

Markt Kaltental
Landkreis Ostallgäu



Einbeziehungssatzung
„Frankenhofen-Mitte II“
gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

i. d. Fassung vom 07.06.2022

Inhalt:

Satzung

Planzeichnung des Einbeziehungssatzung M = 1 : 1.000

Begründung

Auftraggeber: Markt Kaltental Rathausplatz 1 87662 Kaltental	Tel.: 08345.312 Fax: 08345.1686 E-Mail: info@markt-kaltental.de
Planung Städtebaulicher Teil: abtplan - büro für kommunale entwicklung Thomas Haag, M.A. Architekt Stadtplaner Hirschzellerstraße 8, 87600 Kaufbeuren	Tel.: 08341.99727.0 Fax: 08341.99727.20 E-Mail: Info@abtplan.de

Satzung des Marktes Kaltental über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil „Frankenhofen-Mitte II“

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) erlässt der Markt Kaltental folgende Satzung:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt am östlichen Rand des zum Markt Kaltental gehörenden Ortsteil Frankenhofen, am nördlichen Ende des Kirchwegs (Hausnummer 23). Das Plangebiet beinhaltet die Grundstücksfläche mit der Fl. Nr. 796/2 und 796, Gemarkung Frankenhofen.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,2 ha auf. Maßgeblich ist die Planzeichnung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus der Planzeichnung und den folgenden textlichen Festsetzungen, jeweils in der Fassung vom 07.06.2022. Der Satzung ist eine Begründung in der selben Fassung beigelegt.

§ 3 Zulässigkeit von Vorhaben und nähere Bestimmungen

Innerhalb der in § 2 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach der gegenständlichen Satzung mit der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen. Es werden folgende Festsetzungen festgelegt:

- 3.1 Geplante Vorhaben sind in offener Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO zu errichten.
Es sind Einzelhäuser oder Doppelhäuser zulässig.
- 3.2 Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, jedoch nicht in Flächen mit Bepflanzungsauflagen.
Hinweis: Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 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 BayBO.
Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf angewandt werden.
- 3.3 Für die Hauptgebäude sind Satteldächer mit 20 – 38 ° Dachneigung zulässig.
Die maximale Wandhöhe beträgt 6,1 m, die maximale Firsthöhe 8,5 m.
Giebelbreiten sind bis zu 12 m zulässig, wobei Abschleppungen nicht mitzurechnen sind.
 - 3.3.1 Definitionen:
Wandhöhe = Als Maß für die Wandhöhe gilt die senkrechte Entfernung von OK FFB EG bis Oberkante Dachhaut, gemessen in der Verlängerung der Außenwand.
Firsthöhe = Als Maß für die Firsthöhe gilt die senkrechte Entfernung von OK FFB EG im Erdgeschoss bis Oberkante First / Attika.
OK FFB EG = maximal 0,40 m über der mittleren Geländehöhe an den Gebäudeecken
 - 3.3.2 Solarenergieanlagen dürfen die Gesamthöhe des zur Anbringung der Anlage verwendeten Gebäudeteils nicht überschreiten und nicht höher als der Dachfirst sein.
- 3.4 Es sind Gebäude mit bis zu zwei Geschossen zulässig. Die Freilegung von Kellergeschossen ist unzulässig.
- 3.5 Dachaufbauten wie Gauben, Zwerchgiebel u. dgl. sind ab 28° Dachneigung zulässig.
- 3.6 Für überdachte Stellplätze, Garagen, Nebengebäude und untergeordnete Bauteile sind auch andere Dachformen zulässig. Dachbegrünung ist zulässig. Pult- und Flachdächer von Garagen sind zu begrünen.
- 3.7 Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.
- 3.8 Farbgestaltung:
Als Farbe für Dachplatten sind ziegelrote bis rotbraune sowie graue bis anthrazitfarbene Töne zulässig.
Außenfassaden mit Putz bzw. Holzverkleidung sind zulässig.
Grelle Farben (außer Weiß) sind nur auf kleinflächigen und abgegrenzten Fassadenbereichen zulässig.
Unabhängig von den o. g. Vorschriften sind bis zu 50 % der gesamten Fassaden des jeweiligen Gebäudes in Farben zulässig, die für Solarenergieanlagen üblich bzw. erforderlich sind.

- 3.9 Es gelten im Übrigen folgende Bestimmungen:
Innerhalb des Plangebiets sind solche Vorhaben zulässig, die sich von Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung an Wohnbauten einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben.
- 3.10 Es gilt die Satzung über besondere Anforderung an Werbeanlagen (Werbeanlagensatzung) des Marktes Kaltental in der aktuellen Fassung.

§ 4 Grünordnung

- 4.1 Die nicht überbauten Flächen sind gärtnerisch anzulegen und in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen gemäß der nachfolgenden Pflanzliste zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten. Gärtnerisch anzulegende Flächen sind als Vegetationsfläche, bestehend aus typischen gärtnerischen Gestaltungselementen wie Bäumen, Sträuchern, Stauden, Rasen- und Wiesenflächen zu gestalten. Schüttungen mit Kies, Schotter und ähnlichem sowie Abdeckungen mit Folien, Vliesen, Textilgeweben und ähnlichem sind keine gärtnerisch gestalteten Flächen. Alpingärten sind zulässig
- 4.2 Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind umgehend zu ersetzen.
- 4.3 Die Anpflanzung auf den privaten Grünflächen hat spätestens zwei Jahre nach Baubeginnanzeige zu erfolgen. Baugesuchen ist ein Freiflächengestaltungsplan mit Bepflanzungsdarstellung beizufügen.
- 4.4 Bei Neubauten sind auf dem Baugrundstück je 100 m² Grundfläche ein Baum der Wuchsklasse 2 oder zwei Obstbäume zu pflanzen. Für die Bepflanzung sind heimische Gehölze zu verwenden.
- 4.5 Auf den privaten Grundstücken sind Standorte für zu pflanzende Bäume festgesetzt. Von den Pflanzstandorten kann geringfügig (bis zu 3 m) abgewichen werden. Die Grenzabstände nach Art. 48-50 AGBGB sind zu beachten.
- 4.6 Für die vorgenannten Eingrünungsmaßnahmen ist aus der nachfolgenden Pflanzliste ausgewählt werden. Das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG, “**”) ist zu beachten.
- 4.7 Pflanzliste:

<u>Bäume 2. Wuchsklasse</u>		Mindestqualität: 3 x v. H. 251 – 300 cm	
	<i>Acer campestre</i>		Feldahorn
	<i>Sorbus aucuparia</i>		Vogelbeere
	<i>Prunus avium*</i>		Vogelkirsche
	<i>Betula pendula*</i>		Birke
	<i>Carpinus betulus*</i>		Hainbuche
<u>Obstbäume (Vorschlagsliste)</u>		<u>Sträucher, Mindestqualität: 2 x v. H. 60 –100 cm</u>	
Äpfel	Berner Rosenapfel		
	Klarapfel	<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
	James Grieve	<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
	Glockenapfel	<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
Birnen:	Clapps Liebling	<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
	Gellerts Butterbirne	<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
Kirsche:	Hedelfinger	<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
Zwetschge	Wangenheims Früh	<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

Zusätzlich kommen standortgerechte Arten und Sorten von Wildsträuchern und Wildrosen in Betracht. Aus naturschutzfachlichen Gründen sind fremdländische Gehölze sowie rot- und gelbblaubige bzw. blaunadelige Gehölze innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen.

§ 5 Hinweise und Empfehlungen

5.1 Landwirtschaftliche Emissionen

Die von der Landwirtschaft ausgehenden ortsüblichen Emissionen sind unvermeidlich und müssen deshalb einschließlich des Viehtriebs und des landwirtschaftlichen Verkehrs gemäß § 906 BGB hingenommen werden. Dies betrifft insbesondere die Stallhaltung der Tiere einschließlich des Melkens, das Gülleaufrühren zur Ausbringzeit, die Weidehaltung der Tiere, den Viehtrieb, den landwirtschaftlichen Verkehr zur Futterernte und Düngerausbringung sowie das Betreiben eines Fahrsilos in der näheren Umgebung und die dabei entstehen-

den Emissionen. Weitere betriebliche Entwicklungen (Errichtung von Silos, Tierauslauf, Umnutzungen von Betriebsgebäuden) sind nicht auszuschließen und zu tolerieren.

5.2 Insektenschutz:

Die Beleuchtung von Außenanlagen, Parkplätzen und Wegen sowie das Anstrahlen von Gebäudeaußenwänden ist zum Schutz von Insekten und Fledermäusen zu vermeiden bzw. notwendige Beleuchtungen in ihrer Beleuchtungsdauer und –zeit zu beschränken. In Bereichen in denen eine Beleuchtung unumgänglich ist, sind nur „insektenfreundliche“ Leuchtmittel zu verwenden.

„Insektenfreundliche“ Leuchtmittel sind nach oben abgeschirmte LED-Leuchten und Natriumdampflampen mit einer Farbtemperatur von 1.800-3.000 Kelvin und einer maximalen Leuchtdichte von 2cd/m². Wegen der Wärmeentwicklung und der direkten Gefahr für Insekten sind nur voll abgeschlossene Lampengehäuse zu verwenden, deren Oberfläche sich zudem nicht auf mehr als 60°C aufheizt (vgl. Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung (StMUV) und Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen (BfN)).

5.3 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.

Der Anteil von versiegelten Flächen ist möglichst gering zu halten. Bei den notwendigen Erdarbeiten ist der Sicherung des Oberbodens besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Gemäß § 202 BauGB ist der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Das natürliche Gelände ist weitestgehend zu erhalten und darf nur in dem zur Durchführung der Bauvorhabens erforderlichen Maß geändert werden. Höhendifferenzen sind durch natürliche Geländevertiefungen und Böschungen innerhalb des jeweils eigenen Grundstücks auszugleichen. Grundsätzlich ist eine Abstimmung mit dem jeweiligen Nachbarn anzustreben. Die vorgenannten Anforderungen sind auch für das Freistellungsverfahren gemäß BayBO anzuwenden.

5.4 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 beim Landratsamt Ostallgäu unverzüglich zu verständigen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 BayDSchG unterliegen.

„Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sich 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.

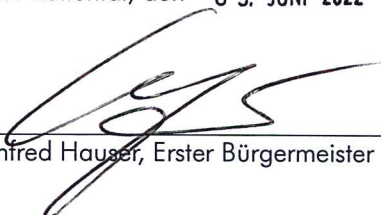
Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

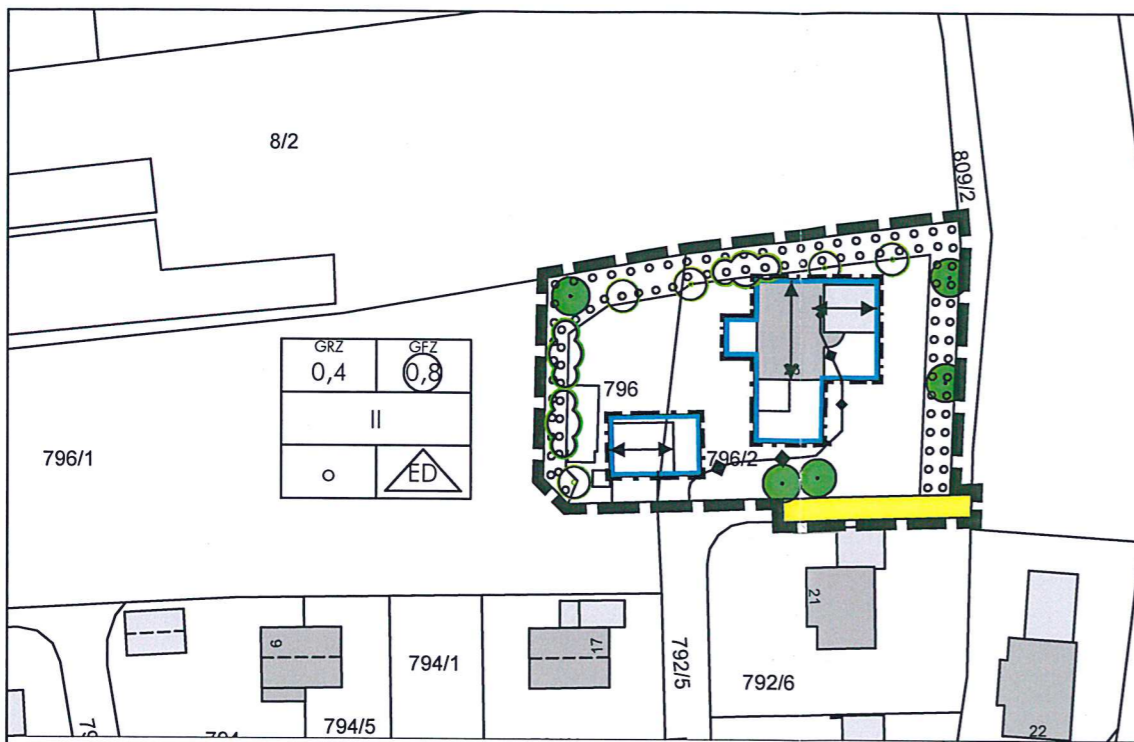
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“

§ 6 Inkrafttreten

Der Einbeziehungssatzung „Frankenhofen-Mitte II“ gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB, bestehend aus der Satzung, der Planzeichnung und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 07.06.2022, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Markt Kaltental, den **09. JUNI 2022**


Manfred Hauser, Erster Bürgermeister



Nutzungsschablone:

Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Max. Geschosse	
Bauweise	



M 1:1.000
Geltungsbereich ca. 1.875 m²

2. PLANZEICHENERKLÄRUNG

2.1 Festsetzungen durch Planzeichen

2.1.1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Geschossflächenzahl; hier 0,8 0,4 Grundflächenzahl; hier 0,4

II Zahl der Geschosse als Höchstgrenze; hier zwei

2.1.2 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Offene Bauweise Bauweise: Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

2.1.3 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen

2.1.4 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

zu pflanzende Bäume / Sträucher (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

zu erhaltende Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

2.1.5 Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2.2 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Vorhandene Gebäude unverbindliche Gebäudedarstellung

Vorhandene Flurstücksnummern Vorhandene Flurstücksgrenzen Leitung LEW, oberirdisch

1. Verfahrensverlauf

1. Aufstellungsbeschluss mit Billigungsbeschluss zum Entwurf zum Bebauungsplan für die öffentliche Auslegung am 19.10.2021.
2. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung am 05.11.2021.
Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.11.2021 bis zum 16.12.2021.
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange während der öffentlichen Auslegung nach § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a BauGB mit Schreiben vom 28.10.2021 und Termin zum 16.12.2021.
3. Änderung zur Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB
mit Billigungsbeschluss zum Entwurf für die öffentliche Auslegung am 15.02.2022.
4. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung am 25.02.2022.
Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.03.2022 bis zum 08.04.2022.
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange während der öffentlichen Auslegung nach § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a BauGB mit Schreiben vom 24.02.2022 und Termin zum 08.04.2022.
5. Bekanntmachung der erneuten, verkürzten öffentlichen Auslegung am 22.04.2022.
Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.05.2022 bis zum 16.05.2022.
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange während der öffentlichen Auslegung nach § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a BauGB mit Schreiben vom 14.04.2022 und Termin zum 16.05.2022.
6. Abwägung der zu den öffentlichen Auslegung (Punkte 4. und 5.) eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss am 07.06.2022.
7. Ausgefertigt am

Kaltental, den 09. JUNI 2022

Manfred Hauser, Erster Bürgermeister



8. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 17. JUNI 2022 ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Die vorgenannten Verfahrensabläufe werden mit nachfolgender Unterschrift und Siegel bestätigt:

Kaltental, den 20. JUNI 2022

Manfred Hauser, Erster Bürgermeister



Markt Kaltental

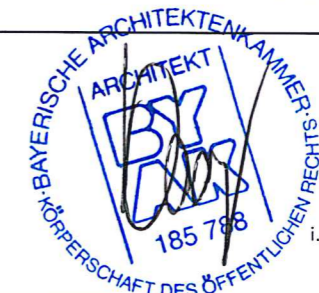
Landkreis Ostallgäu

Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
"Frankenhofen - Mitte II"

abtplan büro für kommunale entwicklung
Inhab. Thomas Haag, M.A. Architekt | Stadtplaner

Hirschzeller Straße 8
87600 Kaufbeuren

Tel 08341.99727.0
Fax 08341.99727.20
info@abtplan.de



i.d.F. vom 07.06.2022

Begründung

1. Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt am östlichen Rand des zum Markt Kaltental gehörenden Ortsteil Frankenhofen, am nördlichen Ende des Kirchwegs (Hausnummer 23). Das Plangebiet beinhaltet die Grundstücksfläche mit der Fl. Nr. 796/2 und 796, Gemarkung Frankenhofen. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,2 ha auf. Maßgeblich ist die Planzeichnung.

2. Veranlassung

Für die im Bestand bebauten Grundstücke wird der zu definierende Innenbereich mit einer städtebaulichen Satzung geordnet und damit eine maßvolle Nachverdichtung mit guter Einbindung ins Landschaftsbild zugelassen. Dies ist erforderlich, um bei der organischen Entwicklung der Ortslage den Außenbereich zu schonen und das Ortsbild zu bewahren.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit für das geplante Vorhaben richtet sich nach den Bestimmungen dieser Satzung und nach § 34 BauGB. In den Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB können einzelne Festsetzungen getroffen werden.

3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Regionalplan und Landesentwicklungsprogramm (LEP)

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) dargelegt.

Frankenhofen liegt im allgemein ländlichen Raum und gehört zum Markt Kaltental, welcher Teil der Verwaltungsgemeinschaft Westendorf ist. Das Kleinzentrum Westendorf bildet mit Germaringen ein Doppelzentrum. Der Markt soll im Interesse einer ausgewogenen räumlichen Entwicklung in seiner kulturellen, sozialen und wirtschaftlichen Bedeutung weiterentwickelt werden. Die Attraktivität des Lebensraumes für die Bewohner gilt es entsprechend zu erhalten und zu stärken.

Frankenhofen befindet sich an den östlichen Ausläufern des Stadt- und Umlandbereiches des Oberzentrums Kaufbeuren. Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb eines landschaftlichen Vorbehaltsgebietes, eines Vorranggebietes für die Wasserversorgung oder sonstiger Schutzflächendarstellungen. Sonstige Ziele und Grundsätze werden durch die Einbeziehungssatzung nicht berührt. Aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm Ostallgäu ist zu entnehmen, dass für den Gewässerbereich des Hühnerbachs Entwicklungsziele vorgegeben sind. Allerdings ist der Hühnerbach deutlich vom gegenständlichen Plangebiet entfernt. Eine Beeinträchtigung der Planung ist daher nicht gegeben.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Markt Kaltental besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan. Mit Bescheid vom 05.10.2004, Geschäftszeichen IV-610-6/2 hat das Landratsamt Ostallgäu die durchgeführte Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes des Marktes Kaltental, bestehend aus der Planzeichnung mit Begründung und Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 17.02.2002, erstellt vom Architekturbüro Wolfram H. Keller, Buchloe, genehmigt. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan noch als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

4.5 Erschließung / Verkehr

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an das Ortsnetz gesichert. Die anfallenden häuslichen Abwässer sind an die Kanalisation anzuschließen. Die Einwohnerequivalente sind ausreichend groß dimensioniert. Das Plangebiet wird durch den Kirchweg erschlossen.

4.6 Nutzungen

Das Plangebiet ist bebaut und beherbergt ein Gebäude mit gemischten Nutzungen (Tonstudio / Wohnhaus, Garage, insgesamt ca. 165 m² Grundfläche). Wie im Luftbild ersichtlich sind die Dachflächen mit Solaranlagen versehen und im Freiflächenbereich sind ein lockerer Gehölzbestand, zwei Teiche sowie ein größerer Schuppen. Das Grundstück wurde gärtnerisch gestaltet und begrünt. Umliegend finden sich sowohl Wohn-, Gewerbe- als auch landwirtschaftliche Nutzungstypen.



Abbildung 2: Luftbild des Bestandes, Bayernatlas, unmaßstäblich

4.7 Denkmalpflege

Im Umkreis des Plangebietes findet sich ein Bau- und Bodendenkmal (katholische Pfarrkirche St. Lorenz und Agatha mit Friedhofsbereich). Allerdings ist das nächstgelegene Baudenkmal ca. 200 m von der Bebauung des gegenständlichen Plangebietes entfernt.

Bei Baumaßnahmen sind Bodendenkmäler auch außerhalb des eigentlichen Bodendenkmalbereiches bzw. Funde nicht ausgeschlossen. Auf die Meldepflicht bei Auffinden von Bodendenkmalfunden und die sofortige Einstellung der Arbeiten wird hingewiesen.

4.8 Altlasten/Bodenschutz

Altlasten: Die vorliegende Satzung "Frankenhofen Mitte II" 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. Bei den Baumaßnahmen anfallender Bodenaushub ist vor seiner Entsorgung zu untersuchen.

5. Planung

5.1 Erschließung

5.1.1 Verkehrliche Erschließung

Bei der bestehenden Erschließung sind keine Änderungen vorgesehen. Die Zufahrt auf das Grundstück ist über die öffentliche Verkehrsfläche gesichert, die Baufenster sind unabhängig voneinander anfahrbar.

5.1.2 Kanal – Entwässerung – Oberflächenwasser – Zisternen

Die Grundstücke sind bereits erschlossen. Um das Trennsystem zu entlasten, soll wenig verschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen, Grundstückzufahrten und Straßen soweit möglich breitflächig über bewachsenem Boden zur Versickerung gebracht werden. Dabei sind die DWA-Richtlinien M 153 und A 138 zu beachten. Es wird zudem empfohlen, Dachflächenwasser aufzufangen und Zisternen für die Regenwasserrückhaltung einzurichten, um die Brauchwasserversorgung hierüber zu bewerkstelligen.

Reliefbedingt kann es zu Hangwasserbildung kommen. Bauherren haben selbständig Vorsorgen gegen Oberflächenwasser / wild abfließendes Wasser bei Niederschlagsereignissen zu sorgen; ggf. durch wasserdichte Keller / Treppenabgänge u. dgl.

Das Wasserwirtschaftsamt Kempten teilt mit E-Mail vom 01.03.2022 / 24622-OAL 141-5090/2022

„Grundsätzliche Hinweise für Gemeinde, Planer & Bauherr:

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

*•Bebauungen sind auch fernab von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (Starkregen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände, Kanalrückstau) 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 vorhandenen 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*

Broschüre „Wassersensible Siedlungsentwicklung“

Empfehlungen für ein zukunftsfähiges und klimaangepasstes Regenwassermanagement in Bayern:

https://www.bestellen.bayern.de/shoplink/stmuv_wasser_018.htm

„grüne & blaue Infrastruktur“

Arbeitshilfe: Hochwasser- und Starkregenisiken in der Bauleitplanung, Eine pragmatische Anleitung für Kommunen und deren Planer

[Arbeitshilfe: Hochwasser- und Starkregenisiken in der Bauleitplanung - eine pragmatische Anleitung für Kommunen und deren Planer \(bayern.de\)](#)

weitere Links:

[Bayerisches Bauministerium: Klimasensibler Umgang mit Niederschlagswasser in der Bauleitplanung \(bayika.de\)](#)

Schreiben vom 27.07.2021 des Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr mit dem Titel: Klimasensibler Umgang mit Niederschlagswasser in der Bauleitplanung; insbesondere:

- Klimabezogene Festsetzungen im Bebauungsplan betreffend Umgang mit Niederschlagswasser (u.a. „Zisternenpflicht“)

- Ermittlung der Grundfläche in Bezug auf „Steingärten/Schotterflächen“ [b4-1524-2-](#)

[7_stmuv_stmi_gag_002_reinschrift.pdf \(bayern.de\)](#)

Schreiben vom 19.11.2021 vom StMI und StMUV mit dem Titel: Impulse für einen nachhaltigen Umgang mit Niederschlagswasser durch Einführung einer gesplitteten Abwassergebühr“

5.1.3 Versorgung mit Strom und Telekommunikation

Die Grundstücke sind bereits erschlossen. Neue Anschlüsse sind in Rücksprache mit den Spartenbetreibern herzustellen. Auf die Bestandsleitungen ist bei Bauarbeiten zu achten.

- Kontakt Deutsche Telekom: E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de / Fax: +49 391 580213737 / Telefon: +49 251 788777701 bzw. Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Süd, PTI 23; Gablinger Straße 2; D-86368 Gersthofen

- Kontakt LEW Verteilnetz GmbH: Betriebsstelle Biessenhofen (Ebenhofener Straße 36, 87640 Biessenhofen); Ansprechpartner: Betriebsstellenleiter Herr Werner Weiß, Tel. 08341/9527- 55; E-Mail: werner.weiss@lew-verteilnetz.de; Kabelauskunft: <https://geoportal.lvn.de/apak/>

5.2 Bauliche Nutzung und Gestaltung

Es erfolgt keine Festsetzung der Art der baulichen Nutzung. Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen definiert. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen dürfen auch außerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Flächen errichtet werden, jedoch nicht auf den festgesetzten Grünflächen. Die Baugrenze darf für Dachüberstände, Kellerlichtschächte, Treppenabgänge, Vordächer u. dgl. Vorbauten bis zu 1,50 m überschritten werden. Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf angewendet werden. Demnach darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

Für die Wand- und Firsthöhe der Gebäude wurde als Bezugshöhe die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) im Erdgeschoss festgelegt. Diese OK FFB darf maximal 0,40 m über der mittleren Geländehöhe an den Gebäudeecken liegen. In der Satzung werden gestalterische Maßgaben für die Gebäude festgesetzt, die die Wahrung des bisherigen Ortsbildes und das Einfügen neuer Vorhaben in die Umgebungsbebauung sicherstellen sollen.

Die Dachneigung ist für die Satteldächer der Hauptgebäude mit 20° bis 38° festgesetzt. Für überdachte Stellplätze, Garagen und Nebengebäude wie auch untergeordnete Bauteile sind andere Dachformen zulässig. Dachbegrünung ist generell zulässig.

Die Anzahl der notwendigen Garagen und Stellplätze wird mit zwei Stellplätzen pro Wohneinheit festgesetzt.

Wegen der freien Lage nahe der freien Landschaft wurde die Gültigkeit der Werbeanlagensatzung für den Planbereich sichergestellt. Es wird so sichergestellt, dass die Werbeanlagen das Ortsbild nicht gefährden und nicht zu aufdringlich wirken.

5.3 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Für das Maß der baulichen Nutzung ist nach § 16 Abs. 3 BauNVO stets anzugeben:

- die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen,
- die Zahl der (Voll-)Geschosse oder die Höhe der baulichen Anlagen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Die Gemeinde hat sich in dieser Einbeziehungssatzung für die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächen- und Geschossflächenzahl entschieden. Diese sind der Planzeichnung zu entnehmen. Die maximale Anzahl wird auf zwei Geschosse begrenzt. Zusätzlich wird die maximale Wand- und Firsthöhe begrenzt. In offener Bauweise sind so Einzel- oder Doppelhäuser zu errichten.

5.4 Grünflächen

Nach Norden und Osten sind Pflanzgebote auf privatem Grund festgesetzt. Auf den Grundstücken sind versiegelte Flächen so gering wie möglich zu halten. Es sind Pflanzstandorte für Bäume vorgesehen. Von den festgesetzten Baumstandorten kann um bis zu 3 m abgewichen werden. Von landwirtschaftlichen Nutzflächen ist ein Stammabstand von 4 m einzuhalten. Die Abstände nach Art. 48-50 ABGBG sind einzuhalten.

6. Grünordnung

6.1 Natürliche Grundlagen

Bei der Grünplanung sind folgende Ziele zu beachten:

- Einbindung des Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild
- Schaffung naturnaher Elemente und damit neuer Lebensräume für Tiere und Pflanzen
- Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze
- Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens, d.h. möglichst geringe Flächenversiegelung

6.2 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Bepflanzungen erfolgen gemäß Pflanzliste. Nach Osten und Norden ist eine lockere Hecken- und Strauchbepflanzung mit Einzelbäumen vorgesehen. Auf den Grundstücken sind versiegelte Flächen auf das erforderliche Maß zu beschränken. Die Pflanzbindung sorgt bei Neubauten grundflächenbezogen für einen gewissen Ausgleich in landschaftsbildlicher, ortsgestalterischer sowie ökologischer Sicht.

Die Eingrünung soll den Ortsrand harmonisch in die Landschaft einbinden und die Eingriffswirkung auf Natur und Landschaftsbild minimieren. Bestandsbäume sind zu erhalten und bei Ausfall umgehen in angemessener Qualität zu ersetzen.

6.3 Hinweise zur grünen Freiflächengestaltung

Die Außen- und Gartenanlagen sind möglichst insektenfreundlich zu gestalten und vorwiegend begrünt anzulegen. Schottergärten, d.h. überwiegend mit Steinen bedeckte und nur spärlich bepflanzte oder wasserundurchlässige Flächen sind zur Gestaltung von Außenanlagen und privaten Gärten grundsätzlich nicht zulässig. Zulässig sind Steingärten nach dem Vorbild von Alpingärten, bei denen die Vegetation im Vordergrund steht, sowie die Verwendung von Schotter als Mulch und kiesige Bodensubstrate.

6.4 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Parallel zur Einbeziehungssatzung „Frankenhofen-Mitte II“ wird das grünordnerische Konzept entwickelt und als Grünordnungsplan integriert. Hierdurch wird eine angemessene Eingrünung der Grundstücke gesichert.

Die mit der Bebauung einhergehende gärtnerische Pflege nach den Maßgaben der Grünordnung (grundflächenbezogenen Pflanzbindungen und Gehölzstandorte) wird die Umweltsituation vor Ort gegenüber dem Ist-Zustand verbessern. Die Kompensation des Eingriffs erfolgt somit durch den Eingriff selbst. Insofern ist kein weiterer Ausgleich von Nöten.

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs nach Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2003, mit Fortschreibung 2021) wird nicht herangezogen. Der Markt sieht durch den Leitfaden keine geeignete Anwendung gegeben. Der planenden Gemeinde sind auch alternative „sachgerechte und nachvollziehbare Methoden“ (siehe Leitfaden S. 5 Abs. 1) freigestellt. Durch das konkret umrissene Grundstück in langjähriger Bestandsnutzung mit entsprechenden Nebenanlagen ergeben sich bei überschlägiger Betrachtung für die Eingriffsbereiche maximal 1-2 WP (X11 / X12 für Misch- und Dorfgebiete nach Biotopwertliste). Durch die neuen Pflanzungen wird der Strukturreichtum im Privatgarten erhöht (überschlägig mindestens +2 WP, z.B. P21 → P22 für die Erhöhung des Strukturreichtums im Privatgarten). Eine detaillierte Aufnahme der Flächen im Maßstab einzelner Quadratmeter ist hierbei nicht verhältnismäßig. Daher werden überschlägig Pflanzvorgaben gemacht, die sicherstellen, dass der Eingriff der neu im Bereich erfolgt durch die Festsetzungen kompensiert ist bzw. wird. Es wird so möglichen negativen Auswirkungen vorgegriffen, die sich trotz des deutlichen Nachverdichtungscharakters ergeben. An dieser Stelle wird ein bereits im Bestand genutztes Grundstück verdeutlichend dem innerörtlichen Siedlungsflächenbereich (siehe § 34 BauGB) zugeordnet.

Die Betrachtung und Begründung zu Kompensation und Ausgleich erfolgt verbal-argumentativ. Wie in 4.6 der Begründung dargelegt sind die Flächen beider Flurstücke bereits im Bestand genutzt oder sogar versiegelt. Betrachtet man nur die durch Garage und Hauptgebäude wird sich die überbaubare Fläche durch Anbaumöglichkeiten am Haupthaus und das Gästehaus etwa verdoppeln. Diese Nutzungen ersetzen jedoch großteils bereits stark durch Zufahrten, Wege oder Teiche versiegelte Bereiche. Es werden keine signifikanten negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter erwartet. Um hinsichtlich des Landschaftsbildes möglichst minimale Auswirkungen zu verursachen und die Nischenverfügbarkeit für Tier- und Pflanzenwelt zu erhöhen werden Gehölzpflanzungen am Grundstücksrand vorgeschrieben und die Erhaltung bestehender Gehölze verbindlich. Insgesamt wird durch die umfangreiche Grünordnung sichergestellt, dass die von neuen Bauten ausgehende Eingriffswirkung minimal ausfällt. Damit ist keine weitere Kompensation erforderlich.

7. Immissionsschutz, Umweltgestaltung

7.1 Immissionsschutz

7.1.1 Immissionen – Landwirtschaft

Von den benachbarten Grünlandflächen können bei der Bewirtschaftung Emissionen ausgehen, wie sie von einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung zu erwarten sind. Diese sind unvermeidlich und müssen gemäß § 906 BGB hingenommen werden.

7.2 Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

Für hygienisch einwandfreie Abfallbeseitigung ist durch einen Anschluss an die öffentliche Müllabfuhr des Landkreises sichergestellt.

7.3 Zusammenfassung / Verfahrenshinweise

Der Markt Kaltental hat nach erfolgtem Aufstellungsbeschluss zu einem Bebauungsplan am 19.10.2021 in öffentlicher Sitzung am 15.02.2022 im Rahmen der Abwägung beschlossen, an Stelle des Bebauungsplanes eine Einbeziehungssatzung aufzustellen. Die Erkenntnisse des Auslegungsverfahrens zum Bebauungsplan wurden als Grundlage für die gleichnamige Einbeziehungssatzung herangezogen.

Nach den Bestimmungen des § 34 Abs. 5 BauGB ist das vereinfachte Verfahren nach § 13 Nr. 2 und 3 BauGB entsprechend anzuwenden. Die städtebauliche Ordnung ist an dieser Stelle gewährleistet. Die Erschließung ist über die nördlich des Plangebiets verlaufende Straße gesichert. Es werden keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet. Beeinträchtigungen von den in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter sind nicht gegeben (§ 34 Abs. 5 Satz 1-3 BauGB).

Ziele der Raumordnung und Landesplanung stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Dies gilt auch für sonstige textliche Ziele oder Vorgaben durch zeichnerische Darstellungen im Regionalplan der Region Allgäu (16).

8. Kartengrundlage

Für das Plangebiet liegt eine Kartengrundlage des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Marktob-
berdorf, vor.

Kaufbeuren



Markt Kaltental, 09. JUNI 2022

Manfred Hauser, Bürgermeister