Gemeinde Stöttwang
Landkreis Ostallgäu

B E G R Ü N D U N G

zur 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Stöttwang für das Gebiet "Stöttwang-Nord" i.d.F. vom 27.02.1981, umfassend die Grundstücke bzw. Teile aus den Grundstücken Fl.Nr. 266, 268, 269, 270.

Entwurfsverfasser: JOSEF VOITH GMBH & CO. KG
Bauunternehmung
Ahornweg 22, 8961 Heising

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 Obergermarigen. Die 1. Änderung und Ergänzung zu diesem Bebauungsplan wurde vom Landratsamt Ostallgäu, Sachgebiet 53 -Ortsplanung- gefertigt, am 12.05.1980 unter dem Az. 502 -601-7/2 vom Landratsamt Ostallgäu genehmigt und mit der öffentlichen Bekanntmachung am 20.05.1980 rechtsverbindlich.

   Um der weiteren Nachfrage von Bewerbern Rechnung zu tragen wurde vom Gemeinderat in der Sitzung am 30.01.1981 beschlossen, den Bebauungsplan zu erweitern und die auf dem Flurstück Nr. 270 liegenden Bauplätze auszuweisen.

   Im Bebauungsplan wird die Art der baulichen Nutzung als "Allg. Wohngebiet" gem. § 5 BauNVO festgesetzt. 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".

   Es wird eingeschossige Bauweise für Einzel- und Doppelhäuser ausgewiesen. Die Auflagen in dem Bebauungsplan, zur Bepflanzung des Ortsrandes und zur Durchgrünung werden übernommen.

B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes:

1. Das Gebiet liegt im Norden Stöttwangs und schließt an die vorhandene Bebauung an. Es hat eine Größe von ca. 0,985 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 über 30 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 Fl.Nr. 370/1 und eine Pappel auf Fl.Nr. 264.

C) Geplante bauliche Nutzung:

1. Im Bebauungsplan wird die Art der baulichen Nutzung als "Dorfbaugebiet" gem. § 5 BauNVO festgesetzt.

2. Im Baugebiet sind außer den bereits vorhandenen 10 weitere Wohngebäude mit voraussichtlich 14 Wohneinheiten und den entsprechenden Garagen vorgesehen.

3. Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet innerhalb von 3 Jahren nach Inkrafttreten der Änderung des Bebauungsplanes bebaut wird. Dann werden ca. 50 Einwohner dort wohnen.

4. Das Nettowohnbauland, die Gesamtfläche aller Wohnbaugrundstücke, umfaßt ca. 0,790 ha

die Verkehrsflächen für die innere Erschließung umfassen 0,195 ha

somit umfaßt das Bruttowohnbauland 0,985 ha

Vom Bruttowohnbauland entfallen auf das Nettowohnbauland 81 %

die Verkehrsflächen für die innere Erschließung 19 %

100 %

Das ergibt eine Bruttowohnungsdichte von 14 Wohnungen je ha Bruttowohnbauland.

D) Bodenordnende Maßnahmen:

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

E) Umweltschutz und Umweltgestaltung:

1. Das Baugebiet wurde als "Dorfgebiet" festgesetzt. Es grenzt an landwirtschftliche Anwesen und ist von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Lärm- und Geruchsbelästigungen können deshalb nicht ausgeschlossen werden.

2. Zur Einbindung in das Landschaftsbild sind am nördlichen Ortsrand des ergänzten Baugebietes Bepflanzungen privater Grünflächen ausgewiesen. Die Verwaltungsbehörde wird hier auf Vorschlag des Kreisfachberaters für Gartenbau und Landschaftspflege Bepflanzungsauflagen im Baugenehmigungsverfahren erteilen.

3. Bepflanzungsauflagen für die Baugrundstücke zur Durchgrünung des Ortsbildes werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

4. 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. Der Ausbau der im Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsstraßen erfolgt voraussichtlich nach erfolgter Bebauung.

3. Die Wasserversorgungsanlage der "Gennach-Hühnerbach-Gruppe". Der Anschluß ist sofort möglich.

4. Die Hausabwässer im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 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 Abwasserbeseitigung:

   Der Kanal zum Anschluß an die Gruppenkläranlage muß noch erstellt werden. Laut Satzung betragen die Anschlußgebühren je qm Grundstücksfläche DM 2,30, je qm Geschoßfläche DM 6,05.

3. Straßen der inneren Erschließung:

   Die Erschließungsstraße ist noch vollständig herzustellen und an die bestehenden Straßen anzuschließen.

   Es entstehen dafür an Kosten:

Straßenbau ca. 1.560 qm/DM 150,--	DM 234.000,--
Straßenbeleuchtung ca. 240 lfm/DM 40,--	DM 9.600,--
	DM 243.600,--
Erschließungsbeitrag 90 v. H. aus DM 234.600,--	DM 219.240,--
Gemeindeanteil 10 v. H. aus DM 243.600,--	DM 24.360,--

Heising, den 10. Februar 1981

JOSEF VOITH GMBH & CO. KG
Bauunternehmung
Ahornweg 22, 8961 Heising

.....
i. A. Naumann

Stöttwang, den 10. Februar 1981

GEMEINDE STÖTTWANG

.....
1. Bürgermeister