und uns mitzuteilen, ob hierfür von Ihrer Seite Kosten anfallen würden. Für den Fall, dass ein Kostenbeitrag notwendig ist, bitten wir um eine Preisangabe pro Meter mitverlegtes Leerrohr. Des Weiteren sind jegliche Informationen über die geplante Ansiedlung von Unternehmen hilfreich (zu bebauende Fläche, Anzahl Grundstücke, Anzahl Unternehmen, etc).*

*In Abhängigkeit von der Wirtschaftlichkeit der Glasfaserverlegung können wir somit die Telekommunikations- Infrastruktur in Ihrer Gemeinde fit machen für die Gigabit-Zukunft.*

*Wir freuen uns darüber, wenn Sie uns zudem einen Ansprechpartner mitteilen würden, bei dem wir uns im Anschluss melden können.“*

Die LEW Verteilnetz GmbH teilte mit E-Mail vom 16.06.2021 wie folgt zum Verfahren mit:

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

*Bestehende 1-kV-Kabelleitungen*

*Vorsorglich weisen wir auf verlaufende 1-KV-Kabelleitungen unserer Gesellschaft im Geltungsbereich hin. Diese sind im beiliegenden Kabellageplan M= 1:2000 dargestellt. Der Schutzbereich sämtlicher Kabelleitungen beträgt 1,00 m beiderseits der Trassen und ist von einer Bebauung sowie tiefwurzelnden Bepflanzung freizuhalten. Wir bitten um Beachtung des beigelegten Kabelmerkkblattes „Merkblatt zum Schutz erdverlegter Kabel“.*

**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 entsprechende 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.ivn.de/apak/> abgerufen werden. Unter der Voraussetzung, dass die genannten Punkte berücksichtigt werden, sind wir mit der Aufstellung des Bebauungsplanes einverstanden.“*

#### 8.4 Brandschutz

Die zum Brandschutz erforderlichen Maßnahmen wie ausreichender Wasserdruck, Hydranten, Zufahrten u. dgl. sind in Abstimmung mit dem Kreisbrandrat des Landkreises Weilheim-Schonau zu veranlassen.

#### 9. Bodenordnende Maßnahmen

Es sind keine besonderen bodenordnenden Maßnahmen vorgesehen.

#### 10. 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

#### Anlagen:

Schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros für Umwelttechnik Tecum für die 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 3 für das Gebiet „Am alten Sportplatz“ der Gemeinde Stötten a.Auerberg zu Begrenzung der Geräuschemissionen von Gewerbeflächen sowie einer Sondergebietsfläche, Bericht Nr. 21.046-1, Bericht vom 10.12.2021

# Umweltbericht

## 1. Einleitung

### 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan „Am alten Sportplatz, vierte Änderung und Erweiterung“ liegt am Westrand der Ortslage von Stötten, im Anschluss und teilweise im Bereich bestehender Bebauung. Das Plangebiet ist teils geprägt von der bestehenden Gewerbebebauung, teils geprägt von intensiv genutzter Landwirtschaft noch unbebauten Teil des Plangebietes sowie im Norden und Westen angrenzend. Südlich des Plangebietes liegt eine ehemalige Gastwirtschaft.

Mit dem gegenständlichen Bebauungsplan soll die bestehenden Gewerbebebauung um Wohngebäude für Betriebsangehörige erweitert werden. Gleichzeitig soll die Voraussetzung für die Errichtung eines Gartenbaubetriebes werden. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,94 ha. Es entsteht ein Kompensationsbedarf von 1.500 m<sup>2</sup>, der in der 2.347 m<sup>2</sup> großen Ausgleichsfläche im Plangebiet abgegolten wird. Die übrige Ausgleichsfläche wird dem Ökokonto der Gemeinde zugeschlagen.

### 1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens ist auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen. Dieser enthält Angaben zu Schutzgütern und umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden. Auf Grundlage einer Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter (nach Natur-, Immissions-, Abfall-, Wasser- und Bodenschutzgesetzgebung) geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemacht. Dies geschieht im Rahmen des gegenständlichen Bebauungsplanverfahrens. Es sind keine Natura-2000 oder FFH-Schutzgebiete und auch keine weiteren Schutzflächendarstellungen betroffen. Die Hochwasserzone der Geltnach verläuft deutlich abseits und auch das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 12 „Auerberg“ reicht nicht an das Plangebiet heran.

Die neue Gewerbefläche dient der Erhaltung der Wirtschaftskraft am Ort und der Sicherung von Arbeitsplätzen. Dies soll für Mensch und Umwelt verträglich in Anbindung an die bebaute Ortslage erfolgen.

## 2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung erfolgt verbal-argumentativ mit dreistufiger Bewertung der Eingriffserheblichkeit (gering, mittel und hoch). Die Änderungen in der gegenständlichen Bauleitplanung betreffen derzeit überwiegend bereits als Gewerbegebiet überplante Flächen. Neu hinzu kommt die Fläche für das Sondergebiet. Diese ist derzeit noch intensiv landwirtschaftlich genutzt. Der Flächennutzungsplan wird dafür entsprechend angepasst.

### 2.1 Schutzgut Boden

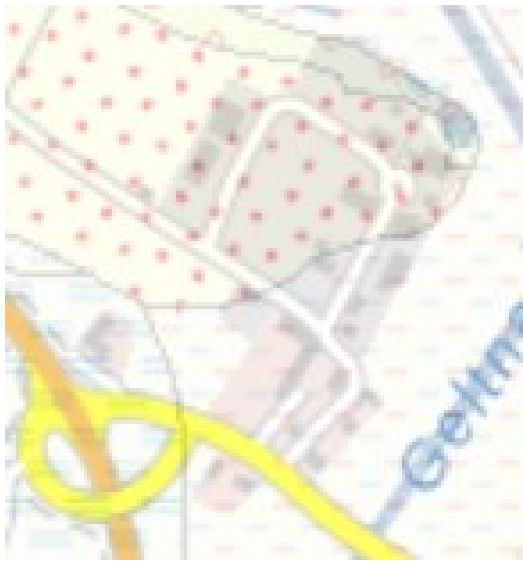
Beschreibung: südwestlich können Niedermoor und Erdniedermoor, teilweise degradiert, auftreten. Lehmige Moorböden liegen hier vor. Den Großteil der Fläche machen Böden guter Wässerungs- und Zustandstufe aus. Der Untergrund besteht aus einem Komplex aus Gleyen, Anmoorgleyen und Pseudogleyen aus Feinsand bis Schluff (See- oder Flusssediment des Pleistozäns).



BSK25 mit Webkartenüberlagerung, unmaßstäblich



ÜBK25 mit Webkartenüberlagerung, unmaßstäblich

	
<p>dGK25 mit Webkartenüberlagerung, unmaßstäblich</p>	

30a (braune Fläche) Vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehmkies (Jungmoräne, carbonatisch, kalkalpin geprägt)

70a (blaue Fläche) Bodenkomplex: Gleye, Anmoorgleye und Pseudogleye aus Feinsand bis Schluff (See- oder Flusssediment); im Untergrund carbonathaltig

78 (grüne Fläche) Vorherrschend Niedermoor und gering verbreitet Übergangsmoor aus Torf über Substraten unterschiedlicher Herkunft mit weitem Bodenartenspektrum  
 gepunktet: Miozäner Till; Kies bis Blöcke, sandig bis schluffig oder Schluff, tonig bis sandig, kiesig bis blockig (Till, korn- oder matrixgestützt)

blau-rot gestrichelt: Quartäre Tone und Schluffe: Seeton bis Beckenschluff, pleistozän bis holozän

grün: spätwürmzeitliche Schmelzwasserschotter: Kies, wechselnd sandig, steinig, z. T. schwach schluffig

Vorsorgender Bodenschutz:

Nach der Empfehlung für das Schutzgut Boden gemäß Leitfaden "Schutzgut Boden in der Planung" (bayerisches Landesamt für Umwelt, LfU2003) werden die Faktoren mit der 5-stufigen Bewertung für den Standort der Planung für die natürlichen Bodenfunktionen beschrieben und bewertet. Da der Bereich des Niedermoors (vgl. grüne Fläche 78 in obestehender Abbildung der ÜBK25) zwar im Plangebiet liegt, aber nicht überbaut, sondern lediglich als Grünfläche bepflanzt wird, ist die Bewertung der Moorfläche für die gegenständliche Planung unerheblich und entfällt:

Geologie	
Bodenschätzung	L IIc 2
Grünlandzahl	51 – 44
Standortpotential für die natürliche Vegetation und Lebensräume	3
Retentionsvermögen bei Niederschlagsereignissen	4
Rückhaltevermögen des Bodens für wasserlösliche Stoffe	2
Rückhaltevermögen für Schwermetalle	4
Rückhaltevermögen für versauernd wirkende Einträge	5
Natürliche Ertragsfähigkeit	3
Archiv für Natur- und Kulturgeschichte	1
Erosionsanfälligkeit	niedrig
Ergebnis der Schutzwürdigkeit	hoch

Es ergibt sich aufgrund der obenstehenden Betrachtungen eine hohe Wertklasse der Gesamtbewertung des Bodens. Insgesamt handelt es sich bei der im bebaubaren Bereich des Plangebietes vorherrschenden Fläche 30a (vgl. obenstehende Abbildungen) um einen verbreiteten Bodentyp mit mittlerem Schutzbedarf.

Auswirkungen: Der Aushub und die Befahrung bei Bauvorgängen verändert die Oberbodenstruktur. Durch die Anlage von Gebäuden (GRZ 0,6) werden zusätzlich Flächen versiegelt. Durch die zu erwartende Nutzung können die Beeinträchtigungen längerfristig werden oder verstärkt werden. Geeignete Maßnahmen können die Auswirkungen reduzieren (z.B. verminderte Flächenversiegelung, s.u.). Die möglicherweise empfindlichen Bodentypen im Südwesten wurden vom Geltungsbereich ausgenommen.

Ergebnis: Die Versiegelung und Aufschüttung führt zu Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit dieses Schutzgutes

## 2.2 Schutzgut Wasser

Beschreibung: Das Gebiet liegt in der Schlaufe der Geltnach, jedoch außerhalb des Überschwemmungsbereiches der Hochwasserschutzflächendarstellungen.

Auswirkungen: Durch die Bautätigkeit besteht eine gewisse Gefahr für den Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser. Durch die zu erwartende Versiegelung wird die flächige Versickerung erschwert. Betriebsbedingt können Gefährdungen des Grundwassers nur durch bestimmte Betriebsarten und / oder unsachgemäße Handhabung entstehen. Geeignete Maßnahmen zur Versickerung können die negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung reduzieren. Die Gülle-Düngung entfällt und so auch der damit verbundene mögliche Eintrag in Grundwasser und Geltnach.

Ergebnis: Es sind nur geringe Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

## 2.3 Schutzgut Luft und Lokalklima

Beschreibung: Die Grasflächen sind an der Kaltluftentstehung beteiligt. Diese werden regelmäßig mit Gülle gedüngt. Grünlandflächen sind an der Kaltluftentstehung beteiligt.

Auswirkungen: Kaltluftentstehungsflächen gehen verloren. Abgasausstoß der Baufahrzeuge sowie Staubentwicklung bei der Baustellenaktivität werden auftreten. Heizanlagen und Verkehr erhöhen leicht die Emissionen im Gebiet. Die nutzungsbedingten Auswirkungen auf die Luftqualität werden nur gering ausfallen, da durch die geringe Größe des Gebietes nur wenig Einfluss auf die Kaltluftentstehung und -bahnen genommen wird.

Ergebnis: Es gehen Kaltluftentstehungsflächen verloren und Gewerbeemissionen kommen geringfügig hinzu. Insgesamt ist von einer geringen Beeinträchtigung dieses Schutzgutes auszugehen

## 2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung: Die Flächen werden derzeit intensiv teils bereits bebaut, teils noch als Ackerland genutzt und liegen nahe der B 16. Diese Vorbelastung hat bereits eine verringerte Diversität im Bereich zur Folge.

Auswirkungen: Durch Bauarbeiten wird es zu Störungen von Tier- und Pflanzenwelt im Bereich kommen. Durch die grünordnerischen Maßnahmen und die Erweiterung der Bepflanzung am Westrand werden Lebensräume für Tier- und Pflanzenwelt geschaffen.

Ergebnis: Grünlandflächen gehen verloren und werden mit Gebäuden und Verkehrsflächen versiegelt. Durch die Planung wird das Schutzgut in geringem Maße beeinflusst.

## 2.5 Schutzgut Mensch (Erholung und Lärm)

Beschreibung: Lagebedingt sind die Flächen bereits durch die B 16 und das bestehende Gewerbegebiet vorbelastet. Benachbart findet auch Wohnnutzung statt. Das Gewerbegebiet im Norden wird durch die gegenständliche Planung erweitert.

Auswirkungen: Während der Bauzeit ist mit erhöhter Frequenz von Baustellenverkehr, Lärm und Schmutz zu rechnen. Mit der Entwicklung des Gewerbegebietes wird die Nutzung intensiviert. Jedoch ist gegenüber den bisher möglichen Nutzungen keine signifikante Erhöhung des Aufkommens durch die Erweiterung mit nicht-störendem Gewerbe zu erwarten.

Ergebnis: Der Mensch erfährt hinsichtlich Erholung und des Lärms eine geringe Erheblichkeit der Auswirkung.

## 2.6 Schutzgut Landschaft

Beschreibung: Der Ortseingangsbereich von Stötten ist hier durch die Auf- und Abfahrten der B 16 geprägt. Die Eingrünung des Ortes ist hier nur lückenhaft vorhanden.

Auswirkung: Während der Bauzeit Arbeitsgeräte und -maschinen, sowie Rohbauten zu sehen. Sobald die Gewerbeflächen bebaut sind wird sich der Bereich baulich besser einfügen. Die grünordnerischen Maßnahmen entlang der Oberdorfer Straße gestalten den Übergang zur Bebauung sanft. Zur freien Landschaft im Westen wird ein Grünstreifen mit Gehölzpflanzungen vorgesehen.

Ergebnis: Das Schutzgut Landschaft erfährt eine geringe Beeinträchtigung.

## 2.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Beschreibung: Bau- oder Bodendenkmäler sind im Gebiet oder dem direkten Umfeld nicht bekannt. Baudenkmäler befinden sich erst weiter südöstlich im Ortskern.

Auswirkung: Keine. Für den Fall, dass bei Bautätigkeiten Denkmäler aufgeschlossen werden ist in der Satzung auf Art 8 Abs. 1-2 DSchG hingewiesen.

Ergebnis: Das Schutzgut erfährt Auswirkungen geringer Erheblichkeit.

## 2.8 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Es liegen Hinweise auf das Vorkommen von Niedermoorböden im mittleren Teil des Geltungsbereiches vor. Diese Böden können besondere Maßnahmen beim Bau erfordern.

## 3. Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Der Eingriff findet nicht statt - die Grünflächen werden weiterhin frei stehen und die vorbelastete Fläche wird nicht zum Sondergebiet entwickelt.

## 4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

### 4.1 Vermeidung und Verringerung

#### 4.1.1 Schutzgut Boden und Wasser

Die Versiegelung wird durch die Festsetzungen für wassergebundene Zufahrten und Stellplätze gering gehalten. Ein fachgerechter Umgang mit Aushub hilft die Auswirkungen der Bautätigkeiten gering zu halten. Der flächigen Versickerung ist der Vorzug zu geben. Durchgrünung und gärtnerische Pflege sorgen hier für Bodenlockerung und Verdunstungsschutz, die Bodenqualität und Wasserhaushalt des Gebietes begünstigen. Die Grünflächendarstellung unterstützen diese Einrichtung vorbereitend.

#### 4.1.2 Schutzgut Luft und Lokalklima

Die Gemeinde befürwortet die Nutzung von Solarenergie und ermöglicht energieeffizient und damit mit reduzierten Ausstoß von Feinstaub und Klimagasen zu bauen.

#### 4.1.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Maßnahmen der Grünordnung reduzieren die Auswirkung des Eingriffs durch Teilaufwertung von Flächen im Geltungsbereich. Gehölze sorgen für ein verstärktes biologisches Profil und schaffen ökologische Nischen.

#### 4.1.4 Schutzgut Mensch (Erholung und Lärm)

Zum Schutz des Bestandes an Wohnnutzungen werden im Gebiet nur nicht-störende Gewerbe zugelassen. Es erfolgt die Festsetzung von Lärmemissionskontingenten zum Schutz des Bestandes.

#### 4.1.5 Schutzgut Landschaft

Die Eingrünung im Westen sowie die große Ausgleichsfläche im Südwesten wird einen positiven Beitrag für das Einfügen in die Landschaft liefern.

#### 4.1.6 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Für den Fall des Auffindens von Denkmälern ist auf das Denkmalschutzgesetz hingewiesen. Hier sind keine weiteren Maßnahmen vorgesehen.

### 4.2 Ausgleich

Bestandsaufnahme der Eingriffsfläche: Das Gebiet wird derzeit noch intensiv landwirtschaftlich genutzt. Es gibt insgesamt ein Überhang in Kategorie I gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ zur Eingriffregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Dieser resultiert aus der Betrachtung der nachfolgend aufgeführten Schutzgüter.

Schutzgut Arten und Lebensräume: Kategorie I oberer Wert (Intensivgrünland)

Schutzgut Boden: Kategorie II unterer Wert (anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs)

Schutzgut Wasser: Kategorie I (keine Gewässer betroffen, kein hoher, intakter Grundwasserflurabstand, kein Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen, daher keine Kategorie II)

Schutzgut Klima und Luft: Kategorie II unterer Wert (gut durchlüftetes Gebiet im Randbereich von Luftaustauschbahnen)

Schutzgut Landschaftsbild: Kategorie I oberer Wert (ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaften)

Ermittlung der Eingriffsschwere: Es ist eine GRZ von 0,8 im Plangebiet festgesetzt. Daher wird von einem hohen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad gemäß dem Leitfaden ausgegangen, also Typ A.

#### 4.3 Ermittlung des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen

Resultierend aus der Verordnung in Kategorie I und als Typ A wird das Plangebiet als Feld A I eingeordnet. Dafür ist ein Kompensationsfaktor von 0,3 bis 0,6 vorgesehen. Aufgrund der Ortsrandeingrünung im Bereich des neuen Sondergebietes Gartenbau wird der Kompensationsfaktor von 0,6 zugrunde gelegt.

Das Plangebiet hat insgesamt einen Geltungsbereich von 19.411 m<sup>2</sup>. Davon liegen 13.593 m<sup>2</sup> im Geltungsbereich bestehender Bebauungspläne. Von der restlichen Fläche sind 3.319 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche bzw. Grünfläche. Damit besteht der Eingriff lediglich aus den verbleibenden 2.499 m<sup>2</sup> des künftigen Sondergebietes Gartenbau und dessen nord-westlicher Ortsrandeingrünung.

Dies wiederum ergibt einen Ausgleichsflächenbedarf von 1.500 m<sup>2</sup> ( $2.499 \text{ m}^2 \times 0,6 = 1.500 \text{ m}^2$ ).

Der errechnete Kompensationsbedarf von 1.500 m<sup>2</sup> wird auf der Ausgleichsfläche im Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplanes mit 2.347 m<sup>2</sup> realisiert. Da diese Fläche deutlich größer ist als die für die gegenständliche Planung benötigte Ausgleichsfläche, wird die übrige Fläche von 847 m<sup>2</sup> ( $2.347 \text{ m}^2 - 1.500 \text{ m}^2 = 847 \text{ m}^2$ ) dem Ökokonto der Gemeinde angerechnet.

Die Fläche sollte nach der Aushagerung von 3-5 Jahren ohne Ausbringung von Gülle und Düngemitteln weiter bis zu 5 Mal im Jahr gemäht werden. Danach sollte sie je nach Zustand 2 Mal im Jahr ab Mitte Juni/Anfang Juli und Ende August/Anfang September ohne Gülle mit Abtrag des Mahdguts bewirtschaftet werden. Für die Pflanzung müssen autochthon zertifizierte Gehölze verwendet werden.

#### 5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Bereich des bestehenden Bebauungsplanes (Nordteil des gegenständlichen Geltungsbereiches) wird die Voraussetzung für die Schaffung von Arbeiterwohnungen geschaffen. Da diese an den Betrieb gebunden sind, besteht dafür keine andere Planungsalternative. Das Sondergebiet Gartenbau bietet sich an dieser Stelle an, da hier das bestehende Gewerbegebiet erweitert werden kann.

#### 6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Schutzgüter (Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen, etc.), sowie die Schwere und Kompensationsfähigkeit der Eingriffe in diese wird verbal-argumentativ dargestellt. Eine Einstufung erfolgt in drei Erheblichkeiten: gering, mittel und schwer. Hierfür wurden die einschlägigen Gesetze, Regional- und Landespläne, sowie Leitfäden herangezogen.

Für die Bewertung der Schutzgüter wurden kartographische Daten zu Geologie und Bodenkunde, Denkmal-, Arten-, Biotop- und Landschaftsschutz des Landes Bayern verwendet.

#### 7. Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen (Monitoring)

Das Plangebiet ist auf unerwartete Auswirkungen zu beobachten. Hierzu wird die Gemeinde nach 5 Jahren eine Begehung durchführen.

#### 8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Am nordwestlichen Ortsausgang soll das Gewerbegebiet „Am Alten Sportplatz“ weiterentwickelt werden. Durch die neue Einrichtung eines Sondergebietes für einen Gartenbaubetrieb wird die Ansiedlung eines neuen Betriebes ermöglicht. Vor allem das Schutzgut Mensch (Lärm) sind hier wegen der bestehenden Wohnbebauung zu beachten. Die Eingriffe beschränken sich hier auf bisher als Landwirtschaftsflächen vorliegenden Bereiche. Zur besseren Einfügung in die Landschaft wurden Eingrünungsmaßnahmen im Westen vorgesehen. Durch die Beschränkung auf nicht-störendes Gewerbe kann im bereits durch die B 16 belasteten Bereich die bereits dargestellte Entwicklung des Gewerbegebietes umweltverträglich geschehen.

Tabellarisch sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter im Folgenden dargestellt:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Ergebnis
Boden	mittel	mittel	gering	mittel
Wasser	gering	mittel	gering	gering
Klima / Luft	mittel	gering	gering	gering
Tiere / Pflanzen	gering	mittel	gering	gering
Mensch (Erholung)	mittel	gering	gering	gering
Lärm	mittel	gering	gering	gering
Landschaft	mittel	gering	gering	gering
Kultur- / Sachgüter	gering	keine	keine	gering



Es entsteht ein Kompensationsbedarf von 1.500 m<sup>2</sup>, welche vollständig in der im Plangebiet liegenden Ausgleichsfläche von 2.347 m<sup>2</sup> realisiert werden. Die nicht für den gegenwärtigen Ausgleich benötigten 2.069 m<sup>2</sup> der Ausgleichsfläche werden dem Ökokonto der Gemeinde gutgeschrieben.

#### 9. Referenzliste der Quellen

Umweltatlas des Landesamtes für Umwelt, Bayern,:

- Übersichtsbodenkarte 1:25.000
- Bodenschätzungsübersichtskarte 1:25.000
- Geologische Übersichtskarte 1:200.000
- Moorbodenkarte 1:25.000

Bayernatlas, Landesamt für Umwelt, Landesamt für Denkmalpflege, Vermessungsamt Bayern:

Schutzgebiets- und -flächendarstellungen für Denkmäler, Naturschutzgüter und Wasserwirtschaft, Schalltechnische Untersuchung von Tecum 17.060.1/F vom 30.12.201

Aufgestellt:

Gemeinde Stötten a. A.

Kaufbeuren, \_\_.\_\_.2021

abtpan - Büro für kommunale Entwicklung

---

Ralf Grube, Erster Bürgermeister

---

Thomas Haag, Stadtplaner