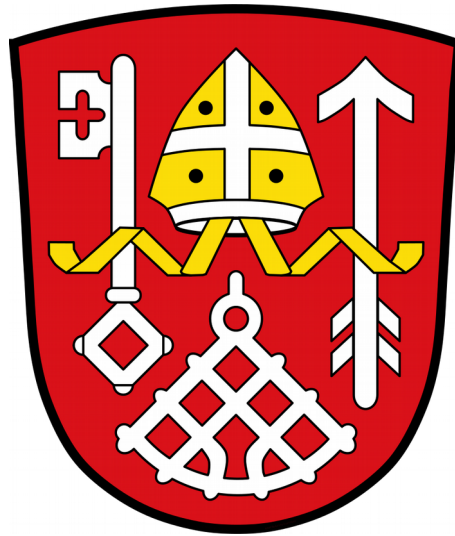


Markt Kaltental
Landkreis Ostallgäu



6. Änderung des Flächennutzungsplans
im Bereich des Bebauungsplans
„Sondergebiet Garten- und Landschaftsbau“

Inhalt:

Satzung

Planzeichnung der Flächennutzungsplanänderung M = 1 : 5.000

Begründung

Umweltbericht (gemeinsam mit BBP)

Vorentwurf
i. d. F. vom __.__.2018

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 Hirschzeller Straße 8 87600 Kaufbeuren	Tel.: 08341.99727.0 Fax: 08341.99727.20 E-Mail: info@abtplan.de

Begründung

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt nördlich des Markt Kaltentaler Ortsteiles Blonhofen, westlich der Straße St 2035.

Das Plangebiet beinhaltet die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 84 (TF, Verkehrsfläche), 151/2 (TF), 151 (TF), 174, 174/1, 175 (TF, Verkehrsfläche) und 177/1 (TF, Verkehrsfläche), alle Gemarkung Blonhofen.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 1,8 ha auf. Maßgeblich ist die Bebauungsplanzeichnung. Siehe hierzu auch untenstehenden Lageplan.

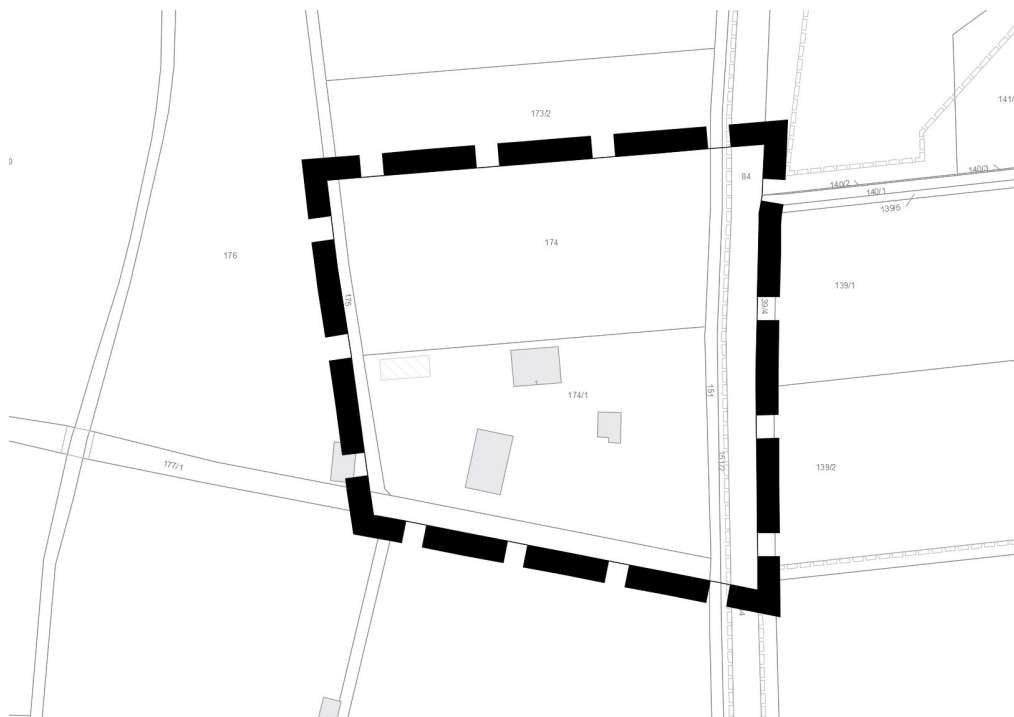


Abbildung 1: Lageplan Geltungsbereich, unmaßstäblich

2. Anlass und Zweck der Planung

Der Markt Kaltental ändert den Flächennutzungsplan im Bereich des Bebauungsplanes „Sondergebiet Garten- und Landschaftsbau“. Die dargestellte Fläche für die Landwirtschaft soll dabei in eine Sonderbaufläche geändert werden. Dies soll als Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Sondergebiet Garten- und Landschaftsbau“ dienen. In diesem sollen Flächen für die Erweiterung des im Plangebiet ansässigen Gartenbaubetriebes geschaffen werden.

Der Markt Kaltental hat in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 18.12.2018 beschlossen, den am 05.10.2004 genehmigten Flächennutzungsplan im gegenständlichen Bereich zu ändern. Der Markt möchte nördlich der Ortslage Blonhofen eine Sonderbaufläche darstellen, um eine Betriebserweiterung zu ermöglichen. Derzeit ist diese Erweiterung nicht möglich, da der gesamte Betrieb in einem Bereich liegt, der als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist.

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 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)
- Flächen mit hohem Entwicklungspotenzial für den Arten- und Biotopschutz
- Förderung des Entwicklungspotenzials der Auenstandorte im Rahmen von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, Schaffung von Gewässerbegleitstrukturen, Extensiven Wiesenazonen und flächigen Feuchtstandorten sowie Modellierung des Geländereiefs (Still- und Altwasserartige Strukturen)
- Naturnahe Gestaltung der Gewässerrandbereiche des Hühnerbachs (ca. 60 m westlich)



Abbildung 2: Ausschnitt des gültigen Flächennutzungsplanes, 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 2018 – und andererseits dem Regionalplan (RP) des Planungsverbandes Allgäu 16 zu entnehmen. Der Markt Kaltental liegt gemäß LEP und RP 16 im sogenannten Allgemeinen ländlichen Raum. Ihm ist dort 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 gemäß der Karte 3 Natur und Landschaft des Regionalplans im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 4 „Gennach- und Hühnerbachtal und Gennachmoos“. Zum landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr 4 „Gennach- und Hühnerbachtal und Gennachmoos“ steht in der Begründung des RP 16:

„Das Gennach- und das Hühnerbachtal gliedern in Nord-Süd-Richtung die ausgedehnten Grünland- und Waldflächen östlich von Kaufbeuren. Im Gennachmoos sind noch größere, teilweise zusammenhängende Feuchtbereiche vorhanden. Erhalt und Entwicklung dieser Lebensräume gefährdeter Pflanzen und Amphibien sind für den Artenschutz wichtig.“

Zu landschaftlichen Vorbehaltsgebieten ist in der Begründung des RP 16 vermerkt:

„Zur Erhaltung charakteristischer Landschaftsbereiche, deren Nutzung, Eigenart, Vielfalt und Struktur für den Naturhaushalt, die Landschaftspflege, das Landschaftsbild sowie für die Erholungsnutzung von besonderer Bedeutung sind, ist es erforderlich, geeignete landschaftliche Vorbehaltsgebiete auszuweisen. Hierbei ist auch die ökologische Bedeutung dieser Bereiche über Naturraum- und Regionsgrenzen hinaus zu berücksichtigen. 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 Naturschutzrechtes und haben auch keine vergleichbare Funktion. Eine ordnungsgemäße land- und forstwirtschaftliche Bodennutzung ist von den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten generell nicht betroffen, d.h. es ergeben sich für die Land- und Forstwirtschaft“

schaft keine über die bestehenden gesetzlichen Anforderungen hinausgehenden zusätzlichen Beschränkungen.“

Durch die gegenständliche Planung werden keine Beeinträchtigungen des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes gesehen. Der Gartenbaubetrieb im Geltungsbereich ist bereits durch Eingrünungsmaßnahmen sehr gut in die Landschaft eingebunden. Zudem bestehen Teile des Betriebsgeländes aus Mustergärten, die als solche eine zusätzliche Eingrünung gewährleisten.

Dennoch wird darauf hingewiesen, dass auf den nachfolgenden Planungsebenen auf eine verträgliche Einbindung der bebaubaren Flächen in die Natur und entsprechende Gestaltung der Entwicklung zu achten ist. Auch die erweiterten Betriebsflächen sind hinsichtlich des Landschaftsbildes angemessen mit Grünstrukturen zu versehen.

Das Plangebiet liegt gemäß Regionalplan Allgäu im Vorranggebiet zur Sicherung des Hochwasserabflusses und -rückhaltes H 37 (RP 16 B I 3.3.1 (Z) i. V. m. RP 16 Karte 2 Siedlung und Versorgung). Es liegt eine Hochwasserberechnung für den Gewässerkomplex Gennach / Hühnerbach vor. Die Teilkarte 110845/6.3.3 (G3r 777 747 0010 vom Februar 2018 stellt in dem Lageplan die HQ100 Wassertiefen dar (siehe auch Abbildung 3). Das Plangebiet ist hierbei nicht betroffen.



Abbildung 3: Kartierung zur Hochwassersituation im Umfeld des Plangebietes, unmaßstäblich

3.3 Darstellung der Flächen und ihrer Umgebung

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung liegt nördlich der Ortslage Blonhofen, westlich der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Staatsstraße St 2035. Das Plangebiet ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und gegenwärtig teils im Bestand bebaut durch den im Plangebiet ansässigen Gartenbaubetrieb, teils gegenwärtig noch landwirtschaftlich als intensives Grünland genutzt.

Südlich des Plangebietes liegt der Ort Blonhofen, allerdings erst in ca. 160 m Entfernung. Die nächstliegenden Häuser dort sind überwiegend zwei bis dreigeschossige Hofstellen mit Satteldächern. Nordöstlich und östlich des Plangebietes, auf der gegenüberliegenden Straßenseite der St 2035, befindet sich der Wertstoffhof des Marktes Kaltental und eine Kläranlage. Darüber hinaus befinden sich dort Gewerbeflächen aus früheren Bebauungsplänen, die aber bisher kaum bebaut sind.

Die gegenständliche Änderung des Flächennutzungsplanes betrifft eine Fläche, die bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt war. Dort soll nun ca. 1 ha als Sonderbaufläche dargestellt werden. Insgesamt ca. 0,45 ha werden als öffentliche und private Grünflächen dargestellt, unter anderem als Abgrenzung zur Staatsstraße St 2035 im Osten des Plangebietes. Weitere ca. 0,36 ha werden als öffentliche und private Verkehrsfläche dargestellt, die teils bestehenden Verkehrsflächen entspricht, teils das Gebiet erschließt. Im Parallelverfahren wird für das Plangebiet auch ein Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Sondergebiet Garten- und Landschaftsbau“ aufgestellt.

4. Planung

4.1 Konzept

Mit der gegenständlichen Änderung des Flächennutzungsplanes soll eine Sonderbaufläche geschaffen werden. Auf dieser soll ein bestehender Gartenbaubetrieb im Bestand gesichert sowie dessen Erweiterung ermöglicht werden. Zur Eingrünung werden zudem bereits bestehende Bäume als zu erhalten dargestellt sowie weitere Grünflächen an den nördlichen Rändern des Plangebietes dargestellt. Hinzu kommen Darstellungen von öffentlichen und privaten Verkehrsflächen, mit der das Plangebiet erschlossen werden soll. Die dargestellten Verkehrsflächen entsprechen teils bestehenden Straßen, teils neu geplanten Erschließungsmöglichkeiten. Das Plangebiet soll von Osten über die bestehende Staatsstraße St 2035, die bestehende, nach Westen und dann nach Norden abzweigende Planstraße erschlossen werden. Das Firmengelände wird dann über die dargestellte private Verkehrsfläche befahren. Dies ist notwendig, um die effizienten Arbeitsabläufe auf dem Betriebsgelände sicherzustellen. Eine öffentliche Grünfläche trennt die bebaubaren Flächen von der Staatsstraße. Die Eingrünung wird über Festsetzungen im parallel aufgestellten Bebauungsplan verbindlich umgesetzt.

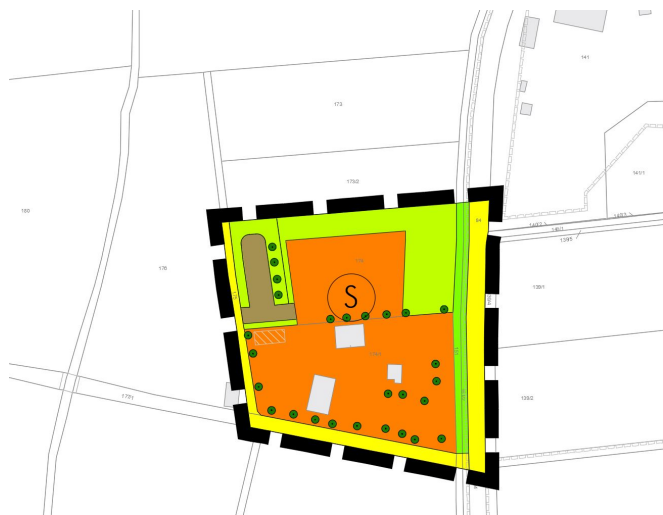


Abbildung 4: Flächennutzungsplanänderung, unmaßstäblich



Abbildung 5: Gültiger Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung

5. Umweltgestaltung

5.1 Natürliche Grundlagen

Das Plangebiet ist geringfügig ansteigend auf einer Höhe von ca. 688 m ü NN im Nordwesten bis ca. 689 m ü NN im Südosten. Die Fläche des Geltungsbereiches wird bisher zu einem kleineren Teil als landwirtschaftliche Grünfläche genutzt. Der größere Teil des Geltungsbereiches wird derzeit vom dort ansässigen Gartenbaubetrieb genutzt, teils als Firmengelände, teils als Parkplatz. Auf dem Firmengelände des Betriebes finden sich einige Grünflächen, die als Mustergärten dienen. Dort befinden sich etliche Bäume, Sträucher und Rasenflächen.

Im Geltungsbereich finden sich unmittelbar keine Bau- oder Bodendenkmale oder Biotope.

5.2 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Gemäß § 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. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen ermittelt.

6. Verkehr, Erschließung, Wasserwirtschaft

Straßen

Das Plangebiet soll von Osten über die bestehende Staatsstraße St 2035 sowie die bestehende, nach Westen und dann nach Norden abzweigende Planstraße erschlossen werden. Das Firmengelände wird dann über die dargestellte private Verkehrsfläche befahren.

Wasserwirtschaft

Das Plangebiet liegt gemäß Regionalplan Allgäu im Vorranggebiet zur Sicherung des Hochwasserabflusses und -rückhaltes H 37 (RP 16 B I 3.3.1 (Z) i. V. m. RP 16 Karte 2 Siedlung und Versorgung). Nach den vorliegenden Unterlagen liegt kein faktisches Überschwemmungsgebiet vor. Retentionsraumverluste im wassersensiblen Bereich sind zu vermeiden.

Lage zu Gewässern

Westlich des Geltungsbereiches, in ca. 60 m Entfernung, befindet sich der Hühnerbach.

Wasserversorgung

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

Abwasserentsorgung

Das Plangebiet ist 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.

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.

6.1 Sonstige Hinweise und Empfehlungen:

Denkmalpflege

Im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung finden sich keine Denkmäler. Auch wenn aufgrund der teils großen Entfernung nicht von einer Beeinträchtigung der gegenständlichen Planung durch die Denkmäler ausgegangen werden kann, so wird doch darauf hingewiesen, dass aufgrund bisheriger archäologischer Funde bei Baumaßnahmen Bodendenkmäler auch außerhalb des eigentlichen Bodendenkmalbereiches bzw. Funde nicht ausgeschlossen sind. Auf die Meldepflicht bei Auffinden von Bodendenkmalfunden und die sofortige Einstellung der Arbeiten wird hingewiesen.

Sonstige Schutzgebiete

Innerhalb des Planänderungsbereiches befinden sich keine zu beachtenden FFH-Gebiete oder Biotope. Eine Beeinträchtigung von dieser Seite ist nicht zu erwarten.

Der vorgesehene Änderungsbereich liegt gemäß der Karte 3 Natur und Landschaft des Regionalplan landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 4 „Gennach- und Hühnerbachtal und Gennachmoos“.

Gemäß Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) Ostallgäu ist der Gewässerbereich des Hühnerbachs als Naturnahes Gewässer zu erhalten bzw. zu entwickeln. Darunter fällt auch die Sicherung der Gewässergüte.

Für die Feuchtgebiete ist die Optimierung der Bachtäler als regionale Feuchtverbundachsen vorgesehen.

Immissionsschutz

Südlich des Plangebietes liegt der Ort Blonhofen, allerdings erst in ca. 160 m Entfernung. Von dieser Seite sind keine immissionstechnischen Probleme zu erwarten. Nordöstlich und östlich des Plangebietes, auf der gegenüberliegenden Straßenseite der St 2035, befindet sich der Wertstoffhof des Marktes Kaltental und eine Kläranlage. Darüber hinaus befinden sich dort Gewerbeflächen aus früheren Bebauungsplänen, die aber bisher kaum bebaut sind.

Die neuen Gebäude werden sich mit den Immissionen der ST 2035 zu arrangieren haben. Die nähere Bebauung ist der Wertstoffhof des Marktes Kaltental und die Kläranlage. Im Umland finden sich zudem noch unbebaute gewerbliche Bauflächen. Aufgrund der ebenfalls gewerbeähnlichen Nutzung der Gebäude im gegenständli-

chen Plangebiet sind hier keine Konflikte zu erwarten. Auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist auf den nachgelagerten Planungsebenen zu achten.

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.

7. 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.

8. Kartengrundlage

Für das Plangebiet liegt eine Kartengrundlage der Vermessungsverwaltung zugrunde.

Kaufbeuren, __.__.2019

Markt Kaltental, .2019

Thomas Haag, Stadtplaner

Manfred Hauser, Erster Bürgermeister