

Markt Kaltental  
Landkreis Ostallgäu



Alternativenprüfung zum  
Bebauungsplan  
„Wohngebiet Helmishofen Nord“  
gemäß § 13b BauGB

i. d. Fassung vom 30.06.2020

- Planzeichnung
- Textliche Analyse

<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

## Alternativenprüfung – Textliche Analyse

### 1. Lage des Plangebietes und Veranlassung der Alternativenprüfung

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt am nördlichen Rand des zum Markt Kaltental gehörenden Ortsteil Helmishofen, westlich der Bahnhofstraße bzw. Staatsstraße St 2035 und nördlich der Bachstraße. Da durch die gegenständliche Bauleitplanung ein Neubaugebiet ermöglicht werden soll, wird die gegenständliche Alternativenprüfung durchgeführt, um zu ermitteln, ob andere Flächen im Ortsinneren für das Baugebiet vorhanden sind.

### 2. Methodik

Anhand der Karten und Luftbilder der Kaltentaler Ortsteile Blonhofen, Aufkirch, Helmishofen und Frankenhofen wurden in Zusammenarbeit mit dem Bürgermeister des Marktes Kaltental sämtliche Leerflächen in den Ortsteilen betrachtet. Diese wurden auf ihre mögliche Bebaubarkeit und Verfügbarkeit hin geprüft. Die Ergebnisse wurden in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet. Dort sind etwa Flächen aufgeführt, die in Privatbesitz sind, nicht erschlossen sind oder durch Emissionen angrenzender Anlagen so belastet sind, dass eine Bebauung dort nicht möglich ist. Zu einzelnen Darstellungen finden sich genauere Erläuterungen unter den jeweiligen Indexzahlen.

### 3. Alternativenprüfung

#### 3.1 Allgemeines

Im betrachteten Plangebiet finden sich auf den freien Innerortsflächen unter anderem folgende Zweckbestimmungen, Nutzungen bzw. Einschränkungen für eine Bebauung.

- Fläche ist in Privatbesitz und nicht für eine Bebauung verfügbar
- Es besteht eine Baugenehmigung für ein Vorhaben auf der Flächen
- Die Fläche ist nicht erschlossen und somit für eine Bebauung ungeeignet
- Die Fläche ist in Besitz der Kirche und nicht verfügbar
- Auf der Fläche befindet sich ein Kinderspielplatz
- Die Fläche soll erworben werden, um ein Mehrfamilienhaus zu realisieren
- Die Fläche ist durch Emissionen angrenzender Einrichtungen (Landwirtschaft, Sportanlage) belastet
- Die Topografie verhindert eine effektive Bebauung
- Die Fläche ist von Hangwasser betroffen
- Es handelt sich bei der Fläche um Parkplatzflächen

Flächen, die für eine mögliche Innenentwicklung infrage kommen, sind ebenfalls farblich hervorgehoben (hellblau schraffiert).

Weitere Anmerkungen zu einzelnen Grundstücken, Flächen, Gebäuden oder ähnlichem sind unter den entsprechenden Indexzahlen in der Legende der Planzeichnung zu finden.

Darüber hinaus sind Althofstellen und Denkmäler im Plangebiet entsprechend gekennzeichnet.

#### 3.2 Analyse der einzelnen Ortsteile

Die Analyse betrachtet jeden Ortsteil für sich und geht in textlicher Form auf die dort spezifischen Gegebenheiten ein. Dabei wird grob umrissen, wo sich besondere Flächen befinden und die in der Planzeichnung aufgeführten Indexzahlen, wo nötig, präziser erläutert.

3.2.1 Blonhofen

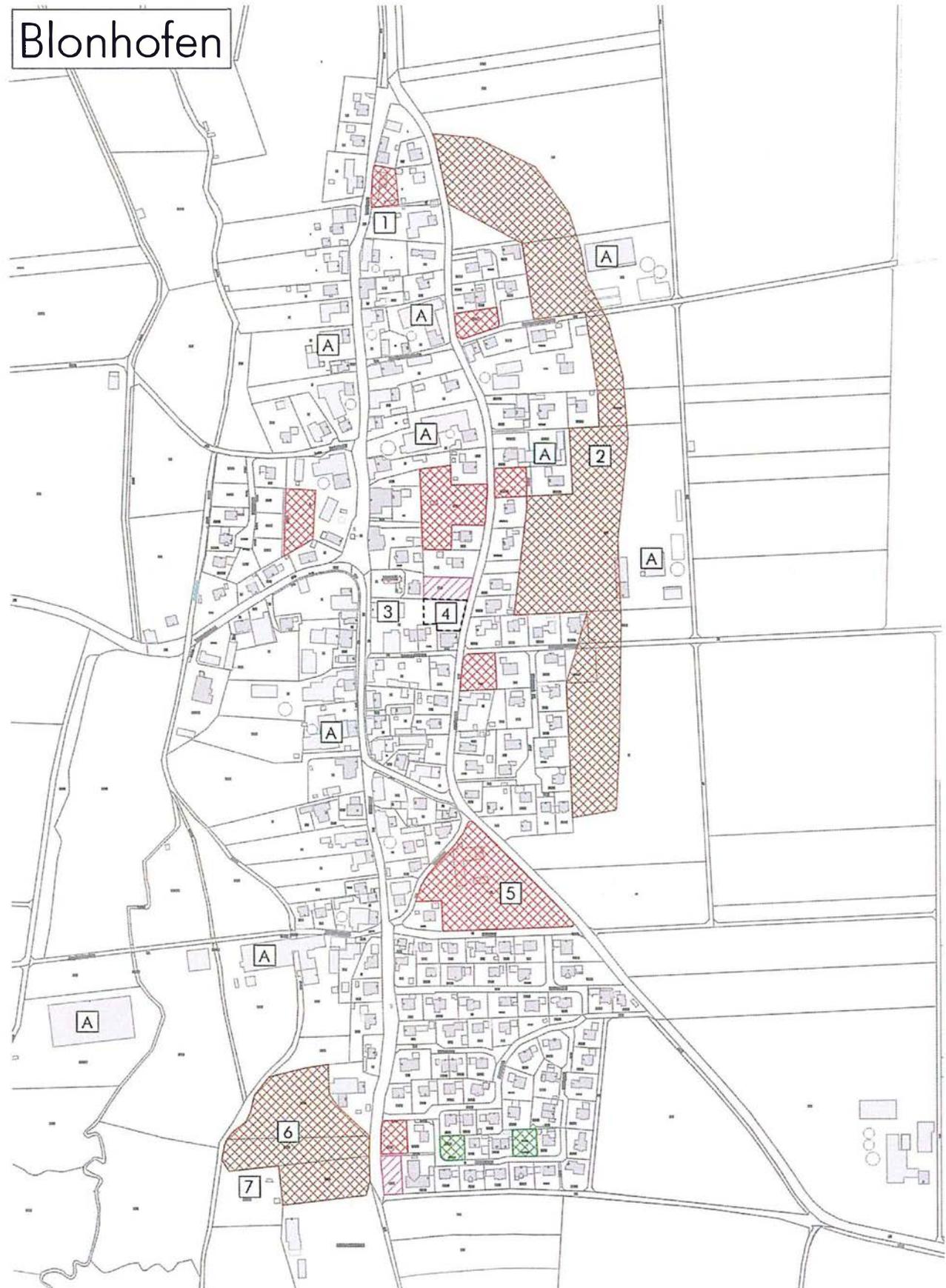


Schaubild 1: Ausschnitt Blonhofen aus der Planzeichnung der Flächenanalyse, unmaßstäblich

In Blonhofen finden sich mehrere, auch größere Freiflächen im Ortsinnern, die aber allesamt in Privatbesitz sind und für eine Innenentwicklung auf absehbare Zeit nicht zur Verfügung stehen. Gerade im Bereich einer Hofstelle (Indexzahl 5) wurde wiederholt versucht, die Fläche für den Markt Kaltental zu erwerben, eine Verkaufsabsicht wurde jedoch auf absehbare Zeit nicht signalisiert. Zwei weitere Freiflächen sind als Spielplätze genutzt. Die Ortsränder im Nordosten und Südwesten sind durch die Emissionen angrenzender landwirtschaftlicher Betriebe sowie einer Sportanlage (Indexzahl 7) vorbelastet, eine Bebauung ist dort aufgrund der Immissionsbelästigung nicht realisierbar (Indexzahlen 2 und 6). Für weitere, vereinzelt Freiflächen im Südteil des Ortes, liegt bereits eine Baugenehmigung vor.

Im Norden gibt es einen Leerstand (Indexzahl 1), im Ortskern findet sich eine Veranstaltungshalle (Indexzahl 3) und eine angrenzende Parkplatzfläche (Indexzahl 4).

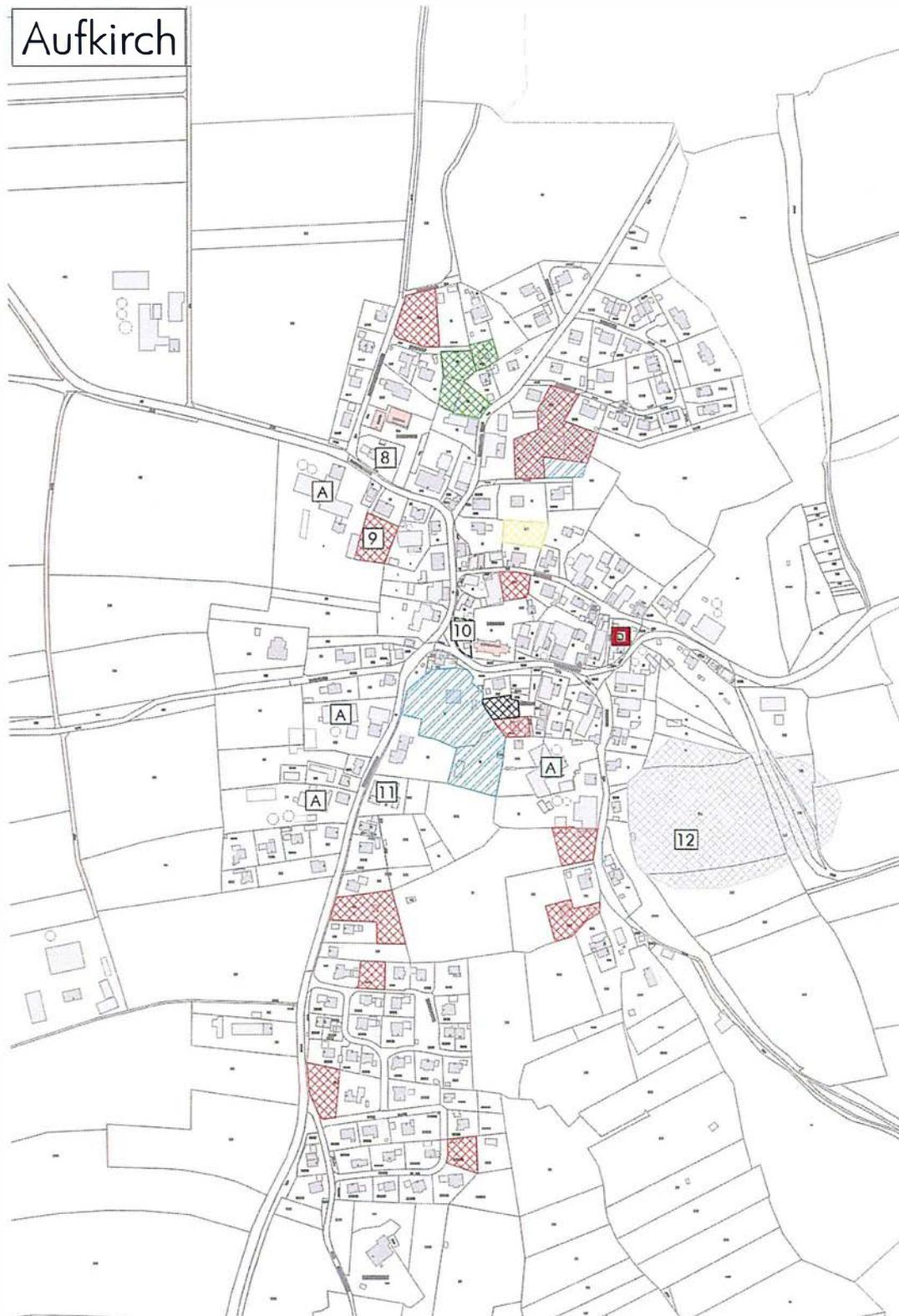
3.2.2 Aufkirch

Schaubild 2: Ausschnitt Aufkirch aus der Planzeichnung der Flächenanalyse, unmaßstäblich

Der Ortsteil Aufkirch besitzt einen gewachsenen Ortskern im Norden mit einer schlauchartigen Verlängerung nach Süden, in deren Bereich immer wieder bauleitplanerisch der Ort erweitert wurde. Vor allem in dieser südlichen Ortserweiterung finden sich noch vereinzelt Baulücken, ebenso an den Rändern des Kernortes. Viele dieser Baulücken befinden sich in Privatbesitz und stehen für eine Innenentwicklung nicht zur Verfügung. Teilweise sind freie Flächen auch von Hangwasser bedroht und eignen sich daher nicht für eine Bebauung. Im Ort findet sich ein Denkmal, das nicht umgebaut werden darf.

Für weitere Freiflächen im nördlichen Ortsteil bestehen entweder bereits Baugenehmigungen oder das Areal ist nicht erschlossen. Teilweise sind Freiflächen auch als Parkplätze genutzt. Im Osten des Ortes findet sich eine größere Freifläche, die aufgrund ihrer Topografie nicht für eine Bebauung geeignet ist (Indexzahl 12). Dort fällt das Gelände recht steil ab.

Eine Freifläche ist für die Errichtung eines Verbrauchermarktes vorgesehen (Indexzahl 8). Eine weitere Freifläche ist nicht nur in Privatbesitz, sondern auch durch landwirtschaftliche Immissionen belastet (Indexzahl 9). Eine Freifläche im Ortskern ist für die Erweiterung des Friedhofes vorgesehen (Indexzahl 10). Das Gebäude einer ehemaligen Metzgerei (Indexzahl 11) wurde der Gemeinde zum Kauf angeboten. Dort kann möglicherweise eine weitere Innenentwicklung stattfinden.

3.2.3 Helmishofen

# Helmishofen



Schaubild 3: Ausschnitt Helmishofen aus der Planzeichnung der Flächenanalyse, unmaßstäblich

Der Ortsteil Helmishofen erstreckt sich recht lang gezogen entlang der durch den Ort führenden Staatsstraße. In diesem Ortsteil finden sich vereinzelte potenzielle Erweiterungsflächen, die allerdings nur einzelne Bauvorhaben ermöglichen und keine geschlossene Neubebauung, wie im gegenständlichen Bebauungsplan vorgesehen. Eine dieser potenziellen Ausgleichsflächen liegt auch in direkter Nachbarschaft zum gegenständlichen Bebauungsplan. Die potenziellen Erweiterungsflächen würden also das geplante Baugebiet ergänzen.

Auch in Helmishofen gibt es vereinzelte Baulücken, die in Privatbesitz sind und für eine Innerortsentwicklung daher nicht zur Verfügung stehen. Darüber hinaus gibt es Flächen, für die bereits eine Baugenehmigung besteht bzw für die in absehbarer Zeit eine Baugenehmigung erwartet wird (Indexzahl 18).

Darüber hinaus gibt es eine größere Fläche, die für eine Stallerweiterung vorgehalten wird (Indexzahl 13). Eine andere Fläche dient als potenzielle Erweiterungsfläche für einen aktiven landwirtschaftlichen Betrieb (Indexzahl 14). In Helmishofen findet sich darüber hinaus ein Bienenhaus (Indexzahl 15) sowie ein Holzbetrieb (Indexzahl 16). Eine Freifläche auf einem bestehenden Grundstück ist bereits bebaut (Indexzahl 17), auch wenn das Gebäude noch nicht in der Kartengrundlage verzeichnet ist. Zwei weitere Freiflächen dienen derzeit als Parkplatzflächen.

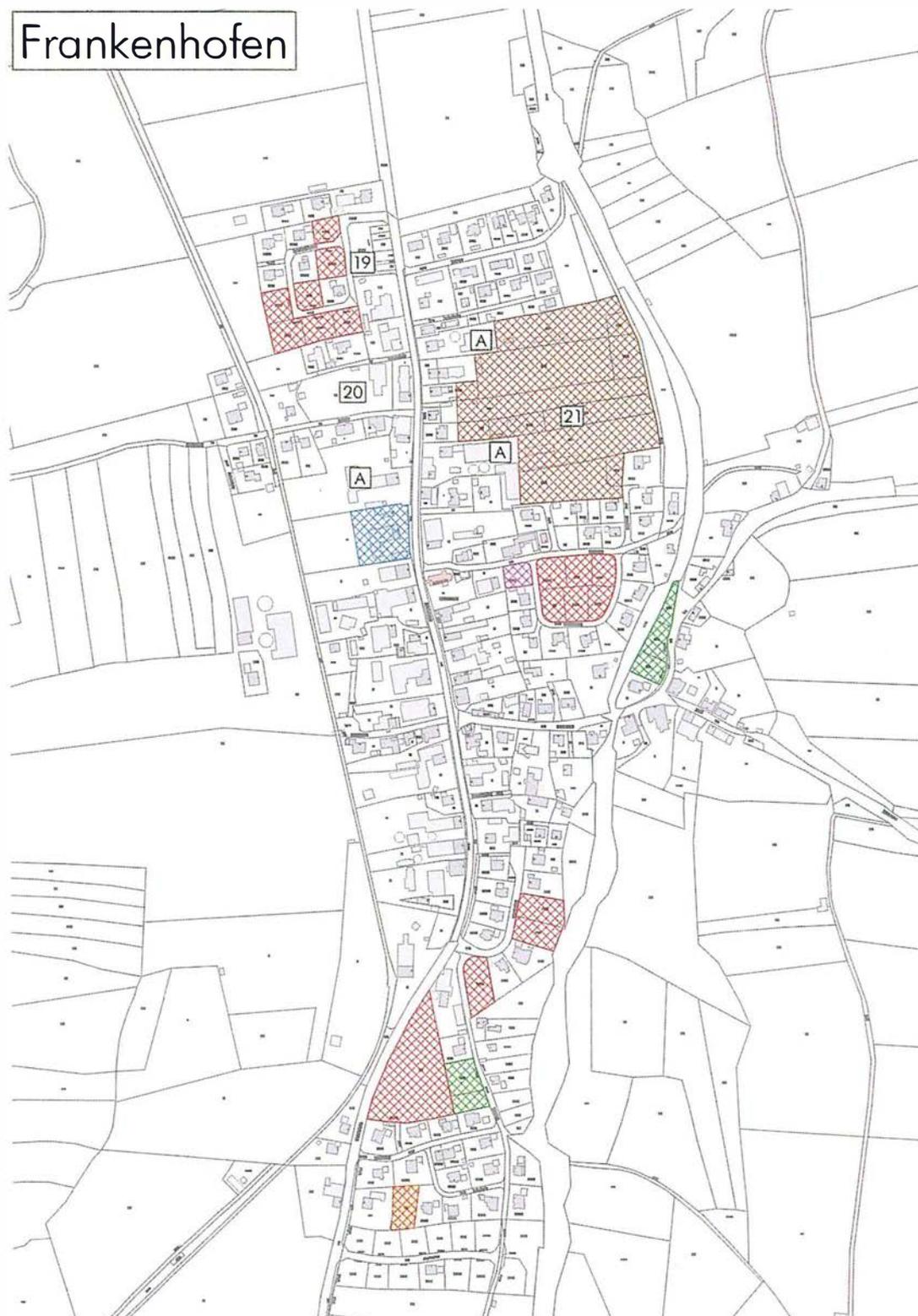
3.2.4 Frankenhofen

Schaubild 4: Ausschnitt Frankenhofen aus der Planzeichnung der Flächenanalyse, unmaßstäblich

Im Ortsteil Frankenhofen finden sich vor allem Innerorts verschiedene größere Freiflächen, oft im Geltungsbereich früherer Bebauungspläne. Diese Flächen befinden sich jedoch in privater Hand und stehen für eine aktuelle Bebauung nicht zur Verfügung. Eines dieser Grundstücke ist zudem nicht erschlossen. Für mehrere Grundstücke ist auch hier bereits eine Baugenehmigung erteilt worden, so dass dort mit einer Bebauung zu rechnen ist. Eine Fläche gehört der Kirche und kann nicht erworben werden, für eine Fläche eines landwirtschaftlichen Betriebes gibt es eine Erwerbsstrategie des Marktes Kaltental. Dort soll ein Mehrfamilienhaus entstehen. Eine große

Freifläche im Nordosten des Plangebietes ist durch angrenzende landwirtschaftliche Betriebe Immissionen ausgesetzt (Indexzahl 21), die eine Bebauung unmöglich machen.

Im Norden des Ortsteiles findet sich zudem eine Fläche für ein Feuerwehrhaus (Indexzahl 19). Im Ortsinnern ist eine größere Freifläche, die allerdings zu einem Sägewerk gehört.

#### 4. Bevölkerungsstatistik

Betrachtet man die Bevölkerungsentwicklung im Markt Kaltental in den vergangenen 60 Jahren (ca. zwei Generationen) fällt auf, dass es zunächst fast 30 Jahre, bis 1987, einen Rückgang der Bevölkerungszahl gab, bevor es dann zu einem deutlichen Anstieg bis 2011 kam. Seitdem ist die Bevölkerung fast stetig weiter gestiegen, siehe nachfolgende Tabelle, basierend auf Statistik kommunal 2018, Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten für die jeweilige Regionaleinheit, dargestellt in Tabellen und Graphiken. Die entsprechenden Bevölkerungszahlen der erfassten Jahre beziehen sich bis 2011 auf Volkszählungen bzw. Zensus, ab 2012 auf den Bevölkerungsstand am 31. Dezember des jeweiligen Jahres.

Jahr	Bevölkerungszahl	Veränderung im Vergleich zur vorherigen Messung
1961	1.314	
1879	1.260	-4,1 %
1987	1.232	-2,2 %
2011	1.657	+34,5 %
2012	1.635	-1,3
2013	1.649	+0,9
2014	1.656	+0,4
2015	1.653	-0,2
2016	1.673	+1,2
2017	1.664	-0,5

#### 5. Zusammenfassung

Zwar gibt es in den verschiedenen Ortsteilen von Kaltental verschiedene, auch größere Freiflächen, doch von diesen sind viele nicht für eine Bebauung verfügbar. Teilweise wird eine Wohnnutzung durch Emissionen angrenzender Betriebe, Anlagen etc. verhindert. Teilweise verhindern topografische Gegebenheiten eine effektive Bebauung, etwa durch eine starke Hanglage oder Hangwasser. Teilweise liegen für Baulücken auch schon Baugenehmigungen vor. Bei einigen Flächen verfolgt der Markt Kaltental eine Strategie, um dort Wohnbebauung, auch im Form von Mehrfamilienhäusern, zu ermöglichen.

Für ein neues Plangebiet in den vom Markt geplanten Ausmaß eignet sich das gegenwärtig angestrebte Plangebiet am besten, vor allem, da angrenzend an das Gebiet auch potenzielle weitere Erweiterungsflächen liegen.

#### 6. Kartengrundlage

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