BEGRÜNDUNG

zum einfachen Bebauungsplan Nr. 3
für das Gebiet „Bahnhofstraße Linden"
in der Fassung vom 09.08.2006

Entwurfsverfasser:
Kreisplanungsstelle des Landkreises Ostallgäu, Schwabenstrasse 11, 87616 Marktoberdorf

Anlage 1: Luftbildausschnitt
Anlage 2: Dorfbildanalyse mit Nutzungs- und Verkehrsstruktur

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 512/3, 512/5, 528/3, 528/4, 528/5, 528/6, 556/2, 558/2, 558/3, 558/4, 568, 569, 570, 571, 572, 573/3, 573/4, 574/6, 576, 578/1, 578/2, 579, 579/2, 580, 580/1, 580/2, 581, 581/1, 581/2, 581/3, 584/6, 588/1, 588/3, 588/4, 588/5, 588/6, 588/7, 591, 591/1, 593, 593/1, 594, 595, 596, 596/1, 597, 598, 598/1, 599, 612/1, 613/2, 613/4, 613/6, 615/2, 616/1, 616/2, 616/3, 616/4, 733, 733/7, 736/1, 736/2 und 736/3 sowie Teilflächen aus den Grundstücken mit den Fl.-Nrn.: 512/2, 528, 574/3, 574/5, 584, 586, 612, 612/2, 613, 613/1, 613/5, 614, 615, 616, 622, 733/6 und 889/14 der Gemarkung Linden.
Maßgebend ist die Abgrenzung im Lageplan des zeichnerischen Teils im Maßstab 1:1000.
Mit dem Geltungsbereich wird vor allem die beidseitige Bebauung entlang der Bahnhofstraße im Ortsteil Linden erfasst.

2. Veranlassung und Bedarf

Vor allem nach 1945 hat sich die östliche Randlage des Ortsteiles Linden auf der Hochfläche neben den dort bestehenden vereinzelten landwirtschaftlichen Hofanlagen mit kleingewerblichen Betrieben aber vor allem auch mit Wohnbebauung weiterentwickelt. Der erhebliche Strukturwandel in der Landwirtschaft mit Hofaufgaben und der externe Wohnungsbedarf führen zu einem zunehmenden Siedlungsdruck auf diesen Siedlungsbereich mit teilweise negativen Auswirkungen auf die umgebende Bebauung. Andererseits gilt es auch das Umbau- und Umwandlungspotential sowie die Baulücken zu nutzen und durch eine Nachverdichtung die bestehende Infrastruktur kostengünstiger auszunutzen und mit dem Boden schonend umzugehen.
Die Gemeinde hat erkannt, dass die erforderlichen städtebaulichen Zielsetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung, der Erhaltung der überkommenen Strukturen und der ortstypischen Gebäude, der Landschaft mit dem prägenden Grünbestand sowie die Vermeidung von Überfremdung durch unkontrollierte Zuwanderung nur mit der Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes zu erfassen und rechtlich zu sichern ist.
Mit einem einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB wird bewusst die qualitative Fassung mit dem teilweisen Ausblenden der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 3 BauNVO) gewählt, um die kleinräumige Anpassung der Vorhaben im Sinne des § 34 BauGB in jedem Einzelfall zu erreichen.
Im Hinblick auf die Freistellungsregelung der BayBO würde zur Erreichung des gleichen Qualitätsanspruchs an die bauliche Gestaltung der qualifizierte Bebauungsplan durch eine große Anzahl von Detailfestsetzungen zu stark überfrachtet und in der Praxis nicht zu handhaben sein.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Landesentwicklungsprogramm / Regionalplan

Gemäss Baugesetzbuch sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern und im Regionalplan der Region Allgäu (16) dargestellt. Gemäss Regionalplan gehört die Gemeinde zum Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum des möglichen Oberzentrums Kaufbeuren, in dem die Landwirtschaft das wesentliche regionalplanerische Ziel darstellt. Weiterhin gehört die Gemeinde zum möglichen Oberzentrum Kaufbeuren und liegt abseits von Entwicklungsachsen.
Geringe Teile des Gemarkungsbereiches gehören zu dem landschaftlichen Vorbehaltsgebieten Nr. 4 „Gennach- und Hühnerbachtal" und „Gennachhausener Moor". Weiterhin ist das Gemeindegebiet von dem wasserwirtschaftlichen Vorranggebiet Nr. H 39 „Gennach" betroffen.

3.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Stöttwang verfügt über einen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der vom Landratsamt Ostallgäu mit Bescheid vom 17.11.2005, Gz IV-610-6/2 genehmigt wurde und durch ortsübliche Bekanntmachung vom 02.12.2005 rechtswirksam wurde.
Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Mischgebiet dargestellt. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.3 UVP-Richtlinie

Bei dem Bebauungsplangebiet handelt es sich um einen bisher unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB der auch nach der Aufstellung gemäss § 30 Abs. 3 weiterhin nach § 34 BauGB zu behandeln ist. Einzelne Vorhaben nach Nr. 18.1 – 18.7 der Anlage 1 zum UVPG sind im Bebauungsplangebiet nicht vorgesehen. Eine UVP-Pflicht und damit ein Umweltbericht nach § 2 a BauGB ist somit nicht erforderlich.

4. Lage und Bestand

4.1 Städtebau

Der Planbereich wird vor allem durch die Topographie mit dem von Süd nach Nord verlaufenden schmalen Talraum der Gennach und der Hochlage im Osten mit dem Planungsbereich bestimmt. Auf dieser Hochlage ist auch die überörtliche Kreisstraße OAL 16 geführt die verschieden Straßenverbindungen in die Altortlage im Talraum hat. In den Anbindungsbereichen aber auch auf der Hochlage waren landwirtschaftliche Hofstellen gegeben die den Ansatzpunkt vor allem für eine Siedlungsbebauung nach dem 2. Weltkrieg lieferten. Ein weiterer Ansatzpunkt für eine derartige Bebauung war sicherlich auch die ursprüngliche Bahnstrecke von Kaufbeuten nach Schongau die den Planbereich im nördlichen Teil quert, die aber seit den 70-iger Jahren aufgelassen ist. Entlang der Kreisstraße sind deshalb vor allem max. 2-geschossige Gebäude mit geneigten Dächern im Siedlungsstil der vergangenen Jahre zu finden. Weiterhin werden noch 2 landwirtschaftlichen Hofstellen im Planbereich betrieben. Der Talraum im Nordosten und die weiteren Hochflächen im Südwesten sind ohne Bebauung. Nach Südosten sowie nach Süden sind alte und neue Siedlungsansätze durch die Ortsteile Linden und Thalhofen gegeben, die auch in den letzten Jahrzehnten zu einem Zusammenwachsen dieser Ortsteile geführt haben. Aufgrund der sehr unterschiedlichen Nutzungen und der Siedlungsbebauung ist kein klar geprägtes Ortsbild gegeben sondern eine typische Straßenrandbebauung vorzufinden..

4.2 Infrastruktur

Aufgrund seiner gewachsenen Struktur, dem vorhandenen Gewerbe und der starken Wohnfunktion als Umlandgemeinde sind die wesentlichen Einrichtungen für den täglichen Bedarf und für ein aktives Gemeindeleben sowie eine Grundschule im Gesamtgemeindegebiet vorhanden. Die weitere Bedarfsdeckung insbesondere für Güter des gehobenen Bedarfes und in sozialer und kultureller Hinsicht ist durch das mögliche Oberzentrum Kaufbeuren gegeben.

4.3 Erschließung / Verkehr

Die Gemeinde Stöttwang liegt abseits der Hauptverkehrsachsen. Über den Ortsteil Thalhofen und die Gemeinde Mauerstetten besteht durch die Staatstraße 2014 eine Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz mit der B 12 und in Richtung Schongau. Weiter führt durch das Plangebiet als Haupterschließungsstraße die Kreisstraße OAL 16 von Norden nach Süden. Aufgrund dieser Gegebenheiten ist der Bebauungsplanbereich auch von überörtlichem Verkehr belastet. Das innerörtliche Verkehrsnetz besteht ansonsten nur noch aus abzweigenden kurzen Stichstraßen oder Anbindungsstraßen vor allem nach Osten mit dem Altort. Hinsichtlich der Ver- und Entsorgung ist das Gebiet ebenfalls voll und ausreichend erschlossen.

4.4 Nutzungen

Die typischen Dorfgebietsnutzungen mit landwirtschaftlichen Hofstellen sind im Planbereich nur vereinzelt zu finden. Von den ursprünglichen Hofstellen werden nur noch 2 betrieben. Weiter sind vereinzelt handwerkliche, kleingewerbliche und Einzelhandelsnutzungen gegeben. Überwiegend sind jedoch zwischenzeitlich Wohnnutzungen vor allem in Form von Ein- und Zweifamilienhausbau aber auch von Geschossbau gegeben die damit eindeutig überwiegt, eine touristische Struktur ist nicht vorhanden. Im mittleren östlichen Bereich ist außerhalb, jedoch direkt an den Planbereich angrenzend die kreiseigene Bauschuttdeponie gegeben. Mit einer Auflassung ist jedoch in absehbarer Zeit zu rechnen.

4.5 Ökologie

Im gesamten Planbereich ist keine öffentliche Grünanlage vorhanden. Von Belang sind jedoch die vorhandenen Strauch und Baumbepflanzung auf den privaten Grundstücken. Innerörtliche private Streuobstwiesen sind nicht gegeben.

4.6 Denkmalpflege / Naturdenkmäler / Schutzgebiete

Im Planbereich sind keine Einzeldenkmale in der Denkmalliste eingetragen. Außerhalb des Planbereiches, südöstlich angrenzend ist in der Ritterstraße 13 ein Einzeldenkmal gegeben. Ebenso ist kein Bodendenkmal gegeben. Dennoch ist zu beachten, dass bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde die Erdarbeiten einzustellen und das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung Vor und Frühgeschichte, Am Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Ostallgäu unverzüglich zu verständigen sind.

Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale oder kartierte Biotope nach Bayer. Naturschutzgesetz sind im Planbereich nicht vorhanden.

5. Planung

5.1 Städtebauliche und landschaftspflegerische Planungsziele

- Verbesserung der vorhandenen Dorfstruktur
- Erhaltung, Sicherung und Verbesserung der Straßenräume
- Maßvolle bauliche Nachverdichtung zur Stärkung und Abrundung des Ortes
- Erhaltung und Stärkung innerörtlicher Freiflächen und Grünbestände

5.2 Art der baulichen Nutzung

Im Bereich der bestehenden und praktizierenden Landwirte soll der Dorfgebietscharakter gemäss § 5 BauNVO erhalten bleiben. Die nach § 5 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe) und § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO (Tankstellen) zulässigen und die Vergnügungsstätten nach § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe bzw. Nutzungen werden nicht zugelassen, da sie in dem Plangebiet nicht erforderlich sind und sich auch nicht in das gewachsene Ortsbild einfügen würden. Im gesamten restlichen Planbereich ist ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt, da hier schon Mischnutzungen gegeben sind und diese auch aufgrund der Straßensituation weiter gefördert werden sollen. Auch hier sind die nach § 6 Abs. 2 Nrn. 6-8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) zulässigen und die nach § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Der Planbereich wird teilweise von landwirtschaftlichen Hofstellen mit groß dimensionierten Baumassen und geringer Wohnnutzung oder von großen Grundstücken geprägt. Einige Betriebe haben die Landwirtschaft aufgegeben, ca. 2 Betriebe sind noch im Voll- und Nebenerwerb tätig. Diese Umstrukturierung in der Landwirtschaft, die voraussichtlich noch weiter gehen wird, setzt Flächen frei und kann bei ungesteuerten baulichen Maßnahmen negative Auswirkungen auf das Dorfbild und die Dorfstruktur haben.
Wegen der bisherigen schon stark vorherrschenden herkömmlichen Siedlungsstruktur, sind im Bebauungsplan keine Schaugiebel dargestellt worden. Die ebenfalls üblicherweise holzverschalten Rückwände sind im Ortsbild des Planbereiches ganz selten zu finden und deshalb auch nicht prägend. Die Baugrenzen sind bewusst eng gehalten, um die bestehende Dichte oder auch Durchgrünung zur Bewahrung der Straßenrandbebauung festzuschreiben. Zum Erhalt der Mischstrukturen und um dem Umkippen zur überwiegenden Wohnnutzung entgegenzuwirken ist für alle Grundstücke die maximal zulässige Anzahl von Wohneinheiten in Wohngebäuden gemäss nachfolgender Tabelle festgesetzt:

Maximale Anzahl von Wohneinheiten bei Grundstücksgrössen

bis	850 m²	2 Wohneinheiten
bis	1.200 m²	3 Wohneinheiten
bis	1.600 m²	4 Wohneinheiten
bis	2.000 m²	5 Wohneinheiten
bis	2.400 m²	6 Wohneinheiten
ab	2.800 m²	7 Wohneinheiten

Zielsetzung ist hierbei auch, dass zunächst der Wohnbereich der Althofstelle für eine Wohnnutzung erhalten wird und leerstehende Nebengebäude von aufgegebenen landwirtschaftlichen Betrieben nicht ausschliesslich einer Wohnnutzung sondern handwerklichen/gewerblichen Nutzungen zugeführt werden um die bauliche Prägung des Planbereiches zu erhalten.
Untergeordnete Anbauten, reine Bergehallen, Schuppen, Garagen, Milchkammern, Silos, Remisen, Holzlegen und Kleintierställe etc. zählen nicht zur Hauptmasse der Hof- und Wirtschaftsstelle und besitzen keinen Anspruch auf Ausbau zu Wohnzwecken.
Soweit hier Ferienwohnungen und Gästezimmer eingerichtet werden, können diese anstatt der zulässigen Wohnungen eingerichtet werden Da es sich hier nicht um ein Fremdenverkehrsgebiet wie im Süden des Landkreises handelt, kann auf die Regelung des § 22 BauGB verzichtet werden. Die maximal möglichen Wohneinheiten sollen dabei zunächst als normal vermietete Wohnung ausgeschöpft sein. Die übrigen Bestimmungen z. B. Stellplatznachweis sind dabei zu beachten.

5.4 Bauweise

Das nur in wenigen Teilen durch landwirtschaftliche Hofstellen geprägte Dorfbild mit seinen überwiegenden Siedlungsformen der Zeit ab 1950 und den prägenden Ausformungen soll dennoch als homogenes Ortsbild weitgehend erhalten und ausgeformt werden. Hierbei ist die offene Bauweise zulässig. Dies wird auch durch Baugrenzen mit einem engen Baufeld und durch Festsetzungen hinsichtlich des Längen-/Breitenverhältnisses der Gebäude, Geschossigkeit/Wandhöhe, Dachgestaltung und Stellplatzregelung erreicht. Weiterhin sind im gesamten Plangebiet nur Einzelhäuser zulässig.

5.5 Flächenbilanz

Das Bebauungsplangebiet gliedert sich wie folgt auf:

Dorfgebiet	12.125 m²	14,59 %
Mischgebiet	60.909 m²	73,28 %
Straßenflächen einschl. Verkehrsbegleitgrün	10.082 m²	12,13 %
Gesamtfläche	83.116 m²	100,00 %

5.6 Innerörtliche Grünflächen – Siedlungsökologie

Innerhalb des Planbereiches sind keine öffentlichen Grünflächen vorhanden und vorgesehen. Es sollen deshalb die vorhandenen innerörtlichen Grünbestände wie Bäume, Baumgruppen und Hecken vor allem gesichert und in ihrem Bestand erhalten werden.
Soweit möglich und zur Vernetzung bzw. zur Gestaltung des Straßenraumes erforderlich, sind weitere Pflanzmaßnahmen insbesondere in Form von einheimischen und standortgerechten Arten vorzunehmen.

5.7 Baugestaltung

Die rechtliche Grundlage für die Festsetzung der Gestaltung im Bebauungsplan leitet sich aus Art. 91 BayBO i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB ab.
Zur Erhaltung und Entwicklung des Ortsbildes werden dementsprechend im Bebauungsplan Gestaltungsvorschriften festgesetzt. Sie legen u. a. Dachform, Dachneigung, Firstrichtung, Dachfarbe und Deckungsmaterial fest.
Die Höhe der Kniestöcke wird begrenzt und richtet sich nach dem überlieferten Bestand. Dachgauben und Dacheinschnitte sind untersagt. Eine Befreiung von diesem Ausschluss wird im Einzelfall in Aussicht gestellt, wenn die beabsichtigte Maßnahme unter Einhaltung der übrigen Bestimmungen des Bebauungsplanes (Zahl der Wohneinheiten, Einhaltung der Baugrenzen, Nachweis der Stellplätze) die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde.
Bei der Gestaltung solcher Dachaufbauten sind die Rahmenbedingungen für Dächer und Dachaufbauten maßgebend. Sofern bereits durch die Form des vorhandenen Gebäudes ein Quergiebel oder Wiederkehr (Quergiebel des Scheunengebäudeteiles) vorliegt, ist ein zusätzlicher Quergiebel beim Ausbau des Daches über dem Wohngebäudeteil ausgeschlossen. Im übrigen darf mit einem Quergiebel über dem zweiten Vollgeschoss nur eine Dachseite „aufgerissen" werden. Im Grundsatz gilt, dass die das Ortsbild bestimmende ruhige Dachlandschaft erhalten werden soll. Durch zu viele Dachaufbauten würde dies empfindlich gestört. Um die für das Ortsbild typische längliche Ausdehnung der Baukörper zu fördern, muss die Traufseite 20 % länger als die Giebelseite geplant werden, die zudem auf max. 13 m begrenzt wird. In der Außengestaltung sind verputzte Fassaden mit weißem oder getöntem Anstrich und Wandverkleidungen aus Holzschalungen zulässig. Die fertige Fußbodenhöhe ist im Einvernehmen mit der Gemeinde festzulegen. Weiterhin darf das Gelände nur mit weichen Erdböschungen und ohne Stützmauern den örtlichen Gegebenheiten angepasst werden.

5.8 Garagen

Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Flächen oder nach Bayerischer Bauordnung mit einem Abstand von mindestens 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig und sollen sich in der Gestaltung am Hauptgebäude orientieren. Tiefgaragen sind zulässig wobei die Zufahrt in das Hauptgebäude integriert werden oder als Einhausung analog dem Garagenvorschriften erfolgen sollte. Der Vorgartenbereich sollte von Garagen, Stellplätzen möglichst freigehalten werden

6. Bodenordnende Maßnahmen

Eine geordnete und zweckmäßige Gestaltung bezüglich der Grundstückszuschnitte und Erschließung ist durch den Bestandsbereich weitgehend gegeben. Eine Umlegung nach § 45 ff. oder grenzregelnder Massnahmen nach §§ 80 ff. BauGB sind nicht beabsichtigt.

7. Immissionen, Umweltgestaltung

7.1 Immissionsschutz – Landwirtschaft

Aus den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben bzw. den umgebenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist mit den ortsüblichen Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen durch Landwirtschaft zu rechnen. Diese Immissionen sind ortsüblich und müssen gemäß § 906 BGB geduldet werden.

Soweit im Bereich von landwirtschaftlichen Hofstellen neue Wohngebäude errichtet werden sollen oder Erweiterungen stattfinden, können die notwendigen Abstände für diese Vorhaben erst im Rahmen der entsprechenden Baugesuchsverfahren festgestellt werden.

7.2 Immissionsschutz – Verkehr

Das gesamte Planungsgebiet ist in Nord-Süd-Richtung den Verkehrslärmimmissionen der Kreisstraße OAL 16 (Bahnhofstraße) ausgesetzt. Die vorliegenden Verkehrszählungen aus dem Jahre 2000 dürften für Linden nicht voll aussagekräftig sein, da die Zahlstellen in Gennachhausen (1100 DTV) und nördlich von Westendorf (710 DTV) lagen. Es kann deshalb nur von einer gemittelten durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke (DTV) von ca. 1000 Kfz bei einem Lkw-Anteil von ca. 10% ausgegangen werden. Ausgehend von dieser Verkehrsbelastung ergeben sich nach Berechnungen anhand der RLS 90 „Richtlinien für den Lärmschutz an Strassen" in 20 m Entfernung von der Straßenachse (Baugrenze des nächstgelegenen Wohnhauses) Beurteilungspegel der Straßenverkehrsgeräusche die tags und vor allem nachts über den schalltechnischen Orientierungswerten für Dorf- bzw. Mischgebiete liegen. Bei der Bauleitplanung sind die „Schalltechnischen Orientierungswerte" des Beiblattes 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau" als Bewertungsmaßstab heranzuziehen. Gemäß dieser Norm gelten für Mischgebiete bzw. Dorfgebiete folgende schalltechnischen Orientierungswerte: tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A).
Ein Vergleich zeigt, dass diese Orientierungswerte tags und nachts überschritten werden. Die Orientierungswerte sind jedoch keine Grenzwerte, sondern aus der Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Zielwerte von denen nach den Umständen des Einzelfalls nach oben als auch nach unten abgewichen werden kann.
Als Indiz dafür, wann mit städtebaulichen Umwelteinwirkungen durch Straßenverkehrslärm zu rechnen ist können die Grenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) herangezogen werden. Diese betragen für Dorf- bzw. Mischgebiete: tags 64 dB(A) und nachts 54 dB(A). Diese Grenzwerte werden nachts überschritten, so dass passive Schallschutzmassnahmen erforderlich sind. Es werden deshalb in der Satzung Festsetzungen bei Neubauten oder Umbauten hinsichtlich der Aufenthalts- und Ruheräume getroffen, nachdem aktive Schallschutzmassnahmen innerorts nicht möglich sind.

7.3 Abfallbeseitigung / Abfallverwertung

Die Abfallbeseitigung ist gemäss Satzung des Landkreises Ostallgäu geregelt und entsprechend einzuhalten bzw. durchzuführen.
Auf das Merkblatt des Landkreises Ostallgäu wird verwiesen. Eine Eigenkompostierung soll auf dem jeweiligen Grundstück selbst erfolgen.
Bei Hinterliegergrundstücken sind die Mülltonnen zur Entsorgung am Rand der öffentlichen Strasse aufzustellen.

7.4 Altlasten

Nach Mitteilung des Landsratsamtes Ostallgäu befinden sich auf den Fl.-Nrn. 588/4, 588/6 und 588/7 der Gemarkung Linden (angrenzend an bestehende Bauschuttdeponie) Auffüllungen mit teilweise auch hausmüllähnlichen Abfällen. Bei baulichen Maßnahmen sind Bodenuntersuchungen in Absprache mit dem SG 42 beim Landratsamt Ostallgäu erforderlich.

8. Erschließung

8.1 Straßen

Der Geltungsbereich ist durch die vorhandenen Straßen und Wege erschlossen. Haupterschließungsstraße ist hierbei die gut und ausreichend breit ausgebaute Bahnhofstraße. Diese hat auch beidseitig ausreichend breite Gehwege. Wünschenswert wäre eine Begrünung mit Bäumen, diese dürfte jedoch wegen des fehlenden Pflanzraumes nicht durchführbar sein. Problematisch sind die Berg- und Ritterstraße die jeweils aus der Altortlage kommend in die Bahnhofstraße nicht rechtwinkelig einmünden sondern in diese einschleifen. Weiterhin sind noch verschiedene schmale Erschließungsanbindungen gegeben die häufig aus ehemaligen Feldwegen resultieren. Wegen der meist sehr geringen Verkehrsfrequenz können diese Anbindungen akzeptiert werden.

Im nördlichen Planbereich quert eine überörtliche Radwegverbindung auf der Trasse der ehemaligen Bahnstrecke Kaufbeuren – Schongau das Plangebiet. Die Radwegtrasse ist in diesem Planbereich auch langfristig zu erhalten und in einen kleinen Grünzug eingebettet.

8.2 Wasserversorgung
Die Wasserversorgung ist durch den Anschluss an die gemeindliche zentrale Wasserversorgung gesichert.
Eine Regenwasserspeicherung mit Brauchwassernutzung kann gemäss örtlicher Satzung erfolgen. In diesem Fall sind die entsprechenden Auflagen der Trinkwasserverordnung und die DIN 1988 zu beachten und eine fachtechnisch einwandfreie Installation zu gewährleisten.

8.3 Abwasserbeseitigung / Oberflächenentwässerung
Der Planbereich ist voll kanalisiert und im modifizierten Mischsystem an die Kläranlage des AV Gennach-Kirchweihtal angeschlossen. Das Oberflächenwasser ist möglichst auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Bei Anschlüssen an das öffentliche Netz ist die Entwässerungssatzung der Gemeinde zu beachten und die Bestimmungen einzuhalten.

8.4 Stromversorgung
Die Stromversorgung erfolgt durch die Lech-Elektrizitätswerke AG. Erforderliche Ausbaumaßnahmen werden von Unternehmen durchgeführt wobei eine Kabelversorgung anzustreben ist. Bestehende Freileitungen unterliegen dem Bestandsschutz.

8.5 Telekommunikation
Die Versorgung des Gebietes mit Erdkabeln wird angestrebt. Bei Bauvorhaben wird den Bauherren empfohlen zwischen dem Gebäude und der Grundstücksgrenze Leerrohre mit dem Durchmesser 50 auf eigene Kosten zu verlegen.
Mit dem Maßnahmenträger ist rechtzeitige Terminabstimmung im Baufall notwendig.

8.6 Erschließungsträger
Soweit noch erforderlich führt die Gemeinde die Erschließung mit Ausnahme der Stromversorgung/Telekommunikation selbst durch. Kommunale Erschließungsmaßnahmen werden entsprechend der jeweiligen örtlichen Satzung umgelegt.

9. Karten

Als Kartengrundlage dient die digitale Flurkarte des Vermessungsamtes Marktoberdorf vom November 2003. Es wird darauf hingewiesen, dass nach Art. 13 Abs. 3 des Gesetzes über die Landesvermessung und des Liegenschaftskatasters (Bayerische Rechtsammlung 219-1-F) jeder, der Arbeiten beabsichtigt oder durchführt, die den festen Stand oder die Erkennbarkeit von Vermessungszeichen gefährden, die Sicherung oder Versetzung der Vermessungszeichen beim Staatlichen Vermessungsamt zu beantragen hat.

Stöttwang, 09.08.2006
STÖTTWANG

Ficker, Erster Bürgermeister

Marktoberdorf, 09.08.2006
KREISPLANUNGSSTELLE
des Landkreises Ostallgäu

Frenz, Leiter der Kreisplanungsstelle