

# Gemeinde Stetten

Landkreis Unterallgäu



## Bebauungsplan "Gewerbegebiet Bahnhof II"

### Begründung

Fassung vom 24.07.2023  
mit redaktionellen Änderungen vom 16.10.2023

Gemeinde Stetten  
Unggenriederstr. 3  
87778 Stetten

Planung



gerhard glogger  
architekt

blumenstraße 2  
D 86483 balzhausen

T +49 8281 99070  
F +49 8281 990722  
info@glogger-architekten.de

www.glogger-architekten.de

## INHALT

---

- 1 Aufstellungsverfahren**
  - 1.1 Aufstellungsbeschluss
  - 1.2 Bebauungsplanvorentwurf
  - 1.3 Bebauungsplanentwurf
  - 1.4 2. Entwurf des Bebauungsplans
  - 1.5 Satzungsbeschluss
  
- 2 Einführung in die Bauleitplanung**
  - 2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
  - 2.2 Bebauungsplan
    - 2.2.1 Planungsrechtliche Situation
    - 2.2.2 Erforderlichkeit der Planaufstellung
    - 2.2.3 Lage und Größe des Gebiets
    - 2.2.4 Art der geplanten Nutzung
    - 2.2.5 Beschaffenheit des Gebiets
    - 2.2.6 Planungsalternativen
  
- 3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches**
  - 3.1 Bestand innerhalb
  - 3.2 Baugrundgutachten
  - 3.3 Altlasten
  - 3.4 Bestand außerhalb
  - 3.5 Bodendenkmalpflege
  
- 4 Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte**
  - 4.1 Ortsplanung
  - 4.2 Planerisches Konzept
  
- 5 Art der baulichen Nutzung**
  
- 6 Erschließung**
  
- 7 Immissionsschutz**
  - 7.1 Immissionsschutzrelevante Einflüsse auf die umliegende Bebauung des Baugebietes
    - 7.1.1 Geruch
    - 7.1.2 Stickstoffdeposition
  - 7.2 Immissionsschutzrelevante Einflüsse auf die umliegende Bebauung des Baugebietes
    - 7.2.1 Betrachtungen schädlicher Umwelteinwirkungen durch bestehende gewerbliche Nutzungen gegenüber der geplanten Wohnnutzung (Betriebsleiterwohnung)
    - 7.2.2 Immissionsschutzgutachten Schall
  - 7.3 Landwirtschaftliche Immissionen
  
- 8 Landesplanerische Überlegungen**
  
- 9 Bodenschutz/ Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden**

- 10 Grünordnung/ Naturschutz/ Ausgleichs- und Eingriffsregelung**
- 11 Ver- und Entsorgung**
  - 11.1 Abwasserentsorgung
  - 11.2 Wasserversorgung
  - 11.3 Stromversorgung
  - 11.4 Gasversorgung
  - 11.5 Telekommunikationsanlagen
- 12 Brandschutz**
- 13 Planungsstatistik**
- 14 Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplanes**
- 15 Grundstücke im Geltungsbereich**
- 16 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange**
- 17 Bestandteile des Bebauungsplanes**
- 18 Unterschriften**

## **1 Aufstellungsverfahren/ Verfahrensvermerke**

### **1.1 Aufstellungsbeschluss**

Der Gemeinderat beschloss in der Sitzung vom 08.03.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.03.2023 bekannt gemacht.

### **1.2 Bebauungsplanvorentwurf**

In der Sitzung vom 08.03.2023 beschloss der Gemeinderat, dem Bebauungsplanvorentwurf zuzustimmen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand als öffentliche Auslegung des Bebauungsplanvorentwurfes gemäß § 3 Abs.1 BauGB in der Zeit vom 29.03.2023 bis 28.04.2023 im Rathaus der Verwaltungsgemeinschaft Dirlawang statt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hatten gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 21.03.2023 bis 20.04.2023 Gelegenheit, zum Vorentwurf Stellung zu nehmen. (Scoping)

### **1.3 Bebauungsplanentwurf**

In der Sitzung vom 22.05.2023 beschloss der Gemeinderat, dem Bebauungsplanentwurf zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

Der Entwurf des Bebauungsplanes lag gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 14.06.2023 bis 14.07.2023 im Rathaus der Verwaltungsgemeinschaft Dirlawang öffentlich aus.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hatten gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.05.2023 bis 26.06.2023 Gelegenheit, zum Entwurf Stellung zu nehmen.

### **1.4 2. Entwurf des Bebauungsplans**

In der Sitzung vom 24.07.2023 beschloss der Gemeinderat, dem 2. Entwurf des Bebauungsplans zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

Der 2. Entwurf des Bebauungsplans lag gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 10.08.2023 bis 27.08.2023 im Rathaus der Verwaltungsgemeinschaft Dirlawang öffentlich aus.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hatten gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 31.07.2023 bis 14.08.2023 Gelegenheit zum 2. Entwurf Stellung zu nehmen.

### **1.5 Satzungsbeschluss**

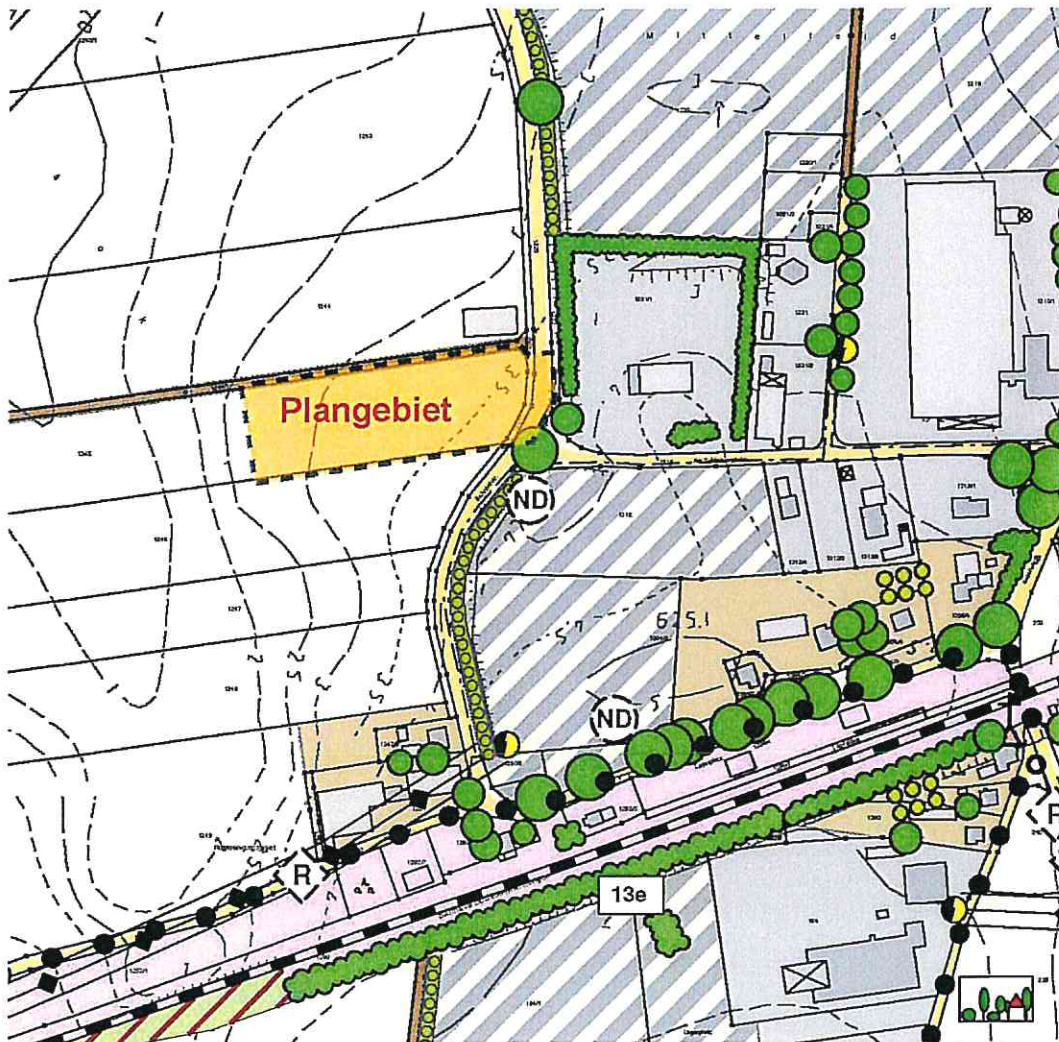
Der Gemeinderat der Gemeinde Stetten beschloss am 16.10.2023 den Bebauungsplan als Satzung.

## 2 Einführung in die Bauleitplanung

### 2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan.

Die Gemeinde Stetten verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan



Auszug aus Flächennutzungsplan Gemeinde Stetten

Das plangegegenständliche Grundstück ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft mit Acker- oder Grünlandnutzung vorgetragen. Der vorliegende Bebauungsplan "Gewerbegebiet Bahnhof II" ist als nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen. Somit wird im Parallelverfahren zum vorliegenden Bebauungsplan "Gewerbegebiet Bahnhof II" das Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich durchgeführt.

### 2.2 Bebauungsplan

#### 2.2.1 Planungsrechtliche Situation

Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Bahnhof II" wird auf Grundlage des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl.