

Markt Kaltental
Landkreis Ostallgäu



Bebauungsplan „Wohngebiet Helmishofen Nord“, 1. Änderung
gemäß § 13a BauGB

Inhalt:

Satzung

Planzeichnung des Bebauungsplanes M = 1 : 1.000

Begründung

i. d. F. vom 19.01.2021

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

Satzung des Marktes Kaltental
für den Bebauungsplan „Wohngebiet Helmishofen Nord“, 1. Änderung gemäß § 13a BauGB
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 (Planzeichenverordnung – PlanZV),
- des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG),

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

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes beinhaltet den Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes „Wohngebiet Helmishofen Nord“ und liegt am nördlichen Rand des zum Markt Kaltental gehörenden Ortsteil Helmishofen, westlich der Bahnhofstraße bzw. Staatsstraße St 2035 und nördlich der Bachstraße.

Das Plangebiet beinhaltet die Grundfläche bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 1508 (TF), 1512 und 1514/2, Gemarkung Aufkirch.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 2,03 ha auf. Maßgeblich ist die Bebauungsplanzeichnung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus den folgenden textlichen Festsetzungen, jeweils in der Fassung vom 19.01.2021. Der Satzung ist eine Begründung, ebenfalls in der Fassung vom 19.01.2021 beigefügt.

§ 3 Umfang der Änderungen

3.1. Es ändert sich im Vergleich zum ursprünglichen Bebauungsplan Wohngebiet Helmishofen Nord lediglich die Planzeichnung.

§ 4 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Wohngebiet Helmishofen Nord“, 1. Änderung gemäß § 13a BauGB, bestehend aus der Satzung, der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 19.01.2021, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Kaltental, den **26. JAN. 2021**


Manfred Hauser, Erster Bürgermeister

Begründung

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes beinhaltet den Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes „Wohngebiet Helmishofen Nord“ und liegt am nördlichen Rand des zum Markt Kaltental gehörenden Ortsteil Helmishofen, westlich der Bahnhofstraße bzw. Staatsstraße St 2035 und nördlich der Bachstraße.

Das Plangebiet beinhaltet die Grundfläche bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 1508 (TF), 1512 und 1514/2, Gemarkung Aufkirch.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 2,03 ha auf. Die genaue Lage des Plangebietes ist der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen (siehe auch Abbildung 1).

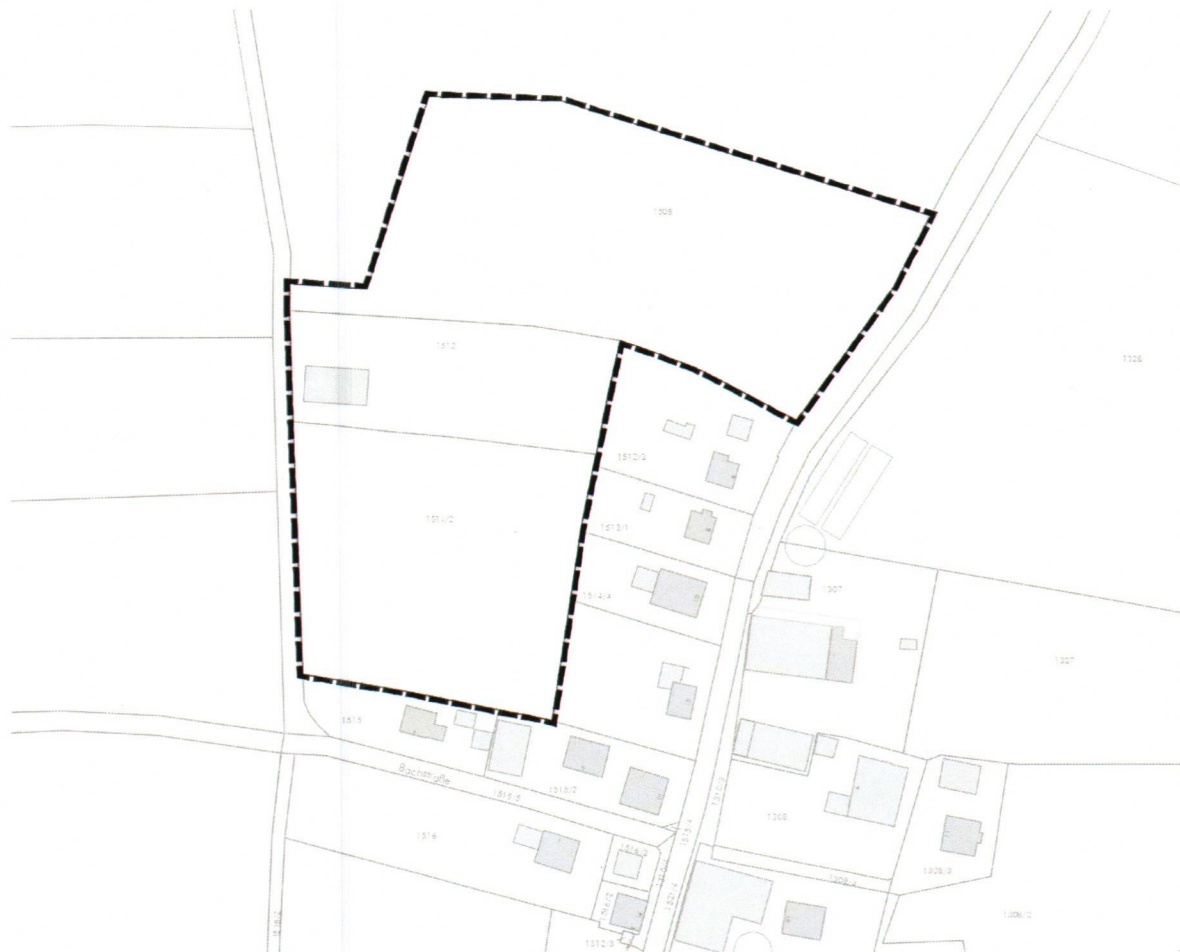


Abbildung 1: Lageplan der gegenständlichen Bauleitplanung, unmaßstäblich

2. Veranlassung

2.1. Anlass der Planung

Der Gemeinderat des Marktes Kaltental hat sich entschieden, die gegenständliche Änderung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Helmishofen Nord“ aufzustellen. Ziel ist es, die Baufenster im östlichen Teil des Plangebietes, entlang der dortigen Staatsstraße St 2035, auszuweiten. Statt bisher 15 m Abstand zwischen Baugrenze und östlicher Grundstücksgrenze soll künftig 10 m Abstand zwischen tatsächlicher Straßenkante und Baugrenze gelten. Dies führt zu einer deutlich besseren Bebaubarkeit der betroffenen zwei Grundstücke.

Grundlage für die gegenständliche Änderung war eine weitere Abstimmung mit dem zuständigen Straßenbauamt. Diese ergab, dass eine Reduktion des Abstandes an dieser Stelle vertretbar ist. An der sonstigen ursprünglichen Planung für das Wohngebiet Helmishofen Nord ändert sich durch die gegenständliche Änderung nichts.

Da die Planung in keinsten Weise über bestehende Bebauungspläne hinausgreift und lediglich Baugrenzen ausweitet, ist die Planung als Planung der Nachverdichtung und der Innenentwicklung zu betrachten. Es wird daher

das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB angewandt. Bei der Auslegung des Entwurfes wurde das zuständige Landratsamt Ostallgäu sowie das Staatliche Bauamt Kempten, Bereich Straßenbau, beteiligt.

3. Veränderungen im Vergleich zum ursprünglichen Plan

Im Vergleich zum ursprünglichen Bebauungsplan „Wohngebiet Helmishofen Nord“ ändert sich lediglich die Planzeichnung. Dabei wird bei den zwei östlichsten Grundstücken die Baugrenze weiter nach Osten verschoben. Diese war im Verlauf der Erstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes aufgrund eingegangener Stellungnahmen zurückgelegt worden. Erneute Absprachen haben allerdings ergeben, dass eine Reduktion hier möglich ist.

Am Textteil der ursprünglichen Planung ändert sich nichts.

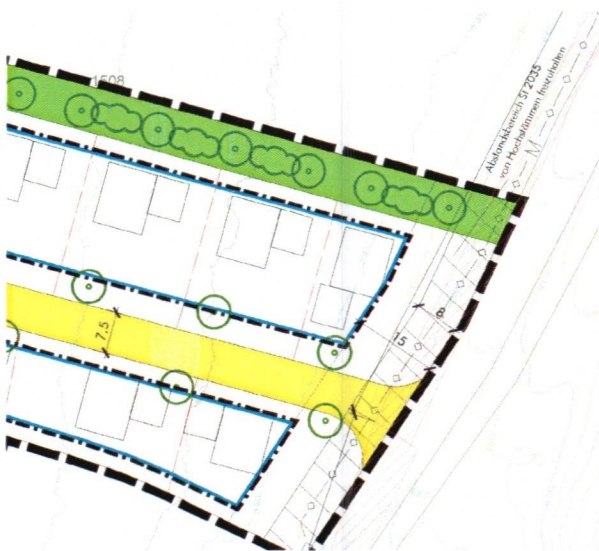


Abbildung 2: Die ursprüngliche Planung, unmaßstäblich

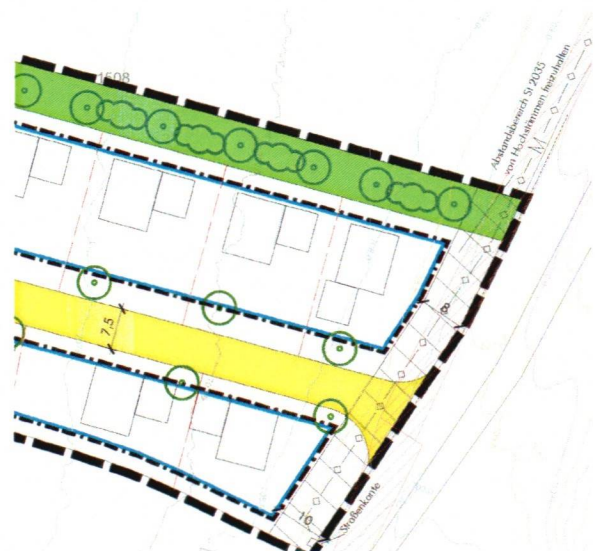


Abbildung 3: Die gegenständliche Änderung, unmaßstäblich

4. Planungsrechtliche Voraussetzungen / 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 Wohngebietes folgende Darstellungen darin aufgeführt

- Freihaltung von Aufforstung wünschenswert (Landschaftsprägende Teilräume und Höhenrücken)
- Flächen mit hohem Entwicklungspotential für den Arten- und Biotopschutz
- Nummerierte und nachrichtliche Bodendenkmäler nach Beikarte / Erläuterungsbericht, Nr. 8, (s. dazu Punkt 4.7 Denkmalpflege der ursprünglichen Planung)

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan noch als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Der ursprüngliche Bebauungsplan ist gemäß § 13b BauGB erstellt worden. Die gegenständliche Änderung wird gemäß § 13a BauGB erstellt. In beiden Fällen gilt § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB:

„Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.“

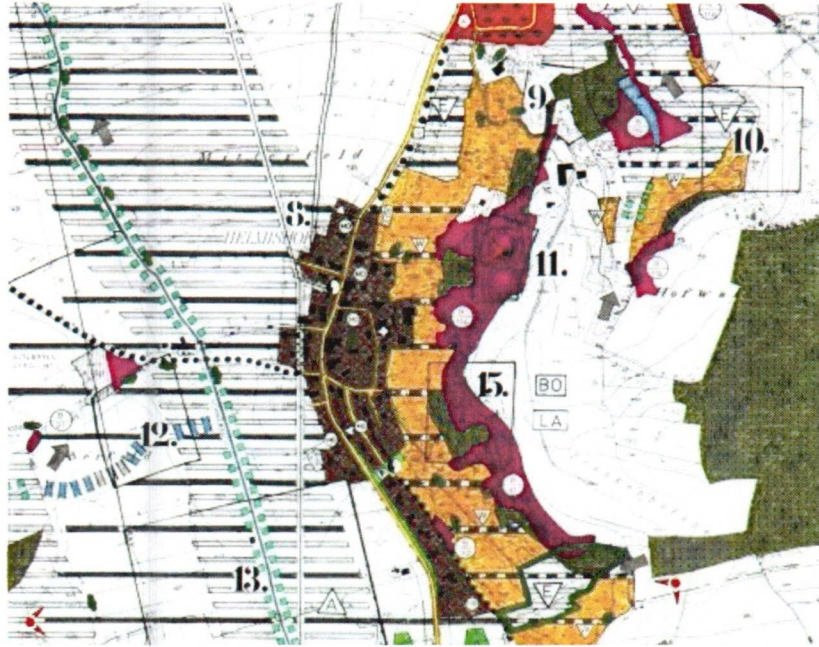


Abbildung 4: Ausschnitt des Flächennutzungsplanes des Marktes Kaltental

5. Grünordnung / Biotope / Ausgleichsregelung

5.1. Grünordnung

Die bisherige Grünordnung aus dem zugrundeliegenden Bebauungsplan „Wohngebiet Helmishofen Nord“ bleibt bestehen. Sie wird durch die gegenständliche Planung nicht beeinträchtigt.

5.2. Biotope

Im näheren Umfeld des Geltungsbereichs finden sich keine Biotope.

5.3. Ausgleichsregelung

Es sind keine Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Es gilt § 13a Abs. 2 Nr. 4.

(Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.)

6. Altlasten / Bodenschutz

Altlasten:

Der vorliegende Bebauungsplan "Wohngebiet Helmishofen Nord" 1. Änderung wurde in Bezug auf Altlasten und Altablagerungen überprüft. Nach den bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorliegenden Unterlagen befinden sich im Geltungsbereich des Planes keine altlastverdächtige 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."

7. Technische Infrastruktur

Die Deutsche Telekom teilte mit E-Mail vom 17.12.2020 unter anderem wie folgt zum Verfahren mit:

„Nach derzeitigem Planungsstand beabsichtigen wir, in dem bezeichneten Gebiet einen Breitbandausbau mittels FTTH vorzunehmen. Sollten Sie dazu bereits Absprachen oder Vereinbarungen mit Deutsche Telekom Technik GmbH getroffen haben, bleiben diese von diesem Schreiben unberührt und behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

Dazu erhalten Sie in der Anlage eine schematische Darstellung des Breithand-Ausbaugbiets (ohne Maßstab):

Die Angaben beruhen auf planerischen Ermittlungen. In der Praxis kann es zu gewissen Abweichungen von diesen Planangaben kommen.

Die Telekom behält sich vor, jederzeit von dem beschriebenen Breitbandausbau abzusehen, insbesondere dann, wenn sich die Markt- und Wettbewerbsverhältnisse im Ausbaubereich verändern. Sollte die Telekom von diesem Recht Gebrauch machen, entstehen daraus keine Ansprüche gegenüber der Telekom. Bitte stellen Sie dem oben genannten Ansprechpartner der Telekom die finalen Adress-Daten des Neubaugebietes B-Plan Wohngebiet Helmishofen Nord Bachstr. zeitnah per Mail zur Verfügung.

Wichtig ist, dass die privaten Bauherren die Hausanschlüsse so frühzeitig wie möglich bei unserem Bauherrensenservice unter der Telefonnummer 0800 330 1903, beauftragen. Dieser steht für alle Fragen rund um die Beauftragung des Hausanschlusses und der entsprechenden Telekom Produkte zur Verfügung.

Es ist damit zu rechnen, dass die Bauherren für den FTTH-Hausanschluss und für die entsprechenden Telekommunikations-Produkte auch an Sie herantreten werden. Für diesen Fall stellen wir Ihnen gerne unsere Bauherrenmappe, sowie die beiliegenden Anlagen zur Weitergabe an die Bauherren oder zur Präsentation auf der Homepage Ihrer Gemeinde zur Verfügung.

Bauherrenmappen können wir Ihnen fertig gedruckt in der benötigten Anzahl zukommen lassen, damit Sie diese den Bauherren aushändigen können.

Online finden sich hilfreiche Informationen auf: www.telekom.de/bauherren

[...] Sollten im o. g. Baugebiet auch Mehrfamilienhäuser durch Bauträger oder Investoren erstellt werden, so wären wir für eine Kontaktherstellung mit diesen dankbar. [...]

8. Immissionsschutz

Für den ursprünglichen Bebauungsplan wurden Gutachten zur Schall- und Geruchsbelästigung entlang der Staatsstraße ST 2035 erstellt. Diese behalten auch durch die gegenständliche Änderung ihre Aussagekraft, da bei der Erstellung der Gutachten bereits von einem Abstand von 10 m zwischen östlichen Grundstücksgrenzen und Baufenster ausgegangen wurde. Dieser Abstand wurde erst später im Verfahren auf 15 m erweitert. Die gegenständliche Änderung berücksichtigt nun die tatsächliche Straßenkante, hat also nur noch 9 m Abstand zwischen östlicher Grundstücksgrenze und Baugrenze. Diese geringfügige Anpassung wird jedoch als mit den ursprünglichen Gutachten kompatibel angesehen. Die aufgrund der Gutachten getroffenen Festsetzungen behalten ihre Gültigkeit.

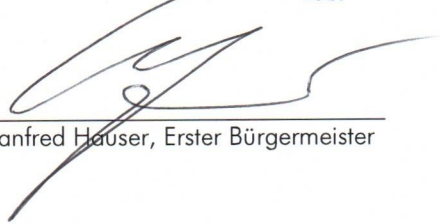
9. Kartengrundlage

Es wurde die vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung zur Verfügung gestellte amtliche digitale Flurkarte verwendet.

Kaufbeuren,


Thomas Haug, Stadtplaner

Markt Kaltental, 26. JAN. 2021


Manfred Hauser, Erster Bürgermeister