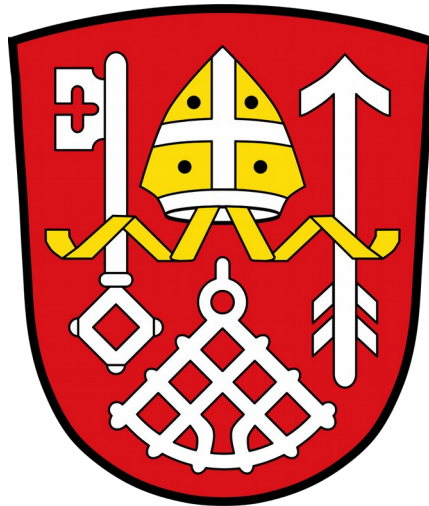


Markt Kaltental  
Landkreis Ostallgäu



Bebauungsplan  
„Gewerbegebiet Helmishofen“

Entwurf  
i. d. Fassung vom 25.03.2019

Inhalt:

Satzung

Planzeichnung des Bebauungsplanes M = 1 : 1.000

Begründung mit Umweltbericht

<b>Auftraggeber:</b> Markt Kaltental Rathausplatz 1 87662 Kaltental	Tel.: 08345.312 Fax: 08345.1686 E-Mail: info@markt-kaltental.de
<b>Planung Städtebaulicher Teil:</b> <b>abtplan</b> - 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
<b>Planung Grünordnung und Ausgleich</b> Dipl.-Ing. (univ). Helmut Rösel, Landschaftsarchitekt, Landschaftsökologe Brunnener Straße 12 86511 Schmiechen	Tel./Fax: 08206.1873 E-Mail: roesel-la@bayern-mail.de Web: www.roesel-landschaftsarchitekt.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 die Grundfläche bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 1532 und 1533 (TF, Bahnhofstraße), Gemarkung Aufkirch.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 2,6 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 \_\_.\_\_.2019. Der Satzung ist eine Begründung mit Umweltbericht in der selben Fassung beigefügt.

### § 3 Art der baulichen Nutzung

- 3.1 Es wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.
- 3.2 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.
- 3.3 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 Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

### § 4 Maß der baulichen Nutzung

- 4.1 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.
- 4.2 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

- 5.1 Im Bebauungsplangebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Es sind Einzelhäuser zulässig.
- 5.2 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.

- 5.3 In der Bebauungsplanzeichnung ist für einige Baufelder die Stellung der Gebäude durch die eingetragene Hauptgebäuderichtung 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 Hauptgebäuderichtung um bis zu 12° abgewichen werden.

§ 6 Garagen/ Stellplätze/ Nebengebäude

6.1 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.

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

§ 7 Grünordnung

7.1 Im Norden und Süden des Plangebietes sind öffentliche Grünflächen mit Bepflanzungsaufgaben als Ortsrandeingrünung zur Entwicklung einer dreireihigen Heckenstruktur mit einzelnen Großgehölzen an den durch Planzeichen bestimmten Stellen festgesetzt. Artenauswahl gemäß Pflanzliste 4 und 5.

7.2 Auf den Baugrundstücken sind pro 300 m<sup>2</sup> ein Baum gemäß Pflanzliste 2 oder zwei Obstbäume (Halbstamm) gemäß Pflanzliste 3 zu pflanzen. Für die Bepflanzung sollen heimische Gehölze verwendet werden.

7.3 Im nördlichen und südlichen Teil des Plangebietes sind private Grünflächen mit Bepflanzungsaufgaben festgesetzt. Außerdem sind auf den Baugrundstücken entlang der Straße Pflanzstandorte für Bäume festgesetzt, siehe dazu Punkt 7.5. Bäume, die gemäß dieser Bepflanzungsaufgaben zu pflanzen sind, werden mit der Zahl der gemäß 7.2 zu pflanzenden Bäume verrechnet. Die Zahl der gemäß 7.2 zu pflanzenden Bäume erhöht sich also durch die in der Planzeichnung als zu pflanzend festgesetzten Bäume nicht.

7.4 In der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind an den durch Planzeichen festgesetzten Stellen Gehölzpflanzungen gem. Pflanzliste 4 und 5 durchzuführen.

7.5 Entlang der Planstraße sind an den durch Planzeichen festgesetzten Stellen Gehölzpflanzungen gem. Pflanzliste 1 durchzuführen.

7.6 Für die vorgenannten Eingrünungsmaßnahmen ist aus den nachfolgenden Pflanzlisten auszuwählen. Das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG, “\*\*”) ist zu beachten.

Pflanzliste 1

Mindestqualität: Hochstamm 3 x v. H. STU 18-20 cm

*Acer pseudoplatanus\**  
*Quercus robur\**  
*Tilia cordata\**  
*Tilia platyphyllos\**  
*Ulmus glabra*  
*Betula pendula\**

Berg-Ahorn  
 Stiel-Eiche  
 Winter-Linde  
 Sommer-Linde  
 Berg-Ulme  
 Birke

Pflanzliste 2

Mindestqualität: Hochstamm 3 x v. H. STU 16-18 cm

*Acer campestre*  
*Sorbus aucuparia*  
*Prunus avium\**  
*Carpinus betulus\**

Feld-Ahorn  
 Vogelbeere  
 Vogelkirsche  
 Hainbuche

Pflanzliste 3

Mindestqualität: Hochstamm 3 x v. H. STU 14-16 cm  
 oder Halbstamm 3 x v. H. STU 10-12 cm

**Äpfel**

Berner Rosenapfel  
 Klarapfel  
 James Grieve  
 Glockenapfel  
 Clapps Liebling  
 Gellerts Butterbirne  
 Hedelfinger  
 Wangenheims Früh

**Birnen:**

**Kirsche:  
 Zwetschge**

<u>Pflanzliste 4</u>	Mindestqualität: v. Strauch H 60 – 100 cm (autochthones Pflanzgut)
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Rosa arvensis</i>	Acker-Rose
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Salix eleagnos</i>	Lavendel-Weide
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<u>Pflanzliste 5</u>	Mindestqualität: Hochstamm 3 x v. H. STU 14-16 cm (autochthones Pflanzgut)
<i>Malus sylvestris</i>	Wild-Apfel
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide

Fremdländische Gehölze sowie rot- und gelbblauige bzw. blaunadelige Gehölze sind innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen.

- 7.7 Von den festgesetzten Baumstandorten kann um bis zu 5 m abgewichen werden, z.B. um eine Zufahrt zu ermöglichen.
- 7.8 Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind umgehend zu ersetzen.
- 7.9 Die Anpflanzung den privaten Grünflächen hat spätestens ein Jahr nach Baubeginnanzeige der Gebäude zu erfolgen. Dem Baugesuch ist ein Freiflächengestaltungsplan mit Bepflanzungsdarstellung beizufügen.
- 7.10 Kompensation:  
Im Zuge der Planung wurde ein Kompensationskonzept erstellt. Es wurde eine Gesamt-Eingriffsfläche von 12.860 m<sup>2</sup> ermittelt. Es wird von Typ A – hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad – und Kategorie II – intensiv genutztes Grünland mit hohem, intaktem Grundwasserstand im Randbereich von Luftaustauschbahnen – ausgegangen. Daraus resultiert ein Kompensationsfaktor von 0,8. Das ergibt eine benötigte Ausgleichsfläche von 12.860 m<sup>2</sup> (12.860 m<sup>2</sup> x 0,8 = 10.288 m<sup>2</sup>)  
  
Die berechneten 10.288 m<sup>2</sup> Kompensationsbedarf werden auf der verbleibenden TF von Fl. Nr. 1532, Gemarkung Aufkirch, in Form einer Gehölzpflanzung und Wiesenextensivierung umgesetzt. Die im Umweltbericht detailliert ausgeführten Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen sind Bestandteil der Satzung. Die Ausgleichsermittlung wird in der Begründung und im Umweltbericht detaillierter erläutert.
- 7.11 Retentionsausgleich:  
Das Gewerbegebiet hat negative Auswirkungen auf den Retentionsraum des Hühnerbaches. Hydraulische Berechnungen haben einen Retentionsraumverlust von 71 m<sup>3</sup> ergeben. Dieser wird durch Anlage einer entsprechenden Abgrabung auf Fl. Nr. 1532, Gemarkung Aufkirch, ausgeglichen.

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

8.1 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	7,50 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

8.2 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.

8.3 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.

8.4 Fassaden:

Gestaltung der Außenfassaden mit Putz-, Holz- sowie Blechverkleidungen. 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.

8.5 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.

8.6 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

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

9.2 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.

9.3 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.

9.4 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.

9.5 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. rasenverfugtes Pflaster, Schotterrasen, ggf. auch sandgeschlämmte Kies- oder Schotterdecke oder eine Kombination verschiedener Befestigungsarten) zu wählen.

- 9.6 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.
- 9.7 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.
- 9.8 Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden.

§ 10 Werbeanlagen

- 10.1 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.
- 10.2 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.
- 10.3 Darüber hinaus gilt die Satzung über besondere Anforderung an Werbeanlagen (Werbeanlagensatzung) des Marktes Kaltental vom 01.03.2011.

§ 11 Immissionen

- 11.1 Für Betriebswohnungen ist der Nachweis zu führen, dass die Geräusche der benachbarten Gewerbebetriebe an diesen die Anforderungen der TA Lärm in der beim Bauantrag gültigen Fassung einhalten.
- 11.2 Zulässig sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche in ihrer Wirkung auf die maßgeblichen Immissionsorte in den nördlich, östlich und südlich gelegenen Dorf- und Mischgebieten außerhalb des Bebauungsplanareals die folgende Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691: 2006-12 weder tags (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Tabelle 6. Emissionskontingente  $L_{EK}$  tags und nachts in dB.

Teilflächen GE	$L_{EK, tags}$	$L_{EK, nachts}$
TF 1 und TF 2	62	42
TF 3	63	57
TF 4	60	42
TF 5 und TF 6	60	40

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.

Die Anwendung der in der DIN 45691, Abschnitt 5 beschriebenen Regelungen zur Summation ist zulässig.

Die Anwendung der in der DIN 45691, Abschnitt 5 genannten Relevanzgrenze ist zulässig.

Die genannten Teilflächen sind der Abbildung 1 zu entnehmen.



Abbildung 1: Unterteilung des Plangebietes in Teilflächen (TF1 bis TF6) für die Geräuschkontingentierung

## § 12 Hinweise und Empfehlungen

### 12.1 Schallimmissionen

Bei der Genehmigung eines Vorhabens soll für die maßgeblichen Immissionsorte außerhalb der Gewerbefläche nachgewiesen werden, dass die durch das beantragte Vorhaben verursachten Beurteilungspegel die verfügbaren Emissionskontingente einhalten oder unterschreiten können. Die Ermittlung der Beurteilungspegel einer Anlage erfolgt dabei unter Ansatz der zum Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich vorherrschenden Schallausbreitungsverhältnisse (Einrechnung aller Zusatzdämpfungen aus Luftabsorption, Boden- und Meteorologieverhältnissen und Abschirmungen sowie Reflexionseinflüsse) entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien (TA Lärm). Für die innerhalb von Gewerbeflächen gelegenen Immissionsorte gelten die Geräuschkontingente nicht. Die Beurteilung ist dort nach TA Lärm durchzuführen.

An den ausnahmsweise zulässigen Betriebswohnungen innerhalb des Bebauungsplanareals bemisst sich der Lärmschutz nach den Maßgaben der TA Lärm von 1998. Das heißt, die Immissionsrichtwerte der TA Lärm dürfen in 0,5 m Abstand vor den geöffnet angenommenen Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume einer Betriebswohnung durch die Geräusche der benachbarten Gewerbebetriebe nicht überschritten werden. Dass dies möglich ist, ist vor der Errichtung einer Betriebswohnung nachzuweisen, um einen späteren Immissionskonflikt auszuschließen. Im Umkehrschluss ist bei der Errichtung ausnahmsweise zulässiger Betriebswohnungen darauf zu achten, dass dadurch für die benachbarten (und dabei insbesondere die noch un bebauten) Gewerbeflächen keine Einschränkung im höchstzulässigen Geräuschaufkommen entsteht, die über die festgesetzten Emissionskontingente  $L_{EK}$  hinausgeht.

### 12.2 Landwirtschaftliche Emissionen

Die Erwerber oder Besitzer des Grundstücks haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruch- und Staubeinwirkung) aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung und Bearbeitung benachbarter Flä-

chen entschädigungslos hinzunehmen. Dazu gehören auch der Viehtrieb und der Verkehr mit landwirtschaftlichen Maschinen.

### 12.3 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.

Eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 BayDSchG ist bei allen Maßnahmen (auch z. B. Erschließung) erforderlich.

### 12.4 Wasserwirtschaft

Bezugnehmend auf die Grundwasserstände wird auf das Gutachten der Ingenieurgesellschaft ICP verwiesen, siehe Begründung, Nr. 4.9.

## § 13 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

Anlagen:

- Baugrunduntersuchung der ICP Ingenieurgesellschaft „Erschließung Gewerbegebiet Helmishofen Fl.Nr. 1532“, Untersuchungsbericht Nr. 180901 vom 11.10.2018
- Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung des Büros Müller-BBM zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Helmishofen“ mit Geräuschkontingentierung nach DIN 45961, Bericht Nr. M147737/01 vom 14. März 2019
- Erläuterung mit hydraulischer Betrachtung bzgl. Ausgleich Retentionsraumverlust des Büros Mooser Ingenieure, vom April 2019



## Begründung

### 1. Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt am südwestlichen Rand des zum Markt Kaltental gehörenden Ortsteil Helmishofen. Das Plangebiet beinhaltet die Grundfläche bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 1532 und 1533 (TF, Bahnhofstraße), Gemarkung Aufkirch. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 2,6 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 2018) 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 Vorbehaltsgebiet 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 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. 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 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. 130 m westlich)

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 eine 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.

Für genauere Angaben sei auf die Baugrunduntersuchung der ICP Ingenieurgesellschaft „Erschließung Gewerbegebiet Helmishofen Fl.Nr. 1532“, Untersuchungsbericht Nr. 180901, vom 11.10.2018 verwiesen (s. auch Anlagen)

### 4.2 Landschaft

Der Bebauungsplanbereich liegt auf intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen. Es liegt zwischen ca. 710 m üNN Höhe im Westen und ca. 713 m üNN Höhe im Osten. Im Westen verläuft der Hühnerbach mit ca. 130 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 Intensivgrünland 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:** Der vorliegende Bebauungsplan "Gewerbegebiet Helmishofen" 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.

#### 4.9 Wasserwirtschaft

Der Hühnerbach liegt mindestens 130 m westlich des Plangebietes.

Die Bebauung kommt im qualitativen Einzugsgebiet der Brunnen Eidratshofen (Wassergewinnungsanlage Hühnerbachtal) zu liegen. Die Baumaßnahmen sind mit der gebotenen Sorgfalt zum Schutz des Grundwassers durchzuführen. Es ist von geringen Flurabständen zum Grundwasser auszugehen.

Hinweis: Die Baugrunduntersuchung der Ingenieurgesellschaft ICP, Untersuchungsbericht Nr. 180901 vom 11.10.2018 ergab einen „Grundwasserspiegel in Tiefen zwischen 6,4 und 7,7 m [...]“. Der Grundwasserspiegel liegt somit unterhalb der bautechnisch relevanten Tiefe für Hoch- und Tiefbaumaßnahmen.“

### 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 Bebauungsplangebiet.

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 gezielt 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 waserrechtl. 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, nach Norden und Südosten eine private Ortsrandeingrünung vorgesehen, wobei die Eingrünung im Westen mit 15 m so breit ausgeführt wird, dass sie gleichzeitig als Kompensationsfläche fungiert. Auf den Grundstücken sind versiegelte Flächen so gering wie möglich zu halten. Entlang der Planstraße sind Pflanzstandorte für Bäume vorgesehen. 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.

#### 7.2 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Die Bepflanzung entlang der Planstraße erfolgt mit Gehölzen 1. Wuchsordnung, um das Gewerbegebiet zu strukturieren. Innerhalb der Grundstücke sind sozusagen als 2. Ebene entsprechend Bäume 2. Wuchsordnung und Obstgehölze vorgesehen.

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 25.598 m<sup>2</sup> abzüglich der 836 m<sup>2</sup> bestehende Verkehrsfläche der Bahnhofstraße, der 1550 m<sup>2</sup> öffentliche Grünfläche entlang der Bahnhofstraße, die durch die gegenständliche Planung unberührt bleibt, sowie der 10.352 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche im Plangebiet. Damit ergibt sich ein Eingriff von 12.860 m<sup>2</sup>.



Abbildung 2: Eingriffsermittlung, unmaßstäblich. Die bestehende Bahnhofstraße und die durch die Planung unberührten Grünflächen entlang der Straße werden nicht zum Eingriff gewertet.

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 ( $GRZ > 0,35$ ). Der Ausgangszustand bewegt sich zwischen der Kategorie I oben (intensiv genutztes Grünland) und II unten (anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs, Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserstand und gut durchlüftetes Gebiet im Randbereich von Luftaustauschbahnen) mit einem leichten Überhang in Stufe II unten.

Es wird Feld A II des Leitfadens Ausgleichsfaktor (0,8 bis 1,0) gewählt. Da die GRZ mit 0,4 immer noch recht gering ausfällt, wird als Ausgleichsfaktor 0,8 gewählt.

Dies ergibt eine Fläche von  $10.288 \text{ m}^2$  an Ausgleichsflächenbedarf ( $12.860 \text{ m}^2 \times 0,8 = 10.288 \text{ m}^2$ ).

Der Kompensationsbedarf wird westlich an das geplante Gewerbegebiet anschließend auf der verbleibenden TF von Fl. Nr. 1532 Gemarkung Aufkirch in Form einer Gehölzpflanzung und Wiesenextensivierung realisiert, wobei sich mit  $10.352 \text{ m}^2$  ein leichter Flächenüberhang ergibt. Details sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

## 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 – Verträglichkeit - Verkehrslärm

Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Helmishofen" sieht die Ausweisung von Gewerbeflächen auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 1532 vor.

Das zuständige Landratsamt Ostallgäu hat in seiner Stellungnahme zum Bebauungsplan um die Durchführung einer schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung gebeten. Darin sollten zum einen maximal zulässige Lärmemissionskontingente nach der DIN 45691: Geräuschkontingentierung für die Gewerbeflächen auf dem o. g. Grundstück entwickelt werden, zum anderen die auf das Plangebiet einwirkenden Straßenverkehrsgeräusche der östlich gelegenen St 2035 (Bahnhofstraße) berechnet und beurteilt werden.

Bei der Emissionskontingentierung sollte dazu die aktuelle Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes vom 07.12.2017 – 4 CN7/16 – soweit sie auf den vorliegenden Einzelfall anwendbar ist – berücksichtigt werden.

Die Ergebnisse dieser schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung sind in dem Fachgutachten der Müller-BBM GmbH, Bericht M147737101 vom 14.03. 2019, zusammengefasst.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingente auf den Gewerbeflächen wurden in der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung in ihrer Höhe so entwickelt, dass sie

- in Verbindung mit der Geräuschvorbelastung durch die bestehenden Gewerbebetriebe östlich der St 2035 (Bahnhofstraße) keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm in den nördlich, östlich und südlich gelegenen Dorf- und Mischgebieten hervorrufen,
- innerhalb der Tagzeit (06:00 bis 22:00 Uhr) praktisch jede Form von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben, die dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechen und ggf. zumutbare Schallschutzmaßnahmen aufweisen, ermöglichen und
- innerhalb der Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr) auf der Teilfläche TF3 ein gegenüber den benachbarten Gewerbeflächen deutlich höheres Geräuschaufkommen zulassen, mit dem sich praktisch jeder Gewerbebetrieb, der nicht erheblich belästigt und in Richtung Osten bzw. Nordosten mit vergleichsweise geringen, in der Regel zumutbaren Schallschutzmaßnahmen bedacht ist, installieren lässt.

Für die Teilflächen TF1-2 und TF4-6 wurde es im Gegenzug erforderlich, nachts geringere Schallemissionskontingente festzusetzen, um den Schutz der Nachbarschaft zu gewährleisten. In der Praxis schränkt dies auf den Teilflächen TF1-2 und TF4-6 die Möglichkeiten zur Lärmentwicklung in der Nacht ein.

Mit der festgesetzten Kontingentierung realisiert die Gemeinde Kaltental eine planinterne Gliederung nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO für das "Gewerbegebiet Helmishofen".

Die schalltechnische Untersuchung kommt in Hinblick auf den auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärm zu dem Ergebnis, dass die Beurteilungspegel am Tag zwischen 43 dB(A) und 57 dB(A), in der Nacht zwischen 34 dB(A) bis 48 dB(A) betragen. D. h. die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 für schutzbedürftige Aufenthaltsräume in Gewerbegebieten in Höhe von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts werden eingehalten.

## 8.2 Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

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

## 8.3 Altlasten

Der vorliegende Bebauungsplan "Gewerbegebiet Helmishofen" 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.

## 8.4 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.

## 8.5 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 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 wurde am Verfahren beteiligt und nahm mit Schreiben vom 14.09.2018 wie folgt zum Verfahren Stellung:

*„Unsererseits bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Einwände, im Geltungsbereich befinden sich keine Anlagen unserer Gesellschaft.*

#### Bestehende 1-kV-Kabelleitung

*Vorsorglich machen wir Sie auf eine 1-kV-Kabelleitung aufmerksam, die am südlichen Ende des Geltungsbereiches die Bahnhofstraße kreuzt und Haus Nr. 50 versorgt. Die Kabelleitung ist im beiliegenden Kabellageplan M=1:500 dargestellt. Der Schutzbereich dieser Kabelleitung beträgt 1,00 m beiderseits der Trassen. Bei jeder Annäherung an unsere Versorgungsleitung sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV Vorschrift 3 (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro Medienerzeugnisse einzuhalten.*

*Da es bei einer Beschädigung der Kabelleitungen außerdem zu umfangreichen Unterbrechungen der Stromversorgung kommen kann, sind vor der Aufnahme von Auspflockungs-, Grab- und Baggarbeiten im Planungsbereich die aktuellen Kabelpläne bei unserer Betriebsstelle Biessenhofen*

*Ebenhofener Straße 36  
87640 Biessenhofen  
Tel. 08341/9527 - 55*

*zu beschaffen. Eine detaillierte Kabelauskunft kann auch online unter <https://lgeoportal.lvn.de/apak/> abgerufen werden.*

#### Elektrifizierungskonzept

*Die Stromversorgung der Neubauten im Gewerbegebiet ist nach entsprechender Erweiterung unseres Versorgungsnetzes gesichert. Wir werden die jeweiligen Anschlüsse individuell nach dem elektrischen Leistungsbedarf der ansiedelnden Betriebe vornehmen. Das erfordert möglicherweise die Errichtung einer neuen Transformatorstation. Erst nach Vorliegen konkreter Planungen können wir dazu genaue Aussagen treffen. Die geplanten Neubauten werden wir über Erdkabel anschließen. Wir werden die geplanten Stromkreiskabel möglichst in öffentlichen Verkehrsflächen verlegen.*

#### Erweiterung der Straßenbeleuchtung und Telekommunikationsanlagen

*Im Zuge der Arbeiten zur elektrischen Erschließung des Baugebietes können die Straßenbeleuchtung sowie die Telekommunikationsanlagen (Kabel und Rohre) wirtschaftlich erstellt bzw. verlegt werden. Wir bitten Sie deshalb, rechtzeitig vor dem Straßenausbau entsprechende Angebote anzufordern.*

#### Allgemeines zur Kabelverlegung

*Vor Beginn der allgemeinen Erschließung des Baugebiets bitten wir um Anberaumung eines Spartengesprächs, um die jeweiligen Leistungstrassen festzulegen. Mit den Kabelverlegungsarbeiten, die im Zusammenhang mit dem Straßenausbau erfolgen, kann erst nach Erfüllung nachstehender Voraussetzungen begonnen werden:*

- Wasser- und Kanalarbeiten sind eingebracht*
- das Planum der Straßen und Gehwege ist erstellt*
- die örtliche Auspflockung der Straßenbegrenzung mit Angabe der zugehörigen Höhenkoten muss verbindlich gewährleistet sein.*

*Für den Fall, dass eine nachträgliche Umlegung der Kabelleitungen wegen falscher Angabe oder einer Änderungsplanung erforderlich wird, sind die Aufwendungen vom Verursacher zu tragen. Unter der Voraussetzung, dass die angeführten Punkte berücksichtigt werden, sind wir mit der Aufstellung des Bebauungsplanes einverstanden“*

### 9.4 Telekommunikation

Die Deutsche Telekom, Technik Niederlassung Süd, PTI 23, wurde am Verfahren beteiligt und nahm mit Schreiben vom 24.10.2018 wie folgt zum Verfahren Stellung:

*„Durch die o.a. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt. Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen. Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:*

*E-Mail: [Planauskunft.Sued@telekom.de](mailto:Planauskunft.Sued@telekom.de)  
Fax: +49 391 580213737  
Telefon: +49 251 788777701*



*Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten. Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit:*

*Deutsche Telekom Technik GmbH  
Technik Niederlassung Süd, PTI 23  
Gablinger Straße 2  
D-86368 Gersthofen*

*Diese Adresse bitte wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Spartenterminen zu verwenden.“*

#### 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, Marktbendorf, 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 2,6 ha auf. Hiervon sind ca. 1,04 ha Ausgleichsflächen, die im Plangebiet realisiert werden. Im übrigen Plangebiet finden sich 1,09 ha Gewerbeflächen, 0,19 ha Verkehrsflächen mit Straßenbegleitgrün sowie weitere 0,24 ha öffentliche und private Grünflächen.

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 0,8 ermittelt und beträgt 10.288 m<sup>2</sup>.

#### 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).

Die Baugrunduntersuchung der Ingenieurgesellschaft ICP, Untersuchungsbericht Nr. 180901, vom 11.10.2018 ergab einen „Grundwasserspiegel in Tiefen zwischen 6,4 und 7,7 m [...]. Der Grundwasserspiegel liegt somit unterhalb der bautechnisch relevanten Tiefe für Hoch- und Tiefbaumaßnahmen.“

### 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 zukünftigen Wasserschutzgebiet für die Wassergewinnungsanlage im „Gerbishofer Feld“.

#### *Beschreibung Oberflächenwasser*

Im Plangebiet gibt es keine Gewässer. Ca. 130 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 etwas eingeschränkt.

#### *Erheblichkeit der Umweltauswirkungen*

Die negativen Umweltauswirkungen sind als mittel 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.

#### *Schutzgut Klima/ Luft*

Die gute Eingrünung des Planungsgebietes und der hohe Anteil unversiegelter Flächen fördern die Frischluftentstehung.

#### *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 benötigte Ausweisung von Gewerbeflächen erfolgt im vorbelasteten Bereich.

#### *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

Die Eingriffsfläche entspricht dem Geltungsbereich von 25.598 m<sup>2</sup> abzüglich der 10.352 m<sup>2</sup> Ausgleichsflächen im Plangebiet, der 836 m<sup>2</sup> der bestehenden Bahnhofstraße sowie der 1550 m<sup>2</sup> Grünfläche im Osten entlang der Bahnhofstraße, die durch die Planung nicht berührt werden. Dies ergibt einen Eingriff von 12.860 m<sup>2</sup>. 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). Der Ausgangszustand bewegt sich zwischen der Kategorie 1 oben (intensiv genutztes Grünland) und II unten (anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs, Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserstand und gut durchlüftetes Gebiet im Randbereich von Luftaustauschbahnen) mit einem leichten Überhang in Stufe II unten. Es wird Feld A II des Leitfadens Ausgleichsfaktor (0,8 bis 1,0) gewählt.

Da die GRZ mit 0,4 immer noch recht gering ausfällt, wird als Ausgleichsfaktor 0,8 gewählt. Dies ergibt eine Fläche von 10.288 m<sup>2</sup> an Ausgleichsflächenbedarf (12.860 m<sup>2</sup> x 0,8).

Der Kompensationsbedarf wird westlich an das geplante Gewerbegebiet anschließend auf der verbleibenden TF von Fl. Nr. 1532, Gemarkung Aufkirch, in Form einer Gehölzpflanzung und Wiesenextensivierung realisiert, wobei sich mit 10.352 m<sup>2</sup> ein leichter Flächenüberhang ergibt. Zur räumlichen Verteilung der Maßnahmen sei auf den Planteil verwiesen.

Die mäßig intensive Grünlandnutzung wird aufgegeben und einer extensiven Nutzungsform zugeführt. Entwicklungsziel ist im tiefer gelegenen nördlichen Teil eine artenreiche Feuchtwiese und im höheren Südtteil eine artenreiche Fettwiese. In die Wiesennutzung integriert wird der erforderliche Retentionsausgleich in Form einer Abgrabung von etwa 640 m<sup>2</sup> bis auf 709,77 m ü.NN. Der Aushub ist abzufahren und ordnungsgemäß zu entsorgen. Im Anschluss an das Gewerbegebiet ist eine lockere, artenreiche Strauchfläche mit eingestreuten Großgehölzen zu etablieren.

Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

**Feuchtwiese:** Auf etwa 20% der Fläche (Retentionsausgleich und Streifen nach Norden) wird im zeitigen Frühjahr ein Tiefschnitt durchgeführt und die Fläche gefräst. Anschließend wird die Fläche mit Regiosaatgut Produktionsraum 8 für Feuchtwiesen angesät (z.B. Rieger-Hofmann Mischung 06). Ansaat und Fertigstellungspflege erfolgen nach Herstellerempfehlung, danach ist die Ansaat zusammen mit der übrigen Fläche zweimal jährlich zu mähen, jeweils Mitte Juni/ Anfang Juli und Ende August. Das Mähgut ist jeweils abzutransportieren. Alternativ kann eine extensive Beweidung stattfinden, rechnerischer GV Besatz max. 1,2, bei Bedarf Nachmahd im Herbst. Keine Düngung, kein chemischer Pflanzenschutz.

**Fettwiese:** Auf etwa 20 % der Fläche (Streifen im zentralen Bereich) wird im zeitigen Frühjahr ein Tiefschnitt durchgeführt und die Fläche gefräst. Anschließend wird die Fläche mit Regiosaatgut Produktionsraum 8 für Fettwiesen angesät (z.B. Rieger-Hofmann Mischung 02). Ansaat und Fertigstellungspflege erfolgen nach Herstellerempfehlung, danach ist die Ansaat zusammen mit der übrigen Fläche zweimal jährlich zu mähen, jeweils Mitte Juni/ Anfang Juli und Ende August. Das Mähgut ist jeweils abzutransportieren. Alternativ kann eine extensive Beweidung stattfinden, rechnerischer GV Besatz max. 1,2, bei Bedarf Nachmahd im Herbst. Keine Düngung, kein chemischer Pflanzenschutz.

Auf 15 m Breite im westlichen Anschluss an das Gewerbegebiet erfolgt eine Strauchpflanzung mit eingestreuten Großgehölzen, im einzelnen:

**Großgehölzpflanzung:** Hochstamm 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 14-16 cm, Malus sylvestris (Wild-Apfel) 4 Stk, Prunus padus (Traubenkirsche) 4 Stk, Salix caprea (Sal-Weide) 4 Stk

**Strauchpflanzung:** 2x verpflanzte Sträucher H 125-150, Pflanzung in lockeren Gruppen, 1 Strauch/ 2 qm, insgesamt ca. 700 Stk

**Artenzusammensetzung:** Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Hasel), Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn), Rosa arvensis (Acker-Rose), Rosa canina (Hunds-Rose), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Salix eleagnos (Lavendel-Weide), Salix purpurea (Purpur-Weide), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball) in landschaftlicher Mischung

Es ist ausschließlich autochthones Pflanzmaterial zulässig.

Die Gehölzpflanzung ist fachgerecht vorzunehmen, die Pflanzung muss eine Vegetationsperiode Fertigstellungspflege gemäß DIN 18916 und zwei Vegetationsperioden Entwicklungspflege gemäß DIN 18919 erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen. Die Pflanzung ist mindestens 8 Jahre gegen Wildverbiss zu schützen.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Das Planungsgebiet ist bezüglich negativer Umweltauswirkungen zu beobachten. Die Kompensationsfläche ist alle 4 Jahre bezüglich der Erreichung ihrer Entwicklungsziele zu überprüfen, das Ergebnis ist der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Die Untere Naturschutzbehörde entscheidet, ob erneute Gestaltungsmaßnahmen notwendig werden und/ oder die Pflege anzupassen ist.

8. Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung

Es liegen folgende Daten vor:

Allgemeine Datengrundlagen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013</li> <li>• Regionalplan Allgäu (16)</li> <li>• Flächennutzungsplan des Marktes Kaltental</li> <li>• Altlastenverdachtskataster des Landkreises Ostallgäu</li> <li>• Biotopkartierung, Arten- und Biotopschutzprogramm Ostallgäu</li> <li>• Leitfaden der Bayer. Staatsregierung „Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft“, ergänzte Fassung 2003</li> <li>• Bodenschätzungskarte Bayern, Blatt 8030, M 1:25000</li> </ul>
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	baubedingt	anlagebedingt	betriebsbedingt	Erheblichkeit insgesamt
Boden	mittel	mittel	gering	mittel (2)
Wasser	mittel	gering	gering	gering (1)
Klima/ Luft	mittel	gering	mittel	mittel (2)
Tiere und Pflanzen, biol. Vielfalt	mittel	gering bis schwach positiv	gering	gering (1)
Landschaft	mittel	mittel	gering	mittel (2)
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, der westlich im Anschluss an das Baugebiet entsprechend ausgeglichen wird. 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