

Markt Kaltental
Landkreis Ostallgäu



5. Änderung des Flächennutzungsplans
im Bereich des Bebauungsplans
„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

Begründung

1. 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. Siehe hierzu auch untenstehenden Lageplan.

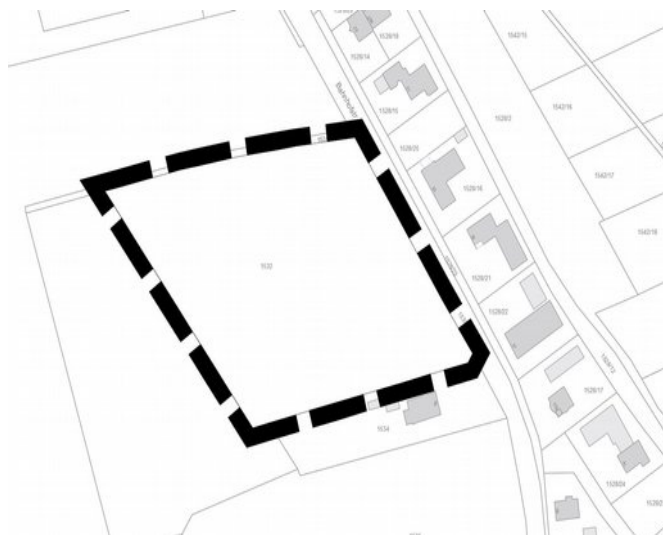


Abbildung 1: Lageplan Geltungsbereich, unmaßstäblich

2. Anlass und Zweck der Planung

Der Markt Kaltental ändert den Flächennutzungsplan im Bereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Helmishofen“. Die dargestellte Fläche für die Landwirtschaft soll dabei in eine gewerbliche Baufläche mit Erschließungsstraße und Ortsrandeingrünung sowie Grünflächen geändert werden. Dies soll als Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Helmishofen“ dienen. In diesem sollen Bauflächen für etwa fünf bis sechs Gewerbebetriebe geschaffen werden.

Der Markt Kaltental hat in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 17.07.2018 beschlossen, den am 20.02.2006 festgestellten Flächennutzungsplan im gegenständlichen Bereich zu ändern. Der Markt Kaltental möchte westlich der Staatsstraße 2035 im Ortsteil Helmishofen wegen dringendem örtlichem Bedarf eine gewerbliche Baufläche darstellen. Die vorhandenen Gewerbeflächen des Marktes sind voll belegt.

3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

3.1 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 gegenständliche Gebiet der Änderung ist hierin noch als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. 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 Wiesenzone und flächigen Feuchstandorten sowie Modellierung des Geländereiefs (Still- und Altwasserartige Strukturen)
- Nummerierte und nachrichtliche Bodendenkmäler nach Beikarte / Erläuterungsbericht, Nr. 13 (vorgegeschichtliches Grabhügelfeld, Denkmalnummer 224769, ca. 40 m westlich, gemäß Bayerischem Denkmatalas)
- Naturnahe Gestaltung der Gewässerrandbereiche des Hühnerbachs (ca. 140 m westlich)



Abbildung 2: Ausschnitt des gültigen Flächennutzungsplanes (2004), unmaßstäblich

3.2 Übergeordnete Planungen

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dabei sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Diese Ziele der Raumordnung sind einerseits dem Landesentwicklungsprogramm – LEP 2013 – und andererseits dem Regionalplan (RP) des Planungsverbandes Allgäu 16 zu entnehmen. Der Markt Kaltental liegt gemäß RP 16 und LEP im sogenannten Allgemeinen ländlichen Raum. Ihm ist keine zentralörtliche Funktion zugeordnet.

In Teil B des RP Allgäu sind fachliche Ziele und Grundsätze beschrieben, dabei unter Ziffer 2 Sicherung, Schutz und Entwicklung von Natur und Landschaft. Diese Bereiche sind als regionalplanerisches Ziel (Z) bestimmt. Der vorgesehene Änderungsbereich liegt in der Nähe des im Regionalplan 16 dargestellten landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 2 „Singoldniederung, östliche Hänge und Wälder“. Die Abgrenzung erfolgt in der Karte 3 Natur und Landschaft des Regionalplans durch kleine grün gestrichelt dargestellte quadratische Kreuze. Grundsätzlich geht es in den Vorbehaltsgebieten um die Erhaltung charakteristischer Landschaftsbereiche, deren Nutzung, Eigenart, Vielfalt und Struktur für den Naturhaushalt, die Landschaftspflege, das Landschaftsbild sowie für die Erholungsnutzung. Die natürlichen Grundlagen und die landschaftlichen Gegebenheiten zur Erhaltung und Entwicklung der Region als Lebens- und Arbeitsraum für die dortige Bevölkerung und den Landschaftsraum als bedeutender Erholungsraum sollen gesichert werden.

In der Begründung zu den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans heißt es: „Bei der Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen kommt in landschaftlichen Vorbehaltsgebieten den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege besonderes Gewicht zu.“ Landschaftliche Vorbehaltsgebiete sind jedoch keine Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts und haben auch keine vergleichbare Funktion. Da das Plangebiet laut Karte 3 Natur und Landschaft des Regionalplans Allgäu nicht im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 2 „Singoldniederung, östliche Hänge und Wälder“ liegt, sondern lediglich angrenzt, werden keine Beeinträchtigungen durch die vorliegende Planung gesehen. Dennoch wird darauf hingewiesen, dass auf den nachfolgenden Planungsebenen auf eine verträgliche Einbindung und entsprechende Gestaltung der Entwicklung zu achten ist.

Westlich an das Plangebiet angrenzend liegt laut Karte 2 Siedlung und Versorgung das Vorranggebiet Hochwasser H 37 Hühnerbach. Laut Begründung des Regionalplans Allgäu wurden durch die Wasserwirtschaftsverwaltung Überschwemmungsgebiete aufgrund der vorangegangenen Hochwasserereignisse durch Vermessungen ermittelt und daraus besagte Vorranggebiete zur Sicherung des Hochwasserabflusses und -rückhaltes abgeleitet. Zu besagtem Vorranggebiet heißt es in der Begründung des Regionalplans 16 Allgäu:

„Alle Kommunen, die in den Flusstälern von Gennach und Hühnerbach liegen, sind hochwassergefährdet. Der Erhalt der jeweiligen Gebiete ist wichtig, um die Hochwasserspitzen zu brechen (dämpfen) und die Unterliegerorte vor größeren Gefahren bei Hochwasser zu bewahren. Die Sicherung der Gebiete ist von erheblicher Bedeutung für den Bereich der Gennach nach dem Zusammenfluss mit dem Hühnerbach. Ohne diese Gebiete würde sich die Hochwassergefahr für Jengen, Lindenberg und Buchloe erheblich vergrößern; ein Schutz durch technische Maßnahmen (Hochwasserfreilegungen) wäre aufgrund der Leistungsschwäche der Gennach und des Ortsbildes in den eng bebauten, von der Gennach durchflossenen Siedlungsgebieten nicht machbar.“

Ebenfalls westlich angrenzend an das Plangebiet findet sich das Vorbehaltsgebiet Wasserversorgung (Trinkwasser) WVB 99 Hühnerbachtal. Vorbehaltsgebiete wie dieses werden zur Sicherung der Trinkwasserversorgung bestimmt.

Laut Begründung des Regionalplans Allgäu räumt das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) der Nutzung von Grundwasservorkommen für die öffentliche Wasserversorgung ein besonderes Gewicht gegenüber anderen Nutzungen und Eingriffen ein. Daher enthält das LEP-Ziel B I 3.2.2.3 Satz 2 den ausdrücklichen Auftrag an die Regionen, in ihren Regionalplänen ergänzend zu Wasserschutzgebieten vorausschauend den Risikopotenzialen in empfindlichen Teilbereichen der Grundwassereinzugsgebiete von bestehenden Wassergewinnungsanlagen und künftig nutzbaren Gewinnungsgebieten durch die Ausweisung von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten Wasserversorgung auf der Ebene der Regionalplanung zu begegnen. Die Größenordnung der Gebiete hängt dabei u.a. von der Bedeutung der Wassergewinnungsanlage, der Grundwasserüberdeckung, dem Einzugsbereich, der Fließrichtung und der Fließgeschwindigkeit ab.

Diese vorsorgliche Sicherung der Trinkwasserreserven dient den Kommunen, denn in deren Verantwortung liegt die langfristig gesicherte Versorgung der Bürgerinnen und Bürger mit gesundem und einwandfreiem Trinkwasser. Vorrang- und Vorbehaltsgebiete Wasserversorgung schaffen zudem Planungssicherheit sowohl für die Kommunen als auch für potenzielle Raumnutzer und sind damit ein wichtiges Instrument einer vorausschauenden Raumplanung und Konfliktbegrenzung. Im Gegensatz zur Festsetzung von Wasserschutzgebieten beinhalten diese Vorrang- und Vorbehaltsgebiete eine wesentlich geringere Regelungs- und Verbotsdichte; dies gilt auch im Vergleich mit anderen Vorranggebieten – etwa beim Hochwasserschutz. Vorrang- und Vorbehaltsgebiete werden insbesondere dort ausgewiesen, wo die Grundwasservorkommen von überörtlicher Bedeutung und nach Lage der Situation auch von örtlicher Bedeutung sind, d.h. der eigenen Wasserversorgung bzw. der Mitversorgung benachbarter Gemeinden oder von Gemeindegruppen dienen.

In Vorbehaltsgebieten Wasserversorgung (WVB) wird zwar dem Trinkwasserschutz bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen. Im Einzelfall kann aber anderen für das öffentliche Wohl wichtigen Belangen und Vorhaben eine noch größere Bedeutung zukommen.

3.3 Darstellung der Flächen und ihrer Umgebung

Der Geltungsbereich der 5. Flächennutzungsplanänderung liegt am südlichen Rand des Markt Kaltentaler Ortsteiles Helmishofen, westlich der Bahnhofstraße und nördlich des Anwesens mit der Hausnummer Bahnhofstraße 50. Das Plangebiet ist derzeit noch landwirtschaftlich als intensives Grünland genutzt und im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Östlich des Plangebietes liegt weitere Bebauung entlang der Bahnhofstraße. Dort sind derzeit auch bereits verschiedene Gewerbebetriebe angesiedelt. Südlich des Plangebietes liegt ein Wohnhaus.

Westlich des Plangebietes, in etwa 140 bis 180 m Entfernung, verläuft der Hühnerbach. Dieser ist gemäß FNP in den Gewässerrandbereichen naturnah zu gestalten.

Die gegenständliche 5. Änderung des Flächennutzungsplanes betrifft eine Fläche, die bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt war. Dort sollen nun ca. 1,05 ha als gewerbliche Baufläche dargestellt werden. Ca. 0,1 ha werden als Ortsrandeingrünung im Westen des Plangebietes dargestellt, zusätzliche 0,19 ha als Grünfläche im Osten und Süden. Weitere ca. 0,18 ha werden als Verkehrsfläche dargestellt, die das Gebiet erschließt. Im Parallelverfahren wird für das Plangebiet auch ein Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Gewerbegebiet Helmishofen“ aufgestellt. Eine Stromleitung führt am östlichen Rand durch das Gebiet.

4. Planung

4.1 Konzept

Mit der gegenständlichen 5. Änderung des Flächennutzungsplanes soll eine neue gewerbliche Baufläche geschaffen werden. Zur Eingrünung werden zudem Grünflächen an westlichen Rand des Plangebietes dargestellt und dazu eine Verkehrsfläche, mit der das Plangebiet erschlossen werden soll. Das Plangebiet soll von Westen über die bestehende Bahnhofstraße sowie die Planstraße erschlossen werden. Durch die Planstraße soll eine möglichst wirtschaftliche Erschließung der geplanten Bauparzellen sichergestellt werden. Nach Westen ist zur besseren Einbindung in die Landschaft eine Ortsrandeingrünung geplant. Diese wird über Festsetzungen im parallel aufgestellten Bebauungsplan verbindlich umgesetzt.



Abbildung 3: 5. Flächennutzungsplanänderung, unmaßstäblich



Abbildung 4: Gültiger Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich der gegenständlichen 5. Flächennutzungsplanänderung

4.2 Grünordnung

4.2.1 Natürliche Grundlagen

Das Plangebiet ist leicht ansteigend auf einer Höhe von ca. 710 m ü NN im Westen bis ca. 713 m ü NN im Osten. Die Fläche des Geltungsbereiches wird bisher ausschließlich als landwirtschaftliche Grünfläche genutzt.

Im Geltungsbereich finden sich unmittelbar keine Bau- oder Bodendenkmale, amtlich kartierten Biotope, kein landschaftliches Vorbehaltsgebiet, Naturschutzgebiet oder Wald. Lediglich der westlichste Teil des Plangebietes liegt laut gültigem Flächennutzungsplan auf Flächen mit hohem Entwicklungspotenzial für den Arten- und Biotopschutz sowie in einem landschaftsprägenden Talraum, bei dem eine „Freihaltung von Aufforstung wünschenswert“ ist.

4.2.2 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 ist im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes der benötigte Ausgleich und die konkreten Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich ermittelt.

4.3 Verkehr, Erschließung, Wasserwirtschaft

Straßen

Die Verkehrserschließung erfolgt durch die östlich verlaufende Bahnhofstraße. Eine Planstraße führt in das Plangebiet.

Wasserwirtschaft

Im Umgriff des Plangebietes ist kein festgesetztes Überschwemmungsgebiet vorhanden. Die tatsächliche Grenze eines Hochwassergebietes wurde vom Ingenieurbüro Mooser ermittelt.

Grundwasser

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtenwasser sichern muss.

Lage zu Gewässern

Im Westen verläuft der Hühnerbach. Die Bauleitplanungen halten bereits mindestens 120 m Abstand vom Gewässer. Das Wasserwirtschaftsamt ist an Verfahren zu beteiligen.

Wasserversorgung

Das Plangebiet wird an die zentrale Trinkwasserversorgung des Marktes Kaltental angeschlossen.

Abwasserentsorgung

Das Plangebiet wird über die Abwasserleitung an die gemeindliche Kläranlage angeschlossen.

Niederschlagswasserbeseitigung

Die unverschmutzten Niederschlagswasser sind vor Ort zur Versickerung zu bringen. Priorität hat dabei nach § 3 Abs. 1 NWFreiV eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht. Erst wenn dies nicht möglich ist, kann eine Versickerung nach Vorreinigung über Versickerungsanlagen erfolgen (§3 Abs. 2 NWFreiV).

Stromversorgung / Telekommunikation

Der Energieversorger (Lech Elektrizitätswerke AG) wird an Verfahren beteiligt.

Die Deutsche Telekom AG wird an Verfahren beteiligt.

Rechtzeitige Abstimmung wird bei der Erschließung sichergestellt. Sofern neue Leitungen erforderlich werden, sind sie als Erdkabel zu verlegen.

4.4 Sonstige Hinweise und Empfehlungen:

Denkmalpflege

Westlich des Plangebietes findet sich ein Bodendenkmal, beschrieben als „Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung.“. Es hat die Nummer 224769 und die Aktennummer D-7-8130-0005. Es hat jedoch an keiner Stelle weniger als 24 m Abstand zum Plangebiet. In noch größerem Abstand, etwa 180 m entfernt, liegt östlich des Plangebietes ein weiteres Bodendenkmal, beschrieben als „Burgstall des Mittelalters“. Es hat die Nummer 224765 und die Aktennummer D-7-8130-0007. Nördlich des Plangebietes, im Ortsteil Helmishofen, etwa 330 m vom Plangebiet entfernt, liegt das Baudenkmal St. Nikolaus, eine katholische Kirche, beschrieben als „Kath. Filiationkirche St. Nikolaus, Saalbau mit Steildach und in den Chor eingestellten Turm mit Haubendach, um 1474 Chor, Langhaus und Sakristei im 17. Jh. erneuert, Turm 1732 von Johann Georg Fischer; mit Ausstattung“. Sie hat die Nummer 1010087 und die Aktennummer D-7-77-141-23. Im Umfeld der Kirche liegt ein Bodendenkmal, beschrieben als „Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filiationkirche St. Nikolaus in Helmishofen“. Es hat die Nummer 807872 und die Aktennummer D-7-8030-0106.

Aufgrund bisheriger archäologischer Funde sind bei Baumaßnahmen 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.

Sonstige Schutzgebiete

Innerhalb des Planänderungsbereiches sind keine zu beachtenden FFH-Gebiete oder kartierte Biotopflächen gegeben.

Etwa 50 m östlich des Plangebietes liegt das Biotop mit der Nummer 8130-0032 und der Biotopteilflächen-Nummer 8130-0032-001.

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde erkannt, dass es keine beachtenswerten Zusammenhänge mit amtlichen Biotopen und Erkenntnisse aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) gibt. Die großräumige Darstellung der Fließgewässerachse des Hühnerbachs wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Im Plangebiet selbst befinden sich auch keine besonderen Flächen wie landschaftliches Vorbehaltsgebiet, Naturschutzgebiet, Wald oder sonstige Schutzflächen.

Immissionsschutz

Im Süden des Plangebietes grenzt ein einzelnes Wohnhaus an, im Osten bestehende Gewerbe- und Wohnbauung. Im Zuge des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens werden hierzu Vorkehrungen festgesetzt, die ein verträgliches Nebeneinander sicherstellen.

Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

Für hygienisch einwandfreie Abfallbeseitigung ist durch einen Anschluss an die öffentliche Müllabfuhr des Landkreises sichergestellt. Nähere Einzelheiten hierzu werden bei der Erstellung des Bebauungsplanes getroffen.

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.

5. Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB muss für die Flächennutzungsplanänderung ein Umweltbericht erstellt werden. In diesem erfolgt eine Bestandserfassung und Bestandsbewertung der umweltrelevanten Schutzgüter, die Darstellung der Ziele des Umweltschutzes und eine Prognose über die Auswirkungen der Planung.

In der Umweltprüfung werden sowohl die Flächennutzungsplanebene als auch die Ziele des parallel aufgestellten Bebauungsplanes behandelt. Der Umweltbericht wird für beide Bauleitpläne gemeinsam erstellt und liegt als Teil der Begründung dem Bebauungsplan bei.

6. Kartengrundlage

Für das Plangebiet liegt eine Kartengrundlage der Vermessungsverwaltung zugrunde.

Kaufbeuren, ___.__.2018

Markt Kaltental, .2018

Thomas Haag, Stadtplaner

Manfred Hauser, Erster Bürgermeister