

Markt Kaltental  
Landkreis Ostallgäu

## BEGRÜNDUNG

Zur Änderung Bebauungsplan für das Gebiet „Gewerbegebiet Blonhofen Nord“ i. d. F. vom **20/07/2020**

Entwurfsverfasser: Josef Ried jun.  
Kreisstr. 15  
87662 Kaltental

Anlagen:

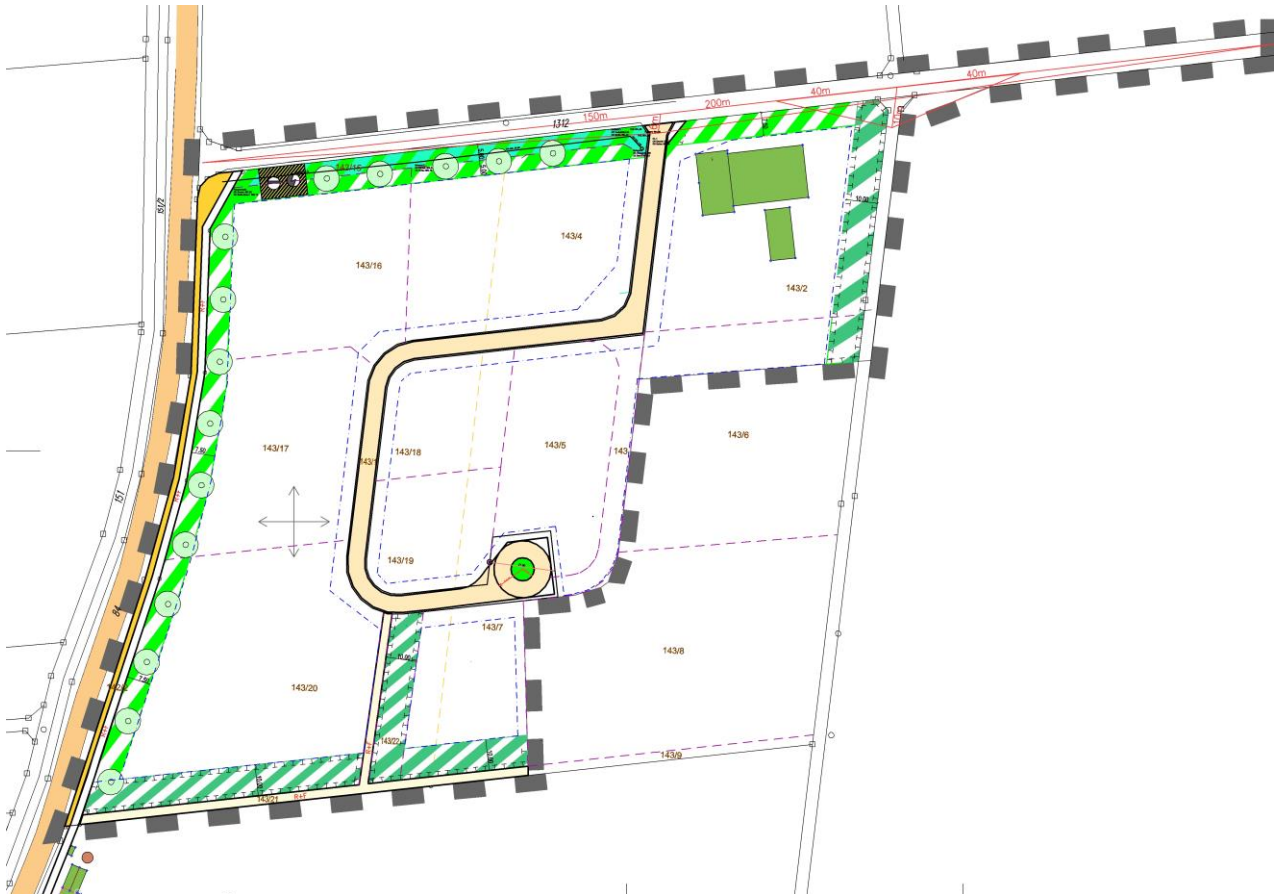
1. Übersichtslageplan M 1 : 5.000
2. Auszug aus dem Regionalplan (Siedlung und Versorgung)
3. Auszug aus dem Regionalplan (Landschaft und Erholung)

### 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nordöstlich der Ortslage Blonhofen, östlich der Staatsstraße 2035,

Die Abgrenzung ist folgender Skizze zu entnehmen

Skizze (Lageplan)



## **2. Veranlassung und Bedarf**

Aufgrund der Veräußerung des Gesamtgrundstückes durch den Privatinvestor und die Aufteilung des Nutzungsbereiches in einzelne Grundstückseinheiten ist eine Änderung des Bebauungsplans notwendig. Ebenso muss durch die Umlegung der Ausgleichsflächen, sowie Fuß – u. Radwege und Erschließung der Geltungsbereich um ca. 6840 m<sup>2</sup> nach Osten erweitert werden.

Die Neuplanung der Straßenführung und Neuaufteilung der Grundstücke erfordern eine Umplanung des Bebauungsplans.

Die neu aufgeteilten Grundstücke des Gewerbegebiets sind bereits an neuen Besitzer verkauft. Die zum Geltungsbereich gehörenden Grundstücke des Misch-, u. Gewerbegebiet werden durch die Käufer erworben und erschlossen. Nach Abschluss der Erschließung werden die Straßen-, Rad- und öffentliche Flächen (Versorgung- und Ausgleichflächen) an die Gemeinde übergeben.

## **3. Planungsrechtliche Situation**

Die Gemeinde Markt Kaltental hat einen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan verabschiedet. Die Ausarbeitung des Landschaftsplanes erfolgte durch das Planungsbüro Dipl. Ing. (FH) Dietz & Hoffmann und die des Flächennutzungsplanes das Ingenieurbüro Keller Buchloe.

Der nördliche Teil des Plangebietes ist derzeit landwirtschaftlich genutzt, der südliche Teil ist Betriebsfläche einer Speditionsfirma sowie der Kläranlage und des Bauhofes Markt Kaltental. Ebenso befindet sich im Süden das Gewerbegebiet „Im Kiesgrubengewänd“ das von einem Bauunternehmen als Betriebsstätte genutzt wird.

## **4. Übergeordnete Planungsziele**

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB ist die gemeindliche Bauleitplanung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern und im Regionalplan Allgäu (16) sowie in der gemeinsamen Bekanntmachung der Bayerischen Staatsministerien für Landesentwicklung und Umweltfragen und des Inneren zu Zielen der Raumordnung und Landesplanung im Bauplanungsrecht vom 06.08.1990 (AllMBl S. 856) genannt und werden bei dieser Planung berücksichtigt. Dies gilt insbesondere für folgende Inhalte des am 20. November 1995 fortgeschriebenen Regionalplanes für die Region Allgäu (16):

- Kaltental liegt als zentraler Ort im Dreieck Buchloe Kaufbeuren und Schongau. Eine überörtlichen Verkehrsanbindung an die A 96 ist gut möglich.
- Kaltental gehört zum Randbereich Ostallgäu und bildet mit den Gemeinden Oberostendorf Westendorf, Osterzell und Stöttwang eine Verwaltungsgemeinschaft mit Sitz in Westendorf.
- Im Mittelbereich Kaufbeuren soll auf die Erhaltung und den Ausbau des vorhandenen Gewerbes und die Ergänzung der Branchenstruktur im gewerblich-industriellen Bereich hingewirkt werden. Auch im Dienstleistungsbereich zielt der Regionalplan auf die Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes in quantitativer und qualitativer Hinsicht (RP Allgäu 16 B IV 2).

## **5. Lage und Bestand**

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 3,9 ha. Im Westen der Fläche verläuft die Staatsstraße 2035 zwischen Blonhofen und Oberostendorf. Am nördlichen Rand des Planungsgebietes verläuft die Ortsverbindungsstrasse zwischen Blonhofen und Gerbishofen.

Entlang der Staatsstraße 2035 stehen vereinzelt Bäume. Besonders wertvoller Baum- oder Gehölzbestand sind nicht vorhanden.

Das Planungsgebiet selbst ist eben und fällt zur nördlichen Grenze leicht ab.

Fließgewässer sind innerhalb des Plangebietes auf der Westseite als Entwässerungsgraben vorhanden.

## **6. Planung**

### **6.1 Verkehr**

Das geplante neue Gewerbegebiet wird von der Ortsverbindungsstraße Blonhofen - Gerbshofen erschlossen.

Die innere Erschließung des geplanten Gewerbegebietes erfolgt über eine versiegelungstechnisch günstige Stichstraßenerschließung mit einem ausreichend großen Wendekreis am Ende dieser. Die Erschließung erfolgt ausschließlich von privater Seite und wird nach Abschluss der Erschließungsmaßnahme durch eine Erschließungsvereinbarung an die Gemeinde Markt Kaltental übergeben.

Die Fahrbahnbreite der Erschließungsstraße im Gewerbegebiet wurde mit 6,50 Metern gewählt. Ebenso wird das umgeplante Gewerbegebiet durch eine Geh und Radweg mit 2,50 m Breite erschlossen.

Im Baugebiet findet durch die ansässigen und geplanten Firmen nur ein geringer Durchgangs- und Erschließungsverkehr statt. Die Verkehrsstärke an der Einfahrt zur Staatsstraße 2035 durch das Baugebiet nicht belastet. Das Verkehrsaufkommen im Baugebiet liegt bei ca. 100 Autos pro Tag. Eine Linksabbiegerspur an der ST 2035 ist deshalb nicht notwendig.

### **6.2 Bauliche Nutzung und Gestaltung**

1. Die Bauflächen werden als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO und als Mischgebiet nach § 6 BauNVO ausgewiesen. Im Gewerbegebiet dürfen Einzelhandelsbetriebe, Verbrauchermärkte und sonstige Verkaufsbetriebe unter Hinweis auf § 1 Abs. 5 BauNVO errichtet werden, wenn deren Verkaufsfläche oberhalb des Schwellenwertes eines Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO liegen. Die nach § 8 Abs. 3 Ziffer 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Anlagen für kirchliche Zwecke, sowie Vergnügungsstätten werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Einzelhandelsagglomerationen sind nicht zulässig.

Nach § 8 Abs. 3 BauNVO sind im Gewerbegebiet Ausnahmen für Wohnungen von Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen. Die Anzahl ist dabei auf eine Wohnung pro Betrieb beschränkt.

2. Im Mischgebiet dürfen Wohngebäude nur in Verbindung mit einem Gewerbebetrieb (Geschäftsgebäude, Bürogebäude und sonstige Gewerbebetriebe) errichtet werden. Ausgeschlossen werden in Verbindung mit §2, Abs. 2 insbesondere Vergnügungsstätten und Tankstellen. Eine reine Wohnbebauung ohne die zugehörigen gewerblich genutzten Flächen ist im Mischgebiet nicht zulässig.

Im Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt, wobei Hallenbauten mit mehr als 50 Meter Länge zulässig sind. Allerdings sind die Baukörper dann entsprechend zu gliedern; beispielweise dadurch, dass mindestens nach 40 Meter Baukörperlänge ein eingeschossiger, mindestens acht Meter langer und deutlich schmalerer Verbindungstrakt eingeschoben wird. Dabei ist die

Gestaltung des Zwischentraktes gegenüber dem Hauptgebäude deutlich untergeordnet, bzw. so auszuführen, dass insgesamt ein gut gegliederter Baukörper entsteht.

Die offene Bauweise soll helfen, den Anteil der Bodenversiegelung geringer zu halten und kleinteiligere, maßstäbliche Baukörper zu entwerfen. Die Grundflächenzahl von maximal 0,50 und ein Anteil der versiegelten Fläche von maximal 70 Prozent des gesamten Grundstückes lassen noch Raum für eine wirksame Eingrünung der Grundstücke und Betriebsumfahrten.

Im Gewerbegebiet (GE) ist eine maximale Wandhöhe von 7,00 Meter zulässig. Im Mischgebiet (MI) eine maximale Wandhöhe 9,50 m zulässig. In den Gebäuden sollen alle in Frage kommenden Gewerbearten und deren Betriebsabläufe optimal abgewickelt werden können, was eine ausreichende lichte Höhe für Arbeitsvorgänge und genügend Raum für Kran- und Tragekonstruktionen erfordert. Solche Besonderheiten, dies gilt auch für Spänebunker, Kranbahnanlagen und dergleichen, kann den Ausnahmetatbestand begründen, von der vorgenannten Wandhöhe abzuweichen.

Gestalterische Ziele des Bebauungsplanes sind die bestmögliche Einfügung der zu erwartenden Baumassen. An die bauliche Gestaltung sind hohe Anforderungen zu stellen, insbesondere auch hinsichtlich der privaten Eingrünung, der dezenten Farbgebung und einer starken Zurückhaltung bei Werbeanlagen. Im Textteil und in der Planzeichnung des Bebauungsplanes sind deshalb Dachformen, Dachneigung, Dachfarben, Dachüberstände, Firstrichtung, Höhenlagen der Gebäude im Gelände, Fassadengestaltung, Farbgebung usw. vorgegeben. Die Dachform wird als Flach-, Walm, Pult- bzw. Satteldach mit 0° bis 35° Dachneigung festgesetzt. Auf die Festlegung einer Hauptfirstrichtung wurde hier verzichtet, um den Gewerbetreibenden eine möglichst freie Gestaltung zu ermöglichen. Die landschaftlichen und ortsgestalterischen Gegebenheiten begründen keine eindeutige Festlegung der Firstrichtung.

Die Werbeanlagen werden in Größe, Leuchtkraft, und Beleuchtung auf das notwendige Maß beschränkt und dürfen nicht auf einen übergebietlichen Werbeeffekt abzielen. Schrottlagerplätze oder im Erscheinungsbild ähnliche Ablagerungen sind in geschlossenen Hallen unterzubringen. Lagerplätze sind in der Höhe beschränkt. Und gegen ihre Umgebung in geeigneter Weise abzuschirmen (z.B. durch dichte Anpflanzungen oder Überdachung). Einfriedungen müssen als umpflanzte Maschendrahtzäune ausgeführt werden. Die natürliche Geländehöhe ist weitgehend zu erhalten.

<b>Flächenbilanz</b>			
Gewerbegebiet	25.249 qm	2,52 ha	64,3 %
Mischgebiet	5.895 qm	5,90 ha	15,0 %
Erschließungsstraße	2.190 qm	0,22 ha	5,6 %
Fuß- u. Radweg	593 qm	0,06 ha	1,5 %
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, Öffentliche Grünfläche	1.263 qm	1,26 ha	3,2 %
Bestandsflächen (Gerbischofer Str., usw.)	4.091 qm	4,09 ha	10,4 %
Geltungsbereich gesamt	39.282 qm	3,93 ha	100,0 %

## 6.3 Grünordnung

In den Textfestsetzungen und in der Planzeichnung des Bebauungsplanes sind Vorschriften enthalten, deren Einhaltung bei der Eingabeplanung des jeweiligen Bauvorhabens in einem Flächengestaltungsplan nachzuweisen ist. Der Bebauungsplan sieht entlang der Staatsstraße 2035, auf der Fl. Nr. 143/22 und den Fl. Nrn. 143/15 und 143/3 eine Begrünung durch den Markt Kaltental vor, sowie entlang der südlichen, westlichen, nördlichen und östlichen Grenze des Plangebietes Flächen zur privaten Ortsrandeingrünung vor. Der Pflanzung von heimischen Bäumen und Sträuchern kommt dort besondere Bedeutung zu – um so mehr, da die Landschaft rund um Blonhofen sehr „durchsichtig“ ist. Entlang der Straßen sollen Bäume in alleerartiger Anordnung gepflanzt werden. Am Bebauungsplanrand soll die Bepflanzung in lockeren Gruppen erfolgen, sie soll nicht abriegelnd wirken.

Soweit Gebäude fensterlose Fassadenbereiche aufweisen, sind sie nach Möglichkeit mit Kletterpflanzen zu bedecken, um die negativen Auswirkungen auf das Mikroklima des Grundstücks so gering wie möglich zu halten. Bei Stell- und Lagerplätzen soll durch wasserdurchlässige Bodenbeläge (z. B. Raserpflaster mit breiten Humusfugen, sandgebundene Decken, Schotterrasen, etc.) sowohl ein gesundes Kleinklima als auch noch ein ausgeglichener Wasserhaushalt des Grundstückes angestrebt werden. Weniger Bodenflächenwasser durch Bodenversickerung entlastet auch Kanalisation und Kläranlagen. Bodenversiegelung ist deshalb zu vermeiden bzw. nur auf stärker verschmutzten Bereichen zulässig.

Die Grünordnungsmaßnahmen sollen mithelfen, den Staub zu filtern und Aufheizungen zu dämpfen, den Feuchte- und Wasserhaushalt zu regulieren, dem Lärm- und Sichtschutz sowie dem Arten- und Bodenschutz zu dienen, durch Windschutz Energie zu sparen und die Neubauten in das Orts- und Landschaftsbild einzubinden. Sie sollen insbesondere die Voraussetzungen schaffen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu erhalten und weiterzuentwickeln.

## 7. Umweltschutz/Umweltgestaltung

### 7.1 Immissionsschutz

Die Planung wird durch die Untere Immissionsschutzbehörde beim Landratsamt Ostallgäu geprüft. Durch die Entfernung zum Ortsrand von Blonhofen ist jedoch davon auszugehen, dass Immissionsbeeinträchtigungen nicht vorhanden sind. Dadurch werden ordnungsgemäße Geräuschverhältnisse am Ortsrand von Blonhofen gewährleistet. Der Straßenlärm stellt kein Problem dar.

Aufgrund dieser Voraussetzungen wurden als höchstzulässige Immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel für das Gewerbegebiet festgesetzt:

tagsüber	$L_{WA}'' = 60 \text{ dB(A)/m}^2$
nachts	$L_{WA}'' = 50 \text{ dB(A)/m}^2$

Die Nachtzeit beträgt 8 Stunden; sie beginnt um 22.00 Uhr und endet um 6.00 Uhr. Die Randnummer 149a der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 05.02.1998, AllMBI. S. 117 über den Vollzug des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist zu beachten.

Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die zusammen mit den Lärmbeiträgen des zugehörigen Verkehrs den zulässigen, immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel  $L_{WA}''$  nicht überschreiten.

Bei lärmintensiven Betrieben sowie Nachtarbeit ist zum Bauantrag, Antrag auf Nutzungsänderung oder Antrag auf Vorbescheid ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen, das die Einhaltung des o. g. immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel  $L_{WA}$  nachweist. Geeignete Gutachter können beim Landratsamt Ostallgäu, Untere Immissionsschutzbehörde, erfragt werden

Aufenthaltsräume (Art. 45 BayBO) von Betriebsleiterwohnungen sind innerhalb des Gewerbegebietes nur zulässig, wenn hierbei die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ von tagsüber 65 dB(A) und nachts 50 dB(A) durch die benachbarte Industrie- und Gewerbebetriebe zusammen eingehalten werden können.

Die Firma INMOTION AG ist seit 2015 als Filmproduktionsfirma im Gewerbepark 1 87662 Markt Kaltental ansässig. Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Firma INMOTION von Zeit zu Zeit auch Produktion nachts sowie an Wochenenden stattfinden können und mit dementsprechenden Immissionen zu rechnen ist. Diese Immissionen sind zu dulden.

## **8. Landwirtschaft**

Die von Landwirtschaft ausgehenden Lärm- und Geruchsimmissionen sind unvermeidlich und müssen von den Benutzern und Bewohnern des Gewerbe- und Industriegebietes geduldet werden (§906BGB).

## **9. Regenwassernutzung**

Die Gemeinde Markt Kaltental empfiehlt, das anfallende Regenwasser zu sammeln und als Brauchwasser für die Freiflächen und Gärten zu benutzen. Soweit der einzelne Bauwerber die Einrichtung einer Regenwassernutzungsanlage (RWNA) zur WC-Spülung und/oder zum Betrieb von Waschmaschinen vorsieht, wird vorsorglich auf folgende Sicherheitsbestimmungen hingewiesen:

- Nach § 17 der Trinkwasserverordnung dürfen Wasserversorgungsanlagen, aus denen Trinkwasser abgegeben wird, nicht mit Wasserversorgungsanlagen verbunden werden, aus denen Wasser abgegeben wird, das nicht die Beschaffenheit von Trinkwasser hat. Die Leitungen unterschiedlicher Versorgungssysteme sind – soweit sie nicht erdverlegt sind – farblich unterschiedlich zu kennzeichnen.
- Die in Trockenperioden notwendige Nachspeisung der RWNA durch Trinkwasser muss über einen freien Auslauf bzw. über einen entsprechenden Rohrunterbrecher A 1 nach DIN 1988 erfolgen. Dadurch soll gesichert werden, dass es zu keiner Verunreinigung des Trinkwassernetzes durch Rücksaugen oder Rückfließen kommt.
- Die DIN – Technische Regeln für Trinkwasserinstallation – ist zu beachten.
- Sämtliche Zapfstellen und Anschlüsse der RWNA sind mit einem Hinweisschild „Kein Trinkwasser“ zu kennzeichnen. Zapfstellen sind zusätzlich durch einen abnehmbaren Drehgriff (Kindersicherung) zu sichern.
- Damit es auch nach Jahren bei notwendigen Reparatur-, Erweiterungs-, oder Änderungsarbeiten zu keinen Querverbindungen kommen kann, ist ein Hinweisschild mit der Aufschrift „Achtung – in diesem Gebäude ist eine RWNA installiert, Querverbindungen ausschließen“ anzubringen.

## **10. Erschließung/Technische Infrastruktur**

### **10.1 Straßen**

Das Gewerbegebiet wird über die Ortsverbindungsstraße nach Gerbishofen erschlossen. Die interne Erschließungsstraße wird von den Eigentümern nach Verlegung der Versorgungsleitungen hergestellt. Der Regelquerschnitt beträgt 6,5 Meter Fahrbahn mit beidseitigem Schotterrasenstreifen und privater Grünfläche.

### **10.2 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung ist gesichert durch den vorgesehenen Anschluss an das zentrale Wasserversorgungsnetz des Zweckverbandes der Gennach-Hühnerbachgruppe. Der Anschluss ist sofort möglich.

### **10.3 Abwasserbeseitigung**

Die Abwässer werden im Trennsystem mittels Druckpumpe der gemeindlichen Gruppenkläranlage des Abwasserverbandes Osterzell-Kaltental zugeführt und beseitigt.

### **10.4 Oberflächenwasser**

Aus wasserhaushaltlichen Gründen ist das Regenwasser nach Möglichkeit auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen. Gleiches gilt für unverschmutztes Oberflächenwasser. Wege, Kfz-Stellplätze und dergleichen sind in wassergebundener Decke auszuführen.

### **10.5 Stromversorgung**

Die Stromversorgung wird durch die Lech-Elektrizitätswerke (LEW), Betriebsbüro Buchloe, sichergestellt. Die künftigen Neubauten werden über Erdkabel versorgt. Die Stromversorgung des geplanten Baugebietes erfolgt über die bestehende 20-kV-Freileitung und über eine Transformatorenstation, die neben der Verbindungsstraße Blonhofen Westendorf errichtet wird. Eine Verrohrung bis zur Kläranlage ist bereits erfolgt.

## **11. Karten**

Zur Ausarbeitung des Bebauungsplans wurden DXF Karten Stand 13.02.2020 vom Vermessungsamt zur Verfügung gestellt und eingearbeitet.

## 12. Verfahren

- Aufstellungsbeschluss zur Änderung Gebiet „Gewerbegebiet Blonhofen Nord“ vom 26.11.2019
- Amtliche Bekanntmachung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 13.12.2019  
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 23.12.2019 - 31.1.2020
- Frühzeitige Beteiligung Träger öffentlicher Belange vom 23.12.2019 - 31.1.2020  
§4. Abs.1 BauGB
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 Satz 2 BauGB und Abstimmung mit den Nachbargemeinden
- Gleichzeitig wird der Bebauungsplan in der Zeit öffentlich ausgelegt. Ortsübliche Bekanntmachung mit § 3 Abs. 2 BauGB
- Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sowie Anregungen Privater während der öffentlichen Auslegungsfrist mit Billigungsbeschluss zur erneuten Auslegung Im Vollzug des Billigungsbeschlusses zur Auslegung vom 28.4.2020.
- Verkürzte Auslegung nach §4a Abs.3.2 BauGB vom 27.7.2020 bis 7.8.2020
- Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom \_\_\_\_\_
- Bekanntmachung am \_\_\_\_\_

Markt Kaltental, \_\_\_\_\_