

Markt Kaltental
Landkreis Ostallgäu



Bebauungsplan
„Gewerbegebiet Helmishofen“

Vorentwurf
i. d. Fassung vom 18.10.2018

Inhalt:

Satzung

Planzeichnung des Bebauungsplanes M = 1 : 1.000

Begründung mit Umweltbericht

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 für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Helmishofen“ mit integriertem Grünordnungsplan

Aufgrund

- der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB),
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- der 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung – PlanZV),
- des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG),
- des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG),

in der jeweils gültigen Fassung erlässt der Markt Kaltental folgende Satzung:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt am südwestlichen Rand des zum Markt Kaltental gehörenden Ortsteil Helmishofen. Das Plangebiet beinhaltet eine Teilfläche (TF) der Grundstücke mit der Fl. Nr. 1532 (TF), Gemarkung Aufkirch.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 1,5 ha auf. Maßgeblich ist die Bebauungsplanzeichnung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus der Planzeichnung und den folgenden textlichen Festsetzungen, jeweils in der Fassung vom __.__.2018. Der Satzung ist eine Begründung mit Umweltbericht in der selben Fassung beigefügt.

§ 3 Art der baulichen Nutzung

1. Es wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.
2. Unter Hinweis auf § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 8 Abs. 2 Ziffer 3 und 4 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig sind.
3. Unter Hinweis auf § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 8 Abs. 3 Ziffer 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die maximale Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Die Angaben sind in der Planzeichnung und unter Tabelle in § 8 Abs. 1 dieser Satzung enthalten.
2. 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, um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

§ 5 Bauweise/ Stellung der Gebäude/ Grundstücksgröße

1. Im Bebauungsplangebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Es sind Einzelhäuser zulässig.
2. Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Garagen müssen innerhalb der Baugrenzen gebaut werden, Stellplätze können auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Ausnahme (§ 31 Abs. 1 BauGB):

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO kann die Baugrenze um bis zu 1,50 m für einzelne Gebäudeteile wie beispielsweise Vordach, Dachüberstand, Lichtschacht, Treppenstufen u. dgl. überschritten werden.

3. In der Bebauungsplanzeichnung ist für einige Baufelder die Stellung der Gebäude durch die eingetragene Hauptgebäuerichtung festgesetzt; für untergeordnete Bauteile wie Quergiebel, Wiederkehr, Dachgauben, Garagen und dgl. kann hiervon abgewichen werden. Dies gilt auch für Abweichungen zur optimalen Ausnutzung der Sonnenenergie auf der Dachfläche. Hierfür kann von der Hauptgebäuerichtung um bis zu 12° abgewichen werden.

§ 6 Garagen/ Stellplätze/ Nebengebäude

1. Garagen dürfen nur innerhalb der Baugrenzen, Stellplätze auch außerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Flächen errichtet werden. Bei der Bestimmung der Anzahl der Stellplätze gilt die GaStellV.

Besucherstellplätze müssen leicht und auf kurzem Weg erreichbar sein.

Garagen mit direkter, von der Verkehrsfläche her senkrechter Zufahrt müssen einen Mindestabstand zur Verkehrsfläche von 5,50 m einhalten.

2. Für überdachte Stellplätze, Garagen und Nebengebäude sind Sattel-, Pult- und begrünte Flachdächer zulässig. Dachbegrünung ist generell zulässig.

§ 7 Grünordnung

1. Die nicht überbauten Flächen sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen gemäß der nachfolgenden Vorschlagsliste zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten.
2. Im westlichen Teil des Plangebietes ist eine öffentliche Grünfläche mit Bepflanzungsaufgaben als Ortsrandeingrünung zur Entwicklung einer dreireihigen Heckenstruktur festgesetzt.
3. Im östlichen und südlichen Teil des Plangebietes sind weitere öffentliche Grünflächen mit Bepflanzungsaufgaben festgesetzt.
4. Auf den Baugrundstücken sind pro 300 m² ein Baum der Wuchsklasse 1 oder 2 oder zwei Obstbäume (Halbstamm) zu pflanzen. Für die Bepflanzung sollen heimische Gehölze verwendet werden.
5. Für die vorgenannten Eingrünungsmaßnahmen ist aus der nachfolgenden Pflanzliste ausgewählt werden. Das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG, “**”) ist zu beachten.

Neben Obstgehölzen können für die Grünflächen auch folgende Arten ausgewählt werden:

Bäume 1. und 2. Wuchsklasse

Mindestqualität: 3 x v. H. 251 – 300 cm

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer pseudoplatanus*</i>	Berg-Ahorn
<i>Quercus robur*</i>	Stieleiche
<i>Tilia cordata*</i>	Winterlinde
<i>Tilia platyphyllos*</i>	Sommerlinde
<i>Ulmus glabra</i>	Bergulme
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Prunus avium*</i>	Vogelkirsche
<i>Betula pendula*</i>	Birke
<i>Carpinus betulus*</i>	Hainbuche

Obstbäume

Sträucher, Mindestqualität: 2 x v. H. 60 –100 cm

Äpfel	Berner Rosenapfel	<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
	Klarapfel	<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
	James Grieve	<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
	Glockenapfel	<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
Birnen:	Clapps Liebling	<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
	Gellerts Butterbirne	<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
Kirsche:	Hedelfinger	<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
Zwetschge	Wangenheims Früh		

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

6. Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind umgehend zu ersetzen.
7. Die Anpflanzung den privaten Grünflächen hat spätestens ein Jahr nach Baubeginnanzeige der Gebäude zu erfolgen. Dem Baugesuch ist ein Freiflächengestaltungsplan mit Bepflanzungsdarstellung beizufügen.

§ 8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen/Gestaltung der Gebäude
(§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)

1. Für das Gewerbegebiet werden folgende Bestimmungen getroffen:

Gebiet	Bauweise	Max. Giebelbreite	Max. Wandhöhe	Max. Firsthöhe	Dachform und - Neigung	Max. Zahl Vollgeschosse
GE	o, E	17 m	6,00 m	10,00 m	12° - 24° als SD	II

Definition

E = Einzelhausbebauung

o = offene Bauweise

SD = Satteldach

Wandhöhe = Als Maß für die Wandhöhe gilt die senkrechte Entfernung von Oberkante Rohfußboden (OK RFB) im Erdgeschoss bis Oberkante Dachhaut, gemessen in der Verlängerung der Außenwand. Die OK RFB darf maximal 0,40 m über dem natürlichen Gelände liegen. Als natürliches Gelände gilt der Durchschnitt der natürlichen Geländehöhen, gemessen an den Eckpunkten des Gebäudes.

Firsthöhe = Als Maß für die Firsthöhe gilt die senkrechte Entfernung von Oberkante Rohfußboden (OK RFB) im Erdgeschoss bis Oberkante First. Die OK RFB darf maximal 0,40 m über dem natürlichen Gelände liegen. Als natürliches Gelände gilt der Durchschnitt der natürlichen Geländehöhen, gemessen an den Eckpunkten des Gebäudes.

II = maximal zwei Geschosse

2. Bei Gebäuden und Gebäudeteilen, für die Satteldächer vorgeschrieben sind, gilt für die Dachaufbauten:

- Quergiebel und Gauben sind zulässig.
- Negative Dacheinschnitte gleich welcher Form sind nicht zulässig.
- Dachüberstände betragen bei Hauptgebäuden mindestens 0,50 m; bei Garagen mind. 0,30 m.

3. Farben für die Dachdeckung:

Als Farbe für Dachplatten sind nur ziegelrote bis rotbraune Töne zulässig.

Unabhängig von den o. g. Vorschriften sind Farben zulässig, die für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

4. Fassaden:

Gestaltung der Außenfassaden mit Putz bzw. Holzverkleidung. Blechverkleidungen sind nur an untergeordneten Bauteilen (Kamin/Gauben) zugelassen. Grelle Farben (außer Weiß) sind unzulässig bzw. auf begrenzte Fassadenbereiche zu reduzieren. Unabhängig von den o. g. Vorschriften sind bis zu 50 % der gesamten Fassaden des jeweiligen Gebäudes in Farben zulässig, die für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

5. Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind nur parallel und im Abstand von max. 0,15 m (gemessen von Oberkante Anlage zur Dachhaut bzw. zur Fassade außen) zulässig. Sie dürfen die Gesamthöhe des zur Anbringung der Anlage verwendeten Gebäudeteils nicht überschreiten und nicht höher als der Dachfirst sein.

6. Balkone, Erker und Vorbauten sind in Konstruktion und Material auf die Art des Gebäudes abzustimmen und sind maßstäblich und unauffällig in die Fassaden einzufügen. Nicht rechteckige Balkone und Vorbauten sind gänzlich unzulässig.

§ 9 Einfriedungen/Freiflächengestaltung

1. Es gilt die Abstandsflächenregelung der Bayerischen Bauordnung (Art. 6 BayBO).

2. Die Höhe der Einfriedungen wird auf maximal 2,10 m begrenzt; der Zaun ist aus Maschendraht oder Stabgitter herzustellen. Türen und Tore sind in Material und Bauart auf das Zaunbild abzustimmen. Stacheldraht ist nicht zulässig.

3. Einfriedungen, die keine Zäune sind, sind zum öffentlichen Straßenraum hin, soweit sie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen, bis zu einer maximalen Höhe von 0,80 m über dem Gelände zulässig. Hecken sind von dieser Einschränkung ausgenommen, soweit sie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Zäune dürfen in Höhe und Farbgestaltung das Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Mauern über eine Höhe von 0,40 m über dem Gelände als Einfriedungen sind unzulässig. Stützkonstruktionen im Bereich der Freiflächen sind

- optisch zu gliedern und
 - in einer Bauweise auszuführen, die für Wasser- und Kleinlebewesen durchlässig ist (z.B. Trockenmauern aus Natursteinen, Gabionen etc.) und
 - dauerhaft zu begrünen.
4. Garageneinfahrten dürfen pro Grundstück höchstens 6 m breit sein. Der Belag ist möglichst wasserdurchlässig auszuführen, (z. B. Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasenfugenpflaster). Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet und muss auf dem eigenen Grundstück versickert werden.
 5. Kfz-Stellplätze sind wassergebunden herzustellen. Auf die Befestigung von Hof- und Parkflächen, z. B. mittels durchgehenden Asphaltbelags, ist zu verzichten. Für diese Flächen ist eine Befestigung bzw. Gestaltung mit ausreichender Wasserdurchlässigkeit (z. B. humus- oder rasenverfugtes Pflaster, Schotterrasen, ggf. auch sandgeschlämmte Kies- oder Schotterdecke oder eine Kombination verschiedener Befestigungsarten) zu wählen.
 6. 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.
 7. Das natürliche Gelände ist weitestgehend zu erhalten und darf nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Maß geändert werden. Höhendifferenzen sind durch natürliche Geländeverzüge und Böschungen innerhalb des jeweils eigenen Grundstücks auszugleichen; dies ist in entsprechenden Geländequerschnitten mit dem Baugesuch nachzuweisen und darzustellen. Grundsätzlich ist eine Abstimmung mit dem jeweiligen Nachbarn anzustreben. Die vorgenannten Anforderungen sind auch für das Freistellungsverfahren gemäß BayBO anzuwenden.
 8. Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden.

§ 10 Werbeanlagen

1. Werbeanlagen dürfen durch Größe und Gestaltung nicht aufdringlich wirken und das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich stören (siehe § 33 StVO). Auffallende Leuchtfarben dürfen nur untergeordnet Verwendung finden und nicht auf den Verkehr der Straße St 2035 gerichtet sein. Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist nicht zulässig.
2. Werbeanlagen auf dem Dach und solche, die ausschließlich auf die freie Landschaft hin ausgerichtet sind, sind unzulässig. Sonstige Werbeanlagen in Form von Firmennamen und -logos sind mit einer Höhe von 0,80 m zulässig. Ihre Höhenlage ist auf 3,00 m über dem Gelände zu beschränken.
3. Darüber hinaus gilt die Satzung über besondere Anforderung an Werbeanlagen (Werbeanlagensatzung) des Marktes Kaltental vom 01.03.2011.

§ 11 Hinweise und Empfehlungen

1. Landwirtschaftliche Emissionen

Die Erwerber oder Besitzer des Grundstücks haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruch- und Staubeinwirkung) aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung und Bearbeitung benachbarter Flächen entschädigungslos hinzunehmen. Dazu gehören auch der Viehtrieb und der Verkehr mit landwirtschaftlichen Maschinen.

2. Denkmalpflege

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 DSchG unterliegen, siehe auch nachfolgende Zitate des Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG.

„Art. 8 Abs. 1 DSchG:

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 DSchG:

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.“

Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38; Fax 08271/8157-50; E-Mail: DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

§ 12 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Helmishofen“, bestehend aus der Satzung, der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung mit Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom __. __.2018, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Markt Kaltental, den

Manfred Hauser, Erster Bürgermeister

Begründung

1. Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Rand des zum Markt Kaltental gehörenden Ortsteils Helmishofen. Es liegt westlich des Hühnerbachs an der Staatsstraße 2035 und beinhaltet eine Teilfläche (TF) der Grundstücke mit der Fl. Nr. 1532 (TF), Gemarkung Aufkirch. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 1,5 ha auf. Maßgeblich ist die Bebauungsplanzeichnung.

2. Veranlassung

Der Markt Kaltental möchte für den dringenden örtlichen Bedarf im Ortsteil Helmishofen Gewerbeflächen ausweisen. Im Gemeindegebiet des Marktes Kaltental sind nur wenige Gewerbeflächen vorhanden und diese vorhandenen sind voll belegt. Daher wird der gegenständliche Bebauungsplan aufgestellt, um heimischen Gewerbetreibenden die Möglichkeit zur betrieblichen Entwicklung zu geben.

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 2013) und im Regionalplan der Region Allgäu (16) dargelegt.

Helmishofen 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.

Helmishofen liegt an den östlichen Ausläufern des Stadt- und Umlandbereiches des Oberzentrums Kaufbeuren. Weiter östlich liegt das landschaftliche Vorbehaltsgebietes Nr. 2 „Singoldniederung, östliche Hänge und Wälder“ (RP 16 B I 2.1 (Z) i. V. m. RP 16 Karte 3 „Natur und Landschaft“). Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb des landschaftlichen oder eines Wasser-Vorbehaltsgebietes.

Sonstige Ziele und Grundsätze werden durch den Bebauungsplan nicht berührt. Zur Unterstützung der lokalen Wirtschaft und Sicherung der Erwerbsmöglichkeiten und Wirtschaftsstruktur im Gemeindebereich werden direkt im Anschluss an die Ortslage maßvoll Flächen ausgewiesen. Aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm Ostallgäu ist zu entnehmen, dass für den Gewässerbereich des Hühnerbachs Entwicklungsziele vorgegeben sind. Es wird daher ein angemessener Abstand gehalten.

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 Neuauflistung des Flächennutzungsplanes des Marktes Kaltental, bestehend aus der Planzeichnung mit Begründung und Umweltbericht, jeweils in der Fassung des Weiteren sind im Bereich des geplanten Gewerbegebiets folgende Darstellungen darin aufgeführt

- Freihaltung von Aufforstung wünschenswert (Landschaftsprägende Teilräume und Höhenrücken) (ca. 50 m des westlichen Geltungsbereiches)
- Flächen mit hohem Entwicklungspotential für den Arten- und Biotopschutz (ca. 30 m des westlichen Geltungsbereiches)
- Förderung des Entwicklungspotentials der Auenstandorte im Rahmen von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, Schaffung von Gewässerbegleitstrukturen, Extensiven Wiesen zonen und flächigen Feuchtstandorten sowie Modellierung des Geländereiefs (Still- und Altwasserartige Strukturen)
- Nummerierte und nachrichtliche Bodendenkmäler nach Beikarte / Erläuterungsbericht, Nr. 13 (vorgeschiedliches Grabhügelfeld, Denkmalnummer 224769, ca. 40 m westlich, gemäß Bayerischem Denkmatalas)

Naturnahe Gestaltung der Gewässerrandbereiche des Hühnerbachs (ca. 140 m westlich) vom 17.02.2002, erstellt vom Architekturbüro Wolfram H. Keller, Buchloe, genehmigt.

Das Plangebiet ist hierin noch als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die neuen Gewerbebetriebe werden sich mit dem benachbarten Dorfgebiet und den Immissionen der ST 2035 / Bahnhofstraße zu arrangieren haben. Die nähere Bebauung liegt in Mischbauflächen. Eine schalltechnische Untersuchung könnte erforderlich werden.

Wegen der Nutzungsart, der Größe und auf Grund der Darstellungen des Flächennutzungsplans wird für die Planung eine Änderung des Flächennutzungsplanes parallel zum Bebauungsplan (gemäß § 8 Abs. 3 BauGB) erforderlich. Die Durchführung einer Umweltprüfung mit Erstellung eines Umweltberichts ist hierbei obligatorisch.

3.3 Schutzgebiete

Innerhalb des Planbereiches sind keine zu beachtenden Schutzgebiete (FFH- und SPA-Gebiete) oder kartierten Biotopflächen gegeben.

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde erkannt, dass es keine beachtenswerten Zusammenhänge mit amtlichen Biotopen und Erkenntnisse aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) gibt. Im Plangebiet selbst befinden sich auch keine besonderen Flächen wie landschaftliches Vorbehaltsgebiet, Naturschutzgebiet, Wald oder sonstige Schutzflächen.

Auch bei der Überprüfung der speziellen artenschutzrechtlichen Belange wurde festgestellt, dass von amtlich durchgeführten Kartierungen (Biotopschutz-, Artenschutz- und Amphibienschutzkartierung sowie Wiesenbrüterkulisse) keinerlei spezielle oder schutzwürdige Arten innerhalb des Plangebietes vorzufinden sind.

4. Bestand

4.1 Geologie

Westlich liegen die Sande und Kiese (z.T. unter Flusslehm oder Flussmergel) des Hühnerbachs, die in die würmzeitlichen Jungendmoränenschotter (Untergrund Plangebiet) eingegraben sind. Durch das Oberflächengewässer kann einen Hochwassergefahr ausgehen. Braun- und Parabraunerden bilden die Flächen des Plangebietes, während im Umfeld des Hühnerbachs Gleye vorliegen. Die Bodenschätzung spricht hier Lehme guten Zustands mit guter Wasserungsstufe an. Die genauen Ausmaße sind der jüngst fertiggestellten Hochwasserbetrachtung für den Hühnerbach zu entnehmen.

4.2 Landschaft

Der Bebauungsplanbereich liegt auf intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen. Es liegt zwischen ca. 710 m üNN Höhe im Westen und ca. 813 m üNN Höhe im Osten. Im Westen verläuft der Hühnerbach mit mindestens 140 m Abstand zum Plangebiet.

Durch die schon lange währende intensive landwirtschaftliche Nutzung zeigt sich die Ebene verhältnismäßig arm an Biotopstrukturen und Gliederungselementen.

4.3 Lage des Plangebietes

Das Bebauungsplangebiet liegt in der freien Feldflur an der Staatsstraße St 2035 / Bahnhofstraße. Südlich befindet sich ein Wohngebäude, weiter östlich und nördlich schließt sich die gemischte Bebauung von Helmishofen an.

4.4 Infrastruktur

In der Markt Kaltental sind die wesentlichen Versorgungseinrichtungen für Güter des täglichen Bedarfs, wie bei einer Gemeinde dieser Größenordnung üblich, vorhanden. Die weitere Bedarfsdeckung für Güter des gehobenen Bedarfs und in sozialer und kultureller Hinsicht findet in umliegenden Städten wie Kaufbeuren oder Buchloe oder den umliegenden Nachbargemeinden statt. Die öffentliche Verkehrsanbindung erfolgt über ein Bussystem.

4.5 Erschließung / Verkehr

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an das Ortsnetz gesichert. Die anfallenden häuslichen Abwässer sind an die Kanalisation anzuschließen. Die Einwohnergleichwerte sind ausreichend groß dimensioniert.

Das Plangebiet wird durch die östlich vorbeiführende Bahnhofstraße / St 2035 sowie die in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzte Verkehrsfläche erschlossen. Die neue Verkehrsfläche erhält eine Breite von 7,50 m damit ausreichender Straßenraum für Begegnungsverkehr, Fußgänger und im Winter für den Winterdienst zur Verfügung steht.

4.6 Nutzungen

Das Bebauungsplangebiet wird derzeit als landwirtschaftliches Grün genutzt.

4.7 Denkmalpflege

Westlich des Plangebiets findet sich ein Bodendenkmal, beschrieben als vorgeschichtlicher Grabhügel. Es hat die Aktennummer D-7-8130-0005.

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: Es liegen keine Hinweise auf Altlasten vor.

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.

4.9 Wasserwirtschaft

Der Hühnerbach liegt mindestens 140 m westlich des Plangebietes.

5. Planung

5.1 Allgemeines

Städtebauliche und landschaftspflegerische Planungsziele

- Neuansiedlung von gewerblichen Betrieben,
- Schaffung von ortsnahen Arbeitsplätzen,
- Sicherstellung einer geordneten Bebauung,
- Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im und außerhalb des Gebietes
- Ausgleich von Eingriffen Außerhalb des Bebauungsplangebietes.

Gemäß einschlägiger Anforderungen der Umweltprüfung sind Angaben zu machen über alternative Planungsüberlegungen. Der Markt hat sich auf Grund der Verfügbarkeit der Fläche und der vorbelasteten Immissions-situation dafür entschlossen, dass an der gegebenen Stelle das dringend benötigte Gewerbegebiet entstehen soll. Andernorts sind keine freien Gewerbeflächen mehr vorhanden.

5.2 Verkehrliche Erschließung

Das Bebauungsplangebiet ist durch die unmittelbar vorbeiführende Staatsstraße St 2035 sehr gut erschlossen. Im Plangebiet selber erfolgt die Erschließung durch die festgesetzte Planstraße. Von der Staatsstraße St 2035 wurden durch die Baugrenze 15 m Abstand gehalten.

5.3 Bauliche Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird durch den vorliegenden qualifizierten Bebauungsplan ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Aufgrund der geplanten Nutzungen wird das Bebauungsplangebiet als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ausgewiesen. In Gewerbegebieten nach § 8 BauNVO sind u. a. Gewerbebetriebe aller Art allgemein zulässig. Hierunter sind alle Betriebe zu subsumieren, die gewerblich – also zum Zweck der Gewinnerzielung – betrieben werden und die in den Katalogen zulässiger und ausnahmsweise zulassungsfähiger Nutzungen (§ 8 Absätze 2 und 3 BauNVO) nicht näher bezeichnet werden. Da die Gemeinde die in § 8 Abs. 3 als ausnahmsweise zulässige Nutzung der Vergnügungsstätten, Spielhallen und ähnliche Einrichtungen ausschließt, sind auch konsequenterweise die nicht hierunter fallenden „Bordelle“ auszuschließen. Sie sind nicht nach der Regelung des § 8 Abs. 3 Nr. 3 zu beurteilen. Sie fallen vielmehr unter den Begriff der „Gewerbebetriebe aller Art“. „Bordelle“ und ähnliche Einrichtungen sind planungsrechtlich keine Vergnügungsstätten und damit in einem Gewerbegebiet allgemein zulässig. In diesem Plangebiet sollen sie jedoch ausgeschlossen bleiben. Gleiches gilt für Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Diese sind ausgeschlossen, da hier gezielt und dediziert Gewerbe angesiedelt werden soll.

5.4 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 Vollgeschosse oder die Höhe der baulichen Anlagen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Die Gemeinde hat sich für diesen Bebauungsplan für die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächen- und Geschossflächenzahl entschieden. Diese sind der Planzeichnung zu entnehmen. Die maximale Anzahl der

Vollgeschosse wird auf zwei Geschosse begrenzt. Zusätzlich wird die maximale Wand- und Firsthöhe begrenzt, siehe Tabelle Ziffer 8 Abs. 1 der Satzung.

Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO festgesetzt. Es sind Einzelhäuser zulässig.

5.5 Gestaltung der Baulichen Anlagen

Die Dachneigung ist für Satteldächer mit 12° bis 24° festgesetzt. Für untergeordnete Bauteile, Anbauten, Zwischenbauten, Vordächer und dgl. sind auch Pultdächer zugelassen. Der Dachüberstand muss an allen Seiten der Gebäude mindestens 0,50 m betragen. Durch diese Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass sich die Gebäude im gegenständlichen Plangebiet harmonisch an die Gestaltung der Ortslage einfügen.

5.6 Garagen und Nebengebäude

Die Anzahl der notwendigen Garagen und Stellplätze ergibt sich nach der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze. Von der Hinterkante Straße müssen Garagen einen Abstand von min. 5,50 m einhalten. Dies gilt der Freihaltung der Verkehrsfläche bei Einfahrt in die Garage.

5.7 Entwässerung / Oberflächenwasser

Die Erschließung mit Kanal und Wasser wird an das bestehende Ortsnetz angeschlossen bzw. erweitert.

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.

Gewerbliches oder industrielles Abwasser ist nach entsprechender Vorbehandlung nach dem Stand der Technik gemeinsam mit kommunalem Abwasser in der zentralen Kläranlage zu reinigen.

Abwasserintensive Betriebe bzw. Betriebe mit gefährlichen Stoffen (z. B. metallverarbeitender Betrieb) sollen im Einzelfall vor ihrer Ansiedlung besonders sorgfältig geprüft werden. In diesem Zusammenhang wird auf die wasserrechtliche Genehmigungspflicht nach Art. 41 c BayWG verwiesen. Für Einleitungen in eine öffentliche Abwasseranlage enthält die Abwasserverordnung in der jeweils gültigen Fassung, Anforderungen am Ort des Anfalls oder vor der Vermischung mit anderem Abwasser.

Es wird zudem empfohlen Zisternen für die Regenwasserrückhaltung einzurichten und die Brauchwasserversorgung hierüber zu bewerkstelligen.

5.8 Grünflächen

Nach Westen ist eine öffentliche Ortsrandeingrünung vorgesehen. Auf den Grundstücken sind versiegelte Flächen so gering wie möglich zu halten. Entlang der Planstraße sind Pflanzstandorte für Bäume vorgesehen. Von den festgesetzten Baumstandorten kann um bis zu 5 m abgewichen werden, z.B. um eine Zufahrt zu ermöglichen. Von landwirtschaftlichen Nutzflächen ist ein Stammabstand von 4 m einzuhalten.

5.9 Baugestaltung

Es sind u. a. Dachform, Dachneigung, Firstrichtung, Fassadenfarbe und Dachfarbe festgelegt. Wegen der gewerblichen Nutzung, der freien Lage in der Landschaft sowie direkt an der Staatsstraße wurden auch Regelungen zu Werbeanlagen getroffen. Diese dürfen nicht aufdringlich wirken und das Landschaftsbild nicht stören. Leuchtfarben dürfen nur untergeordnet Verwendung finden und dürfen nicht auf die Staatsstraße gerichtet sein. Die Beleuchtung ist ausgeschlossen, Werbeanlagen auf dem Dach sind unzulässig. Es wird so sichergestellt, dass die Werbeanlagen das Ortsbild nicht gefährden und nicht zu aufdringlich wirken.

6. Bodenordnende Maßnahmen

Es wird empfohlen, dass Bodenordnende Maßnahmen nach dem Vorschlag der Parzellierung des Bebauungsplanes vorgenommen werden.

7. Grünordnung

7.1 Natürliche Grundlagen

Bei der Grünordnungsplanung sind folgende Ziele zu beachten:

- Einbindung des Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild
- Abgrenzung der Gewerbenutzung von angrenzender Bebauung
- 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

Mit den nachfolgenden umfangreichen grünordnerischen Festsetzungen werden diese Ziele erreicht:

- Durch die Ortsrandeingrünung auf öffentlichem Grundstück sowie die übrigen Grünflächen und die Bäume entlang der Planstraße werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild reduziert und neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen.
- Die Ortsrandeingrünung und die übrigen Grünflächen im Plangebiet werden sich mit der Anpflanzung von artenreichem heimischem Gehölz positiv auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild auswirken.
- Die Versiegelung soll minimiert werden und mit wasserdurchlässigen Materialien erfolgen.

Es handelt sich bei dem Bereich der Erweiterung um landwirtschaftliche Nutzfläche.

Sie wird bis heute intensiv als Grünland genutzt. Aufgrund der Lage an der Staatsstraße kann von einem vorbelasteten Standort gesprochen werden. Besondere schützenswerte Vorkommen konnten keine festgestellt werden.

7.2 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Zur Bepflanzung entlang der Planstraße erfolgt gemäß Pflanzliste. Nach Westen ist eine öffentliche Ortsrandeingrünung in Form einer lockeren Hecken- und Strauchbepflanzung sowie mit Einzelbäumen vorgesehen. Weitere Grünflächen mit Bepflanzungsaufgaben sind im Süden und Osten festgesetzt. Auf den Grundstücken sind versiegelte Flächen so gering wie möglich zu halten.

Die Ortsrandeingrünung und die übrigen Grünflächen sollen das Gewerbegebiet harmonisch in die Landschaft einbinden und die Eingriffswirkung auf Natur und Landschaftsbild minimieren.

7.3 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

Es handelt sich um ein Plangebiet, das durch die Staatsstraße vorbelastet ist. Es wurde bisher als landwirtschaftliche Fläche intensiv bewirtschaftet.

Die Eingriffsfläche entspricht dem Geltungsbereich von 15.247 m² abzüglich der 836 m² bestehende Verkehrsfläche der Bahnhofstraße, also 14.411 m².

Es handelt sich gemäß des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen um ein Gebiet mit hohem Versiegelungsgrad (GRZ > 0,35) und geringer Bedeutung (derzeit intensiv genutztes Grünland).

Es wird Feld A I des Leitfadens und der Ausgleichsfaktor von 0,4 gewählt.

Dies ergibt eine Fläche von 5764 m² an Ausgleichsflächenbedarf (14.411 x 0,4).

Hinweis: Die Fläche für den Ausgleich wird im Verlauf des Verfahrens ermittelt.

8. Immissionsschutz, Umweltgestaltung

8.1 Immissionsschutz

8.1.1 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.

8.1.2 Immissionen – Verkehrslärm

Die Immissionen der Staatsstraße 2035 sorgen für eine Vorverlärnung des Gebietes mit dem sich die Betriebe zu arrangieren haben.

8.2 Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

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

8.3 Altlasten

Es liegen keine Hinweise auf Altlasten vor.

8.4 Regenerative Energie

Die Gemeinde wird Formen der regenerativen Energie befürworten und unterstützen. Dies gilt für eine Solaranlage auf dem Dach oder auch in der Fassade, für Blockheizkraftwerke und für Geothermie. Für die entsprechenden Nutzformen wurde ausreichend Gestaltungsraum innerhalb der Festlegungen der Satzung gewährt.

Die Anlage von schmalen Pflanzbeeten vor Gebäuden für Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung beeinflussen positiv die Energie- und Klimavorgaben.

9. Ver- und Entsorgung

9.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung einschließlich der Löschwasserbereitstellung über Hydrant erfolgt durch eine Trinkwasserversorgungsanlage am Ort. Die Versorgung mit Trinkwasser, das der Trinkwasserverordnung entspricht, ist sichergestellt.

9.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung ist durch die bestehende Infrastruktur mit Kläranlage sichergestellt. Oberflächenwasser soll versickert werden.

9.3 Stromversorgung

Für die Stromversorgung ist die LEW Verteilnetz GmbH, Betriebsstelle Biessenhofen, zuständig. Sie werden am Verfahren beteiligt.

9.4 Telekommunikation

Die Deutsche Telekom, Technik Niederlassung Süd, PTI 23, wird am Verfahren beteiligt.

10. Bodenordnende Maßnahmen

Eine Umlegung nach §§ 45 ff. oder grenzregelnde Maßnahmen nach §§ 80 ff. BauGB wird voraussichtlich nicht erforderlich sein.

11. Kartengrundlage

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

Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Der Markt Kaltental hat mit Datum vom 17.07.2018 beschlossen den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Helmishofen“ aufzustellen. Es soll ein Gewerbegebiet mit Ringerschließung entstehen. Das Plangebiet weist eine Größe von insgesamt 1,4 ha auf. Hiervon sind 1,05 ha an Gewerbeflächen und ca. 0,14 ha an Verkehrsflächen und 0,35 ha an Grünflächen vorgesehen.

Für den Geltungsbereich wird als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO mit Einschränkungen festgesetzt.

Der erforderliche Ausgleich wurde mit einem Faktor von 0,4 ermittelt und beträgt 0,56 ha.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Es sind die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen zu beachten, so das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetzgebung, die Wassergesetze und die Immissionsschutzgesetzgebung mit den entsprechenden Verordnungen. Zur Beachtung der Belange der Baukultur und Denkmalpflege wird das Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (DSchG) herangezogen. Weiterhin sind die Bodenschutz-, Abfall- und Wassergesetzgebungen zu beachten.

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Entwicklungsziele für die Uferbereiche des Hühnerbachs und ein Bodendenkmal sind verzeichnet.

2. Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen nach Schutzgütern erfolgt verbal argumentativ; dabei werden vier Erheblichkeitsstufen der negativen Umweltauswirkungen unterschieden (keine, gering, mittel, hoch).

Es wird aus Erfahrungswerten davon ausgegangen, dass der Grundwasserstand entsprechend niedrig ist. Konkrete technische Erkenntnisse aus Untersuchungen liegen nicht vor.

3. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

3.1 Schutzgut Boden

Beschreibung

Im Baugebiet herrschen Braunerden bis Parabraunerden vor. Die Verwitterungsdecke hat nur schwache Durchlässigkeit, die darunterliegenden Quartärkiese sind gut sickertfähig. Die Gley-Lagen des Bachbettes des Hühnerbachs werden nicht bebaut.

Auswirkungen

Ein Eingriff wie der geplante Bau von Gebäuden und erschließender Infrastruktur bewirkt naturgemäß eine Beeinträchtigung des bestehenden gewachsenen und belebten Bodenprofils, baubedingt durch mechanische Eingriffe bei der Bautätigkeit, betriebsbedingt durch die Fundamentierung der Gebäude und durch Versiegelung des Bodens.

Diese grundsätzliche Problematik ist nicht zu vermeiden, der Mensch lebt von der Nutzung seiner Umwelt, und in unserer hochtechnisierten Gesellschaft heißt das, auch von entsprechenden Gebäuden und technischer Infrastruktur.

Die unvermeidlichen Beschädigungen des Naturhaushaltes sind durch geeignete Maßnahmen, durch eine entsprechende Grünordnungsplanung mit einem Kompensationskonzept auszugleichen.

Wegen der trotz der recht guten Stoffrückhaltung des Bodens nicht auszuschließenden Gefahr des Eintrages wassergefährdender Substanzen in das Grundwasser ist allgemein und besonders während der Bauphase auf äußerst sorgfältigen Umgang mit entsprechenden Stoffen zu achten.

Erheblichkeit der Umweltauswirkungen

Die Beeinträchtigung des gewachsenen Bodenprofils durch Modellierung, Überbauung und Überschüttung ist als Umweltauswirkung von mittlerer Erheblichkeit anzusehen. Wegen der recht guten Stoffrückhaltung des Bodens ist das Risiko des Eintrags wassergefährdender Substanzen in das Grundwasser als mittel bis gering zu bewerten. Mit sorgsamer Baudurchführung können die meisten negativen Auswirkungen vermieden werden.

3.2 Schutzgut Wasser

Beschreibung Grundwasser

Der Abstand des Grundwassers zur Oberfläche ist als ausreichend anzunehmen. Das Gebiet liegt im qualitativen Einzugsgebiet „Gerbishofer Feld“.

Beschreibung Oberflächenwasser

Im Plangebiet gibt es keine Gewässer. 140 m westlich verläuft der Hühnerbach.

Auswirkungen

Das anfallende Oberflächenwasser soll möglichst über die belebte Bodenzone versickert werden. Die Versickerung ist prinzipiell möglich und wird durch die Erschließungsplanung im Detail geplant. Es ist konsequent auf die Einhaltung der allgemeinen Grundwasserschutzmaßnahmen zu achten.

Erheblichkeit der Umweltauswirkungen

Die negativen Umweltauswirkungen sind insgesamt als gering einzustufen.

3.3 Schutzgut Klima/ Luft

Beschreibung

Die Flächen enthalten keine Gehölze und sind intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Durch die Staatsstraße besteht eine Vorbelastung.

Auswirkungen

Durch den Bau entstehen zusätzliche Staubbelastungen in der direkten Umgebung. Durch die aus klimatischer Sicht kleinen Flächendimension wird nicht von negativen Auswirkungen der Gebäude oder deren Nutzung ausgegangen. Der Kaltluftkorridor entlang des Hühnerbaches wird nicht beeinträchtigt.

Erheblichkeit der Umweltauswirkungen

Die negativen Umweltauswirkungen sind als gering einzustufen.

3.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Beschreibung

Der nicht überbaute Bereich wird derzeit noch als intensive Grünlandfläche landwirtschaftlich genutzt. Es befinden sich keine Bestandsgehölze im Gebiet. Durch die langjährige anthropogene Überprägung wirkt das Gebiet ausgeräumt.

Auswirkungen

Geringwertige Grünlandflächen gehen verloren, die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen werden dies aber abmildern. Die Ortsrandeingrünung und Grünflächen erzeugen eine Vielzahl neuer Nischen für Tiere und Pflanzen.

Erheblichkeit der Umweltauswirkungen

Es sind im Vergleich zum Ist-Zustand geringe negative Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt zu erwarten.

3.5 Schutzgut Landschaft

Beschreibung

Das Gebiet ist aus landschaftsästhetischer Sicht als gering bis mittel empfindlich einzustufen. Die Bebauung liegt westlich der Staatsstraße. Bisher ist diese und die dahinter liegende Bebauung nicht durch eine Eingrünung gegenüber der freien Landschaft abgeschirmt.

Auswirkungen

Die Erweiterung der Bebauung wird in der Bauphase nur untergeordnet wahrgenommen werden. Die neuen Gebäude werden nach Fertigstellung das Ortsbild abrunden. Die Eingrünung nach Westen schränkt die negative optische Wirkung der Bauten auf die Landschaft deutlich ein.

Erheblichkeit der Umweltauswirkungen

Die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind als gering einzustufen. Durch Eingrünungsmaßnahmen und geeignete Gebäudegestaltung werden die Auswirkungen reduziert.

3.6 Schutzgut Mensch

Beschreibung

Das Areal besitzt eine niedrige Erholungseignung. Entlang der Bahnhofstraße ist die Erholungsqualität sehr gering. Durch die Staatsstraße 2035 ist Verkehrslärm im Gebiet gegeben.

Auswirkungen:

Auf Grund der ohnehin niedrigen Erholungseignung werden Baumaßnahmen die Erholungseignung des kleinräumigen Gebiets nicht weiter beeinträchtigen. Betrieb und Nutzung der direkt an der Straße gelegenen Gebäude wird die Bestandssituation nicht verschlechtern.

Erheblichkeit der Umweltauswirkungen

Die negativen Auswirkungen sind als gering einzustufen.

3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung

Kultur- und Sachgüter sind im Planungsgebiet nicht bekannt, können aber auch nicht völlig ausgeschlossen werden. Das benachbarte Bodendenkmal (vorgeschichtlicher Grabhügel) muss beachtet werden.

Auswirkungen

Möglicherweise doch vorhandene denkmalpflegerisch relevante Funde unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz und sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege (Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0, Fax -50) unverzüglich bekannt zu machen. Wertminderungen am Grundstück können nicht geltend gemacht werden. Grabungskosten gehen zu Lasten des Verursachers.

Erheblichkeit der Umweltauswirkungen

Negative Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind nach gegenwärtigem Erkenntnisstand nicht zu erwarten. Das Schutzgut ist nur geringfügig betroffen.

3.8 Wechselwirkungen

Sich in ihrer Auswirkung auf die Umwelt negativ verstärkende Wechselwirkungen der Planung sind gegenwärtig nicht bekannt.

4. Nullvariante/Alternative Planungsmöglichkeiten

Bei Nichtdurchführung der Planung sind die oben genannten negativen Auswirkungen auf die Umwelt nicht zu erwarten. Die hier vorgesehene Ortsrandeingrünung wird in absehbarer Zeit nicht eingerichtet.

Es handelt sich hier um eine organische Entwicklung von geringem Ausmaß. Alternativen haben sich auf Grund der Verfügbarkeit nicht ergeben. Das Gewerbegebiet in Blonhofen wird parallel entwickelt.

5. Vermeidungs-/ Minderungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Schutzgut Boden

Ein fachgerechtes Oberbodenmanagement sowie eine möglichst weitgehende Beschränkung von Bodenversiegelungen sind in der Satzung geregelt und begrenzt - Geländemodellierungen sind weitgehend geregelt. Es soll vorwiegend autochthones Material für Baumaßnahmen verwendet werden.

Schutzgut Wasser

Die Versiegelung wird in der Satzung des Bebauungsplanes auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt. Für möglichst flächige Versickerung wird gesorgt. Auf Ebene der Erschließungsplanung ist ein entsprechendes Konzept zu planen.

Schutzgut Klima/ Luft

Die gute Eingrünung des Planungsgebietes und der hohe Anteil unversiegelter Flächen fördern die Frischluftentstehung. Durch eine lockere Anordnung der Gebäude und die Dimensionierung der Bauflächen entsteht keine Behinderung von Frischluftkorridoren.

Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt

Im unmittelbaren Eingriffsgebiet liegen keine hochwertigen oder gesetzlich geschützten Biotope. Zur Eingrünung und ökologischen Aufwertung des Areals sind ausführliche grünordnerische Maßnahmen vorgesehen, unter Verwendung standortgerechter Gehölze aus autochthonem Pflanzmaterial, siehe auch Satzung § 7.

Schutzgut Landschaft

Die öffentliche Ortsrandeingrünung dient zur besseren Einfügung des Plangebietes in die Landschaft.

Schutzgut Mensch

Das Plangebiet soll eine Anbindung an die Siedlungsfläche haben. Die Betriebe haben sich mit den Lärmemissionen der Straße und den Emissionen der Landwirtschaft zu arrangieren.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Baudenkmale sind in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet vorhanden. Ein vorgeschichtlicher Grabhügel liegt westlich des Baugebiets. Falls im Zuge der Baumaßnahmen Denkmäler, insbesondere Bodendenkmäler, aufgefunden werden, ist pfleglich mit ihnen umzugehen.

6. Kompensationsmaßnahmen

6.1 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Es handelt sich um ein Plangebiet, das durch die Staatsstraße vorbelastet ist. Es wurde bisher als landwirtschaftliche Fläche intensiv bewirtschaftet.

Die Eingriffsfläche entspricht dem Geltungsbereich von 1,4 ha.

Es handelt sich gemäß des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen um ein Gebiet mit hohem Versiegelungsgrad (GRZ > 0,35) und geringer Bedeutung (derzeit intensiv genutztes Grünland).

Es wird Feld A I des Leitfadens und der Ausgleichsfaktor von 0,4 gewählt. Dies ergibt eine Fläche von 0,56 ha an Ausgleichsflächenbedarf.

Der Eingriff ist auszugleichen. Die Flächen und Maßnahmen werden unter Abstimmung mit den Fachbehörden gewählt.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Das Planungsgebiet ist bezüglich negativer Umweltauswirkungen zu beobachten, spezielle Monitoringmaßnahmen sind nicht vorgesehen.

8. Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung

Es liegen folgende Daten vor:

Allgemeine Datengrundlagen	<ul style="list-style-type: none"> • Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 • Regionalplan Allgäu (16) • Flächennutzungsplan des Marktes Kaltental • Altlastenverdachtskataster des Landkreises Ostallgäu • Biotopkartierung, Arten- und Biotopschutzprogramm Ostallgäu • Leitfaden der Bayer. Staatsregierung „Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft“, ergänzte Fassung 2003 • Bodenschätzungskarte Bayern, Blatt 8030, M 1:25000
Gebietsbezogene Grundlagen	Umweltbericht zum Bebauungsplan
Verwendete Verfahren	Die anzuwendenden Methoden sind fachlich übliche Methoden. (z.B. DIN 18005, Eingriffs-/Ausgleichsbewertung nach Leitfaden...) Die Darstellung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter erfolgt verbal argumentativ.
Schwierigkeiten und fehlende Erkenntnisse	Hinzuweisen ist darauf, dass nicht alle Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern – aufgrund der Komplexität von Natur und Landschaft – erfasst, beschrieben und beurteilt werden können. Die Umweltprüfung erhebt jedoch den Anspruch, dass die <u>wichtigsten</u> und <u>bedeutendsten</u> Wechselwirkungen aufgezeigt werden.

9. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Für das als Wohngebiet ausgewiesene Areal und den Teil des einfachen Bebauungsplanes sind keine großen Umweltauswirkungen zu erwarten. Es sind keine wertvollen Lebensräume von der Planung betroffen. Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse der Umwelterheblichkeit zusammen.

Schutzgut	Bau-	Anlage-	Betriebs-	Erheblichkeit
Boden	mittel	mittel	gering	gering (1)
Wasser	mittel	gering	gering	gering (1)
Klima/ Luft	mittel	gering	gering	gering (1)
Tiere und Pflanzen, biol. Vielfalt	mittel	gering	gering	gering (1)
Landschaft	mittel	mittel	gering	gering (1)
Mensch	gering	gering	mittel	gering (1)
Kultur- und Sachgüter	mittel	gering	gering	gering (1)

Sinnvolle Planungsalternativen haben sich nicht ergeben.

Dennoch stellt der Bebauungsplan einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, die den Eingriff minimieren.

Das Monitoring sieht keine besondere Beobachtung des Planungsgebietes bezüglich negativer Umweltauswirkungen vor.

10. Referenzliste der Quellen

Umweltatlas des Landesamtes für Umwelt, Bayern,:

- Übersichtsbodenkarte 1:25.000
- Bodenschätzungsübersichtskarte 1:25.000
- Geologische Übersichtskarte 1:200.000
- Hydrogeologische Karte 1:200.000

Bayernatlas, Landesamt für Umwelt, Landesamt für Denkmalpflege, Vermessungsamt Bayern:
Schutzgebiets- und -flächendarstellungen für Denkmäler, Naturschutzgüter und Wasserwirtschaft

Kaufbeuren, __.__.2018

Markt Kaltental,

Thomas Haag, Stadtplaner

Manfred Hauser, Bürgermeister