Gemeinde Stöttwang
Landkreis Ostallgäu

B e g r ü n d u n g :

Zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Stöttwang für das Gebiet "Stöttwang-Nord" i.d.F vom 30.07.1979 umfassend die Grundstücke bzw. Teile aus den Grundstücken Fl.Nr. 8/7, 212, 223, 248, 264, 266, 266/1, 266/2, 266/3, 266/5, 266/6, 266/7, 266/8, 266/9, 266/10, 266/11, 266/12, 266/13, 266/14, 266/15, 266/16, 266/17, 266/18, 266/19, 266/20, 266/21, 268, 269, 269/1, 270/1, 270/2, 270/3, 270/4, 270/5, 270/6, 270/7, 270/8, 270/9, 270/10, 270/11, 270/12, 270/13, 270/14, 270/15, 270/16, 270/17, 270/18, 270/19, 270/20, 270/21, 270/22, 668/1, 668/2, 668/3, 668/4, 668/5, 668/6, 668/7, 668/8, 670/2, 709.

Entwurfsverfasser: LANDRATSAMT OSTALLGÄU
Sachgebiet 53 - Ortsplanung -
Schwabenstr. 11,
8952 Marktoberdorf

A) Planungsrechtliche Voraussetzungen:

1. Die Gemeinde Stöttwang besitzt noch keinen Flächennutzungsplan. Die Aufstellung wird erforderlich, sobald die Gemeinde weitere größere Bauflächen ausweisen will.
2. Der Bebauungsplan "Stöttwang-Nord" wurde mit Bescheid des Landratsamtes Kaufbeuren vom 22.12.1971 Nr. II/3-610 erstmals genehmigt. Der Plan wurde am 03.02.1972 rechtsverbindlich, Entwurfsverfasser war Herr Rolf Naumann, Bauingenieur in Obergermaringen. Um den geänderten Vorstellungen der Bauwerber von vorwiegend eingeschossiger Bauweise entgegenzukommen, beschloß die Gemeinde mit Gemeinderatsbeschluß vom 28.12.1977 den Bebauungsplan "Stöttwang-Nord" zu ändern und ergänzen. Das Sachgebiet 53 - Ortsplanung - beim Landratsamt Ostallgäu wurde mit der Änderung und Ergänzung beauftragt.

   Im Bebauungsplan wird die Art der baulichen Nutzung neu als "Dorfgebiet" gem. § 5 BauNVO festgesetzt. Die bisherige Ausweisung als "Allgemeines Wohngebiet" wurde aufgrund des vorwiegend dörflichen Charakters aufgegeben. Die landwirtschaftliche Nutzung der das Baugebiet umgebenden Flächen, die mögliche Lärm- und Geruchseinwirkung landwirtschaftlicher Betriebe sind nicht zu verhindern und entsprechen nicht den Merkmalen eines "Wohngebietes".

   Zwingend ausgewiesene zweigeschossige Bauweise wurde abgeändert in 1 Vollgeschoß und 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze. Ferner sind Auflagen in dem Bebauungsplan zur Bepflanzung des Ortsrandes und zur Durchgrünung aufgenommen worden.

B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes:

1. Das Gebiet liegt im Norden Stöttwang und schließt an die vorhandene Bebauung an. Es hat eine Größe von ca. 8,0 ha.
2. Die Entfernung des Baugebietes zu folgenden Anlagen und Einrichtungen beträgt:

Bahnhof Kaufbeuren	8 km
Bushaltestelle Linie Kaufbeuren-Schongau der Bundesbahn	300 m
kath. Kirche	250 m
Grundschule und Teilhauptschule des Schulverbandes Stöttwang-Westendorf, Klassen von 1 - 6	250 m
Hauptschule im Schulverband mit Germaringen in Germaringen	6 km
Versorgungsläden	250 m

3. Das Gelände fällt von Osten nach Westen leicht ab, Grundwasser ist im Baugebiet nicht feststellbar, mit wasserführenden Schichten muß jedoch in allen Bautiefen gerechnet werden.
4. Der Boden besteht aus Lehm mit Kies und Sandbeimengungen. Besondere Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes sind voraussichtlich nicht erforderlich.
   Im Westen des Baugebietes befindet sich eine rekultivierte mit Schutt aufgefüllte ehemalige Kiesgrube, derzeit als Sportplatz genutzt.
5. Innerhalb des Bebauungsplanes sind bereits 21 Grundstücke bebaut.
6. Schützenswerter Baumbestand ist nur auf der Fl.Nr. 709 (eine Linde) vorhanden. Die Anpflanzungen der bebauten Grundstücke sind noch zu jung, um sie als erhaltenswert festzusetzen. Ausnahmen bilden 3 Birken auf FllNr. 370/1 und eine Pappel auf Fl.Nr. 264.

C) Geplante bauliche Nutzung:

1. Im Bebauungsplan wird die Art der baulichen Nutzung neu als "Dorfgebiet" gem. § 5 BauNVO festgesetzt.
2. Im Baugebiet sind außer 21 vorhandenen 27 weitere Wohngebäude mit voraussichtlich je einer Wohnung und den entsprechenden Garagen vorgesehen.
3. Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet innerhalb von 5 Jahren nach Inkrafttreten der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes bebaut wird. Dann werden ca. 150 Einwohner dort wohnen.
4. Das Nettowohnbauland, die Gesamtfläche aller Wohnbaugrundstücke, umfaßt ca. 4,6 ha
   die Verkehrsflächen für die innere Erschließung umfassen 1,1 ha
   somit umfaßt das Bruttowohnbauland 5,7 ha.
   Die örtliche Grün- u. Freiflächen umfassen 2,0 ha
   die Flächen für die Staatsstraße 2014 umfassen 0,3 ha
   somit umfaßt die Bruttowohnbaufläche 8,0 ha.

   Von der Bruttowohnbaufläche entfallen demnach auf

das Bruttowohnbauland	72 %
die örtlichen Grün- u. Freiflächen	25 %
die Flächen für die Staatsstraße 2014	3 %
	100 %

Vom Bruttowohnbauland entfallen auf das Nettowohnbauland	81 %
die Verkehrsflächen für die innere Erschließung	19 %
	100 %.

Es ergibt sich eine Bruttowohnungsdichte von 6 Wohnungen je ha Bruttowohnbauland;
eine Nettowohnungsdichte von 9,5 Wohnungen je ha Nettowohnbauland

D) Bodenordnende Maßnahmen:

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und um zweckmäßig gestaltete Grundstücke sowie eine ordnungsgemäße Bebauung zu ermögliche, sind weder eine Umlegung noch eine Grenzregelung erforderlich.

E) Umweltschutz und Umweltgestaltung:

1. Das Baugebiet wurde als "Dorfgebiet" festgesetzt. Es grenzt an landwirtschaftliche Anwesen und ist von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Lärm und Geruchsbelästigungen können deshalb nicht ausgeschlossen werden.
2. Die am Baugebiet vorbeiführende Staatsstraße St 2014 hat nach Zählung 1975 eine Belastung von 253 Lkw und 1.869 Pkw, insgesamt 2.122 Kfz ergeben. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind keine Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.
   Maßnahmen des baulichen Schallschutzes sind bei Wohngebäuden entlang der St 2014 erforderlich, auf entsprechende Grundrißgestaltung, Bauweise und Bauteile z.B. Schallschutzfenster ist bei Baugenehmigungen zu achten.
3. Zur Einbindung in das Landschaftsbild sind am Ortsrand des ergänzten Baugebietes mit Einbeziehung der rekultivierten ehemaligen Kiesgrube als Sportgelände, Anpflanzungen von Allebäumen auf öffentlichem Grund in den Bebauungsplan mit eingearbeitet, sowie Bepflanzungen privater Grünflächen ausgewiesen. Die Verwaltungsbehörde wird hier auf Vorschlag des Kreisfachberaters für Gartenbau und Landschaftspflge Bepflanzungsauflagen im Baugenehmigungsverfahren erteilen.
4. Bepflanzungsauflagen für die Baugrundstücke zur Durchgrünung des Ortsbildes werden in den Bebauungsplan aufgenommen.
5. Die Beseitigung der Abfälle erfolgt durch den Landkreis Ostallgäu.

F) Erschließung:

1. Das Baugebiet erhält über die Staatsstraße St 2014 Anschluß an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz. Der Anschluß der Erschließungsstraße an die Staatsstraße erfolgt laut Vereinbarung vom 27.02.1971 zwischen dem Straßenbauamt Augsburg und der Gemeinde Stöttwang.
2. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsstraßen sind im Robau hergestellt. Der Ausbau erfolgt voraussichtlich nach erfolgter Bebauung.
3. Die Wasserversorungsanlage der "Gennach-Hühnerbach-Gruppe". Der Anschluß ist sofort möglich.
4. Die Hausabwässer im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans werden in einer Gruppenkläranlage geklärt und auf Gemeindegrund versickert. Regenwasser wird auf den Baugrundstücken versickert.

5. Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Lech-Elektrizitätswerke-AG.
6. Die Erschließung erfolgt vollständig durch die Gemeinde.

G) Überschlägig ermittelte Kosten:

1. Für die Wasserversorgung:
   Die Wasserversorgung erfolgt durch den Wasserverband in der "Gennach-Hühnerbach-Gruppe". Anschlußkosten werden direkt den Grundeigentümern verrechnet. Der Gemeinde entstehen durch die Wasserversorgung keine Kosten.
2. Für die Abwasserbeseitigung:
   Die Kanäle und die Gruppenkläranlage sind bereits erstellt. Lt. Satzung betragen die Anschlußgebühren je m² Grundstücksfläche 2,30 DM, je m² Geschoßfläche 6,05 DM.
3. Straßen der inneren Erschließung:
   Die Erschließungsstraßen sind im Rohbau hergestellt und abgerechnet. Für den Ausbau entstehen folgende Kosten:

9.000 m² / DM 60,--	540.000,-- DM
Straßenbeleuchtung 1.500 lfdm/ DM 40,--	60.000,-- DM
	600.000,-- DM.
Erschließungsbeitrag	
90 v.H. aus 600.000,-- DM	540.000,-- DM
Gemeindeanteil	
10 v.H. aus 600.000,-- DM	60.000,-- DM
	600.000,-- DM.

4. Die weitere Erschließung des Bebauungsplangebietes belastet die Gemeinde mit

Wasserversorgung	-,-- DM
Abwasserbeseitigung	-,-- DM
Straßen	60.000,-- DM
	60.000,-- DM.

8952 Marktoberdorf, 07.02.1980
LANDRATSAMT OSTALLGÄU
Sachgebiet 53 - Ortsplanung -
I.A.

(Botzenhardt)

Stöttwang, 07.02.1980
Gemeinde Stöttwang

(1. Bürgermeister)