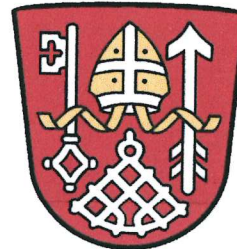


Markt Kaltental



Bebauungsplan „Frankenhofen - Nord“ mit integriertem Grünordnungsplan

INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN



MÜHLEGG & WEISKOPF GmbH
Beratende Ingenieure

Mühltalweg 9
87640 Biessenhofen
Telefon 0 83 41 / 9 36 40
Telefax 0 83 41 / 93 64 28

Info@muehlegg-weiskopf.de
www.muehlegg-weiskopf.de

Gegenstand: **Bebauungsplan „Frankenhofen - Nord“
mit integriertem Grünordnungsplan**

Auftraggeber: **Markt Kaltental
Rathausplatz 1
87662 Kaltental**

**Tel.: 08345/312
Fax: 08345/1686**

**vertreten durch:
Herrn Erster Bürgermeister Hauser**

Auftragnehmer: **Ingenieurbüro für Bauwesen
Mühlegg & Weiskopf GmbH
Mühlthalweg 9
87640 Biessenhofen
Tel.: 0 83 41 / 93 64 -0
Fax.: 0 83 41 / 93 64 - 28
E-Mail: info@muehlegg-weiskopf.de
www.muehlegg-weiskopf.de**

Dipl.-Ing. Hubert Brand

INHALTSVERZEICHNIS

I.	Satzung	4
II.	Zeichnerischer Teil	5
III.	Textliche Festsetzungen	6
	A Rechtsgrundlagen	6
	B Planungsrechtliche Festsetzungen	6
	C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB	9
	D Hinweise	12
	E Verfahrensvermerke	16
Begründung		
	1 Geltungsbereich	18
	2 Veranlassung und Bedarf	19
	3 Planungsrechtliche Voraussetzungen	19
	4 Lage und Bestand	20
	5 Planung	23
	6 Bodenordnende Maßnahmen	26
	7 Grünordnerisches Konzept/Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	27
	8 Immissionen	34
	9 Techn. Erschließung / Ver- und Entsorgung	34
	10 Kartengrundlage	36
	11 Umweltbericht (siehe gesonderte Heftung vom 11.05.2010)	
Anlage 1	Auszug aus dem Flächennutzungsplan	
Anlage 2	Liste der beteiligten Träger öffentlicher Belange und Gemeinden	
Anlage 3	Schalltechnische Untersuchung der ACCON – GmbH vom 30.03.2010	

I. SATZUNG

Aufgrund

- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
- in Verbindung mit §§ 2 und 10 Baugesetzbuch (BauGB)
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- und dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG)

erlässt der Markt Kaltental folgende Satzung:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan „Frankenhofen - Nord“ umfasst mit einer Gesamtfläche von ca. 2,0ha die Flächen der Grundstücke 825; 826; 827; 829; 831; 858 und 858/1 und eine Teilfläche der Flur-Nr. 862 der Gemarkung Frankenhofen. Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan des zeichnerischen Teiles im Maßstab 1 : 1.000.

§ 2

Bestandteile der Satzung

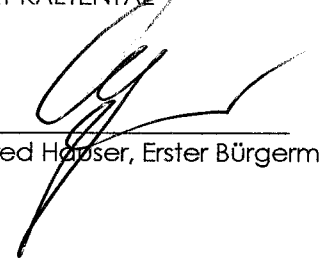
Der Bebauungsplan „Frankenhofen - Nord“ besteht aus dem vom Ingenieurbüro Mühlegg & Weiskopf GmbH ausgearbeiteten zeichnerischen Teil und den textlichen Festsetzungen jeweils in der Fassung vom 11.05.2010. Der Inhalt des Bebauungsplanes trifft die städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art 3 BayNatSchG. Damit ist der Grünordnungsplan in den Bebauungsplan integriert. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 11.05.2010 beigelegt.

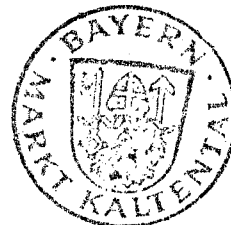
§ 3

In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan „Frankenhofen - Nord“ mit integriertem Grünordnungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Kaltental, den **10. Juni 2010**
MARKT KALTENTAL


Manfred Höpfer, Erster Bürgermeister



(Siegel)

Markt Kaltental
Bebauungsplan „Frankenhofen - Nord“
mit integriertem Grünordnungsplan
in der Fassung vom 11.05.2010

II. ZEICHNERISCHER TEIL

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan – i. d. F. vom 11.05.2010

Im Maßstab 1 : 1 000

III. Textlicher Teil

A Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018).
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
3. Planzeichenverordnung (PlanzV - 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58).
4. Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588; BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 4 G vom 25.02.2010 (GVBl. S. 66).
5. Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.12.2005 (GVBl. 2006 S. 2).
6. Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2007 (GVBl. S. 958).

B Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Bauland im zentralen, westlichen und nördlichen Teil des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß §4 der Baunutzungsverordnung als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO Nr. 2 - 5 (Nr. 2: Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Nr. 3: Anlagen für Verwaltungen, Nr. 4: Gartenbaubetriebe und Nr. 5: Tankstellen) sind nicht zulässig. Nr. 1: Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind in der Form von Ferienwohnungen zulässig.

Das Bauland im östlichen und südlichen Teil des Geltungsbereiches wird gem. § 6 BauNVO ab Mischgebiet (MI) festgesetzt. Die Nutzungen nach den Nrn. 6 – 8 des § 6 Abs. 2 BauNVO und die Anlagen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nrn. 1 und 6 BauGB)

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Anzahl der zulässigen Geschosse, durch Grundflächenzahlen und Geschossflächenzahlen (jeweils Höchstgrenze) bestimmt. Für die in der Planzeichnung angegebenen Werte gilt der § 19 der BauNVO.

- 2.2 Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen bestimmt.
- 2.3 Die Zahl der Wohnungen wird pro Wohngebäude auf max. 2 Wohnungen begrenzt.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 Im Geltungsbereich gilt die offene Bauweise gemäss § 22 Abs. 2 BauNVO.
- 3.2 Im Plangebiet sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4. Garagen / Stellplätze / Nebengebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 4.1 Garagen und überdachte Stellplätze dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Grenzgaragen sind zulässig.
- 4.2 Nebengebäude bis max. 12 m² und max. 36 m³ umbauter Raum sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen unter Einhaltung der Bestimmungen der Bayer. Bauordnung zulässig. Diese Nebengebäude dürfen allerdings nicht im Vorgartenbereich errichtet werden.
- 4.3 Der Abstand von Garagen oder überdachten Stellplätzen zum öffentlichen Straßenraum muss bei direkter Zufahrt mind. 6,0 m betragen.
- 4.4 Garagen in Kellergeschoßen sind unzulässig.
- 4.5 Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen. Diese sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

5. Sichtdreiecke

Innerhalb der in die Planzeichnung eingezeichneten Sichtdreiecke sind Sichtbehinderungen aller Art durch bauliche und nichtbauliche Anlagen über 0,90 m Höhe über Oberkante Strasse unzulässig.

6. Landschaftspflege und Ortsbild

- 6.1 Die nicht überbauten Flächen von Wohngrundstücken sind, soweit nicht Terrassen, Wege und Stellplätze angelegt werden, unter Hinweis auf Art. 7 BayBO als Grünflächen anzulegen oder gärtnerisch zu nutzen und zu unterhalten.

- 6.2 Pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum I. oder II. Ordnung aus der Empfehlungsliste unter Hinweise oder ein heimischer Obstbaumhochstamm in der Größe Stammumfang 8/10 cm zu pflanzen. Die Baumstandorte sind variabel und bezüglich ihrer Lage nicht an zeichnerische Darstellungen gebunden. Für Sträucher gilt ebenfalls die Empfehlungsliste, wobei die heimischen Sträucher einen Anteil von mind. 80% aufweisen sollen. Eine Kombination mit dorfgerechten Blütensträuchern (z.B. Flieder, Spierstrauch, Forsythie, Rosen) ist zulässig.
- 6.3 Bei Pflanzungen im Bereich von Erdkabeln ist ein Schutzabstand von 2,5 m einzuhalten. Sollte dieser Abstand im Einzelfall unterschritten werden, so sind in Absprache mit dem Kabeleigentümer entsprechende Schutzmassnahmen zu treffen.
- 6.4 Bei Vorgartenbepflanzung und in der Auswahl von Bäumen und Sträuchern sollen einheimische Arten verwendet werden (siehe Hinweise im Anhang). Nadelgehölze sind im Vorgartenbereich nicht zulässig.
- 6.5 Die Kompostierung geeigneter Gartenabfälle ist auf dem jeweiligen Grundstück anzustreben. Ansonsten ist die im Gemeindegebiet eingeführte Biotonne zu verwenden.
- 6.6 Anfallender Oberboden ist soweit möglich vor Ort wieder zu verwenden. Er ist sachgerecht zwischen zu lagern.
- 6.7 Für die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß Berechnungen im Umweltbericht und der Begründung ca. 4404m² an Ausgleichsfläche erforderlich. Als Ausgleichsfläche wird der von jeglicher Bebauung freizuhaltenen Überschwemmungstreifen entlang des Hühnerbaches festgesetzt. Die Fläche wird für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft bereit gestellt. Das Entwicklungsziel der Ausgleichsfläche ist die Aushagerung zu Extensivgrünland mit dem Verbot von Düngemittel- und Pestizideinsatz und im Endzustand, 1-jährige Mahd. Die Erhaltung der bestehenden Ufergehölze wird festgesetzt. Die Ausgleichsmaßnahmen werden gemäß §9 Abs. 1a Satz 1 BauGB dem Eingriff zugeordnet, sodass die Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen sind. Die Durchführung der Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen hat in Absprache mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde zu erfolgen.

7. Immissionsschutzmassnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 7.1 Landwirtschaft:
Die von der Landwirtschaft ausgehenden Emissionen aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieben und Nutzflächen sind ortsüblich, trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidlich und müssen deshalb einschließlich Viehtrieb, Gülleausbringung, Düngung, Pflanzenschutzmaßnahmen und landwirtschaftlichem Verkehr nach § 906 BGB hingenommen werden.
- 7.2 Verkehr:
Gleiches gilt für Lärm- und Geruchsbelästigungen, welche durch die Erschließungsstraßen im Baugebiet entstehen, von denen Lärm durch Ziel- und Quellverkehr emittiert wird.

- 7.3 Sägewerk auf Flur-Nr. 1/1 Gmkg. Frankenhofen
Die Emissionen des Sägewerkes auf Flur-Nr. 1/1 wurden durch ein schalltechnisches Gutachten beurteilt (s. Anlage 3 zur Begründung). Die Immissionsrichtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) tagsüber und 40 dB(A) nachts bzw. für ein Mischgebiet von 60 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts werden durch die Emissionen des Sägewerkes nicht erreicht.

8. **Wasserhaushalt**

- 8.1 Die Stellplätze und Zufahrten in den privaten Grundstücken sind als wasserdurchlässige Bodenbeläge (z. B. Pflaster mit breiten Fugen, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Decke o.ä.) auszuführen. Asphaltbeläge sind unzulässig.
- 8.2 Eine Entwässerung des auf dem Baugrundstück anfallenden Oberflächenwassers auf Nachbargrundstücke und in öffentliche Flächen ist unzulässig. Im Zufahrtbereich ist entlang der Grundstücksgrenze eine Rinne mit Anschluss an die Sickeranlage einzubauen.

9. **Denkmalschutz**

Im Geltungsbereich werden vor- und frühgeschichtliche Siedlungs- und Grabfunde vermutet. Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten werden hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes verwiesen (siehe Hinweise Ziff. 3).

C **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit Art. 81 BayBO)

1. **Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen**

1.1 Grundriss

- 1.1.1 Die **Traufseite** der Hauptgebäude muss um mindestens 10% länger als die Giebelseite ausgebildet werden.
- 1.1.2 Die **Giebelbreite** der Wohngebäude darf 12,0 m nicht überschreiten. Abgeschleppte oder angesetzte Nebengebäude oder Garagen werden dabei nicht gerechnet.
- 1.1.3 **Quergiebel** werden zugelassen, sofern sich diese Bauteile in Größe, Form und Dachneigung in das Hauptgebäude einfügen. Quergiebel dürfen in der Breite die halbe Hauslänge nicht überschreiten. Der First des Quergiebels muss mindestens 0,6m tiefer als der Hauptfirst liegen.
- 1.1.4 **Giebelfenster** müssen von der Unterkante der Sparren einen Mindestabstand von 0,30 m aufweisen.
- 1.1.5 Für die **Abstandsflächen** gelten die Regelungen des Art. 6 der BayBO.

1.2 Dächer

1.2.1 **Dachform**

Hauptgebäude, Nebengebäude und Garagen sind mit Satteldächern auszuführen. Dachflächen müssen rechteckig sein. Die Dachneigung muss bei der Bauweise mit Erd- und Dachgeschoß 35° - 38° betragen. Bei der Bauweise Erd- und Obergeschoß ist eine Dachneigung von 20° - 24° zulässig. Die Traufhöhe darf nicht höher als 6,0m, die Firsthöhe darf im WA nicht höher als 8,0m, im MI nicht höher als 8,50m über dem Fertigfußboden liegen.

1.2.2 **Dacheindeckung**

Die Dacheindeckung hat mit Dachziegelmaterial oder Betondachsteinen in naturziegelroter oder brauner Farbe zu erfolgen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn sie sich in das Ortsbild einfügen.

Bei Carports sind auch bepflanzte Gründächer zulässig. Blechdeckung auf Wohngebäuden und damit zusammenhängenden Nebengebäuden ist nicht erlaubt.

1.2.3 **Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen**

Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen sind nur zusammenhängend an Traufe oder First aus nicht reflektierenden dunklem Material einzubauen; weitere Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energie sind erlaubt soweit nicht eine unzumutbare Beeinträchtigung eines Nachbargrundstückes vorliegt. Aufständereien von Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

1.2.4 **Dachaufbauten**

Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig.

Dachaufbauten dürfen zusammen 1/3 der Länge einer Dachseite nicht überschreiten. Die Breite der Einzelgauben darf maximal 1,8m (von Außenkante zu Außenkante gemessen) betragen; bei Zwerchgiebeln ist eine maximale Breite von 4m; jedoch maximal 1/3 der Dachlänge erlaubt.

Schleppgauben sind nicht zulässig.

Der Abstand zwischen den Gauben hat mindestens 1,50m, der Abstand zum Ortgang mindestens 2,00m zu betragen.

1.2.5 **Firstrichtung**

Die Firstrichtung wird wahlweise parallel oder senkrecht zur Erschließungsstraße festgesetzt. Untergeordnete Bauteile wie Quergiebel, Widerkehr oder Garagen können von der Firstrichtung des Hauptgebäudes abweichen.

1.3 Außenwände

1.3.1 **Außenwandflächen** sind zu verputzen oder mit einer Holzschalung auszubilden. Grelle Farbtöne sind unzulässig. Holzschalungen und Balkongeländer sind senkrecht auszuführen.

1.3.2 Die Verwendung von **Glasbausteinen und Profilgläsern** ist nicht zugelassen.

- 1.4 Holzbauweise
Hauptgebäude sind auch in Holzbauweise zulässig, wenn sie sich in das Ortsbild einfügen.
- 1.5 Höhenlage der baulichen Anlagen
- 1.5.1 Die max. Höhe der **Oberkante Fertigfußboden** Erdgeschoss darf höchstens 0,50m über der Fahrbahnoberkante der Erschließungsstraße am jeweiligen Eingangsbereich liegen.

2. **Gestaltung der Garagen und Nebengebäude**

- 2.1 Garagen und Carports sind in Holzbauweise zulässig. Die gesetzlichen Bestimmungen (z.B. bei Grenzgaragen) sind einzuhalten.
- 2.2 Für Garagen und Nebengebäude ist die Dachneigung wie beim Hauptgebäude zu gestalten, es sei denn, es handelt sich um vom Hauptgebäude abgesetzte Garagen / Carports.

3. **Einfriedungen**

- 3.1 Als Einfriedung an den öffentlichen Verkehrsflächen sind Zäune, nicht höher als 1,0m über dem Anschnitt der Verkehrsfläche zulässig.
Sockel sind nicht zulässig. Zwischen den Privatgrenzen sind keine durchgehenden Mauern und Erdwälle zulässig.
Als Einfriedungen zur Straße sind Erdwälle und Hecken zulässig, die jedoch einen Mindestabstand von 1,0m zur Straße einhalten müssen. Maßgebend dafür ist der Fußpunkt des Walls, etc.
- 3.2 Stellplätze und Garagenzufahrten (bis 6m hinter der Straßenbegrenzungslinie) dürfen zu den öffentlichen Verkehrsflächen nicht eingefriedet werden.

4. **Aufschüttungen und Abgrabungen**

- 4.1 Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden.
- 4.2 Abgrabungen zum Zweck der teilweisen Freilegung des Kellergeschosses sind nur bis zu einer Länge von 3,00m, einer Breite von 2,00m und einer Tiefe von 1,50m zulässig. Die Böschung ist gärtnerisch zu gestalten.

5. **Erschließung**

Den Eigentümern der Flur-Nr. 862 und 862/1 Gmkg. Frankenhofen werden keine Erschließungskosten berechnet, da auf der Flur-Nr. 862 eine eigene (private) Erschließung vorhanden ist.

D Hinweise

1. Eingrünung

Entsprechend der Bebauungsplanzeichnung vorgesehene Bäume und Sträucher sollten spätestens bis zum 01. Mai des auf die Bezugfertigkeit folgenden Jahres gepflanzt werden. Sie können aus folgenden Arten ausgewählt werden:

1.1 Heimische B ä u m e I. und II. Ordnung:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia tomentosa	Sommerlinde
Tilia cordata	Winterlinde
Sorbus aucuparia	Eberesche

1.2 Heimische Großsträucher und Sträucher:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Ribes uvacispa	Stachelbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rosa multiflora	Vielblütige Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Syringa vulgaris	Gemeiner Flieder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

1.3 Obstbäume:

Apfelsorten:	Brettacher, Jakob Fischer, Schöner von Herrenhut, Boscop
Birnsorten:	Oberösterreichische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne, Gute Graue,
Zwetschgensorten:	Hauszwetschge, Hengstpflaume.

1.4 Um die Kompostierung zu fördern, ist ein geeigneter Kompostplatz nachzuweisen. Auf das Merkblatt „Kompostierung von Gartenabfällen“ des Landratsamtes Ostallgäu wird verwiesen.

2. **Grundwasser / Oberflächenwasser**

2.1 Grundwasser/Hochwasser:

Aufgrund eines nicht auszuschließenden Hochwasserereignisses, das größer als das sog. hundertjährige Hochwasser ist, wird empfohlen, die dann besonderen Anforderungen an die Statik (Auftrieb), Bauwerksausführung (wasserdichte Wanne etc.) und Auftriebssicherheit bei der Aufstellung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdeten Stoffen (z. B. Heizöltank) zu beachten. Mit dem Bau des Hochwasserrückhaltebeckens 24 (Maßnahme des Gennach-Hühnerbach-Zweckverbandes) bei Salabeuren wird sich die Hochwassergefährdung in Frankenhofen verringern.

2.2 Oberflächenwasser:

Der Anteil der versiegelten Flächen ist so gering wie möglich zu halten. Oberflächenwasser ist aus wasserhaushaltlichen Gründen grundsätzlich auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Wild abfließendes Wasser darf nicht auf unterliegende Grundstücke gelangen. Die Grundstückseigentümer haben dafür Sorge zu tragen.

Die Breiten von Zufahrten und Zugängen sind grundsätzlich auf das notwendige Maß zu beschränken. Befestigungen darüber hinaus müssen ebenfalls versickerungsfähig sein (z. B. Wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasenpflaster o.ä.).

2.3 Unverschmutztes Regenwasser (Dachwasser) ist möglichst breitflächig und nicht über Schächte ins Grundwasser einzuleiten. Das Regenwasser kann auch in einer Zisterne mit angeschlossenem Sickerschacht aufgefangen werden. Der Bau von Regenwasserspeichern ist ebenso wie die Regenwassernutzung für WC-Spülungen zulässig; die für WC-Spülung genutzte Wassermenge ist gesondert zu bemessen. Die Regenwassernutzung für WC-Spülung ist separat zu beantragen.

2.4 Regenwassernutzungsanlagen (RWNA)

Gemäß § 13, Abs. 3 Trinkwasserversorgung sind RWNA, die im Haushalt installiert werden, dem Gesundheitsamt am Landratsamt Ostallgäu anzuzeigen.

Weiterhin darf nach § 17, Abs. 2 TrinkwV keine Verbindung zwischen Trinkwasser- und Brauchwasserleitungen bestehen. Trink- und Brauchwasserleitungen müssen farblich unterschiedlich gekennzeichnet sein.

Entnahmestellen um Brauchwasserleitungen sind dauerhaft zu kennzeichnen (z. B. Hinweisschild „kein Trinkwasser“ oder durch ein entsprechendes Symbol).

Neben der Trinkwasserverordnung (TrinkwV 2001) sind noch folgende technische Regelwerke zu beachten:

- DIN 1989 „Regenwassernutzungsanlagen“
- DVGW Arbeitsblatt W 555 „Nutzung von Regenwasser im häuslichen Bereich“

3. **Denkmalschutz**

Alle Beobachtungen und Funde (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Ostallgäu in Marktoberdorf Tel. 08342/9110) oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege (Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel.: 08271/81570, Fax: 08271/815750) mitgeteilt werden:

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 einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.

Aufgefundene Gegenstände sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder einer Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht.

4. **Versorgungsleitungen / Freileitungen**

- 4.1 Im Plangebiet sind alle Versorgungsleitungen, insbesondere für Strom, Telefon, Fernsehen etc. nur als Erdkabel erlaubt.
Zur Vermeidung der oberirdischen Leitungsführung durch die Telekom und Minimierung der Kosten, wird den Bauherrn empfohlen, auf eigene Kosten ein erdverlegtes Leerrohr (DN 50) für die Fernsprechversorgung des geplanten Gebäudes bis zum öffentlichen Grund auszulegen.
- 4.2 Bei einem erhöhten Leistungsbedarf (Mischgebiet) zur Stromversorgung im Baugebiet ist an geeigneter Stelle eine Trafostation zulässig.

5. Altlasten

Altlasten sind dem Markt Kaltental und dem Landratsamt Ostallgäu im Geltungsbereich nicht bekannt.

6. Ortsbild

Im Interesse des dörflichen Ortsbildes sollen Fensterläden angebracht werden. Typisch für das Ortsbild ist der vollständig verputzte Schaugiebel sowie der rückwärtige Gebäudeteil mit Holzschalung.

E Verfahrensablauf

1. Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Marktgemeinderatssitzung am 07.07.2009.

2. Frühzeitige Behördenbeteiligung / Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Behördenbeteiligung fand durch Anschreiben an das Landratsamt Ostallgäu und das Wasserwirtschaftsamt Kempten am 27.07.2009 statt. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung hat durch Offenlegung in der Gemeindekanzlei in der Zeit vom 16.11.2009 bis 30.11.2009 stattgefunden.

3. Öffentliche Auslegung

In der Marktgemeinderatssitzung am 06.10.2009 wurde der Bebauungsplanentwurf einschließlich der textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 06.10.2009 gebilligt.

Die öffentliche Auslegung gemäss § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 07.12.2009 bis 15.01.2010 statt.

4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB und der Nachbargemeinden fand in der Zeit vom 07.12.2009 bis zum 15.01.2010 statt. Eine Liste der beteiligten TÖB und umliegender Gemeinden siehe in der Begründung Anlage 2.

5. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan einschließlich Textlicher Festsetzungen und Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 11.05.2010 wurde in der Marktgemeinderatssitzung am 11.05.2010 gemäss § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

6. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt nach § 10 (3) Satz 4 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Markt Kaltental, den 10. Juni 2010



Manfred Houser, Erster Bürgermeister



Begründung

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro Mühlegg & Weiskopf GmbH, Mühlthalweg 9, 87640 Biessenhofen

Anlage 1: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

Anlage 2: Liste der beteiligten Träger öffentlicher Belange und Gemeinden

Anlage 3: Schalltechnische Untersuchung der ACCON-GmbH vom 30.03.2010

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes (BP) mit einer Gesamtfläche von ca. 2,0 ha beinhaltet die Flächen der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 825; 826; 827; 829; 831; 858; 858/1 und eine Teilfläche der Fl.-Nr. 862; alle Gemarkung Frankenhofen.

Das Baugebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Frankenhofen und wird wie folgt begrenzt:

Im Süden und Osten: Von der bestehenden Bebauung bzw. der Hauptstraße (St 2035)

Im Norden: Von der freien Feldflur, bzw. der bestehenden Bebauung

Im Westen: Von der freien Feldflur bzw. dem Hühnerbach

Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan des zeichnerischen Teiles im M. 1:1000.

2. Veranlassung und Bedarf

Zitat aus dem Erläuterungsbericht des Flächennutzungsplanes: „Die Bebauungspläne sind nahezu vollständig ausgenutzt. Baulücken innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile sind kaum vorhanden.“ Zur Deckung des allgemeinen Wohnbedarfs hat der Marktgemeinderat beschlossen, für das Gebiet „Frankenhofen - Nord“ einen Bebauungsplan i. S. d. § 30 BauGB aufzustellen.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Regionalplan Region 16 Allgäu

Gemäss Regionalplan der Region Allgäu (16) gehört das Markt Kaltentaler Gemeindegebiet zum allgemeinen ländlichen Raum. Der Markt Kaltental liegt nicht an einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung. Das mögliche Oberzentrum Kaufbeuren deckt den gehobenen als auch den wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bedarf der Bevölkerung ab.

Der Ortsteil Frankenhofen grenzt im Westen der Bebauung an das Vorranggebiet Hochwasser (H37) zur Sicherung des Hochwasserabflusses und -rückhalt des Hühnerbaches (B Ziel 3.3.1). Das Wasservorbehaltsgebiet WVB 99 überlagert sich mit dem Hochwasservorranggebiet H 37 (Begründung zu BI 3.2.5).

Die östliche Grenze des Vorranggebietes Hochwasser H 37 des Regionalplanes (deckungsgleich mit der östlichen Grenze des Vorbehaltsgebietes Wasserversorgung WVB 99 des Regionalplanes der Region 16) sowie die östliche Grenze des „wassersensiblen Bereiches“ des Landesamtes für Umwelt wurden nachrichtlich übernommen und vom Wasserwirtschaftsamt Kempten für lagerichtig befunden.

Das Hühnerbachtal ist als landschaftliches Vorbehaltsgebiet bestimmt (B Ziel 2.1 Nr. 4).

3.2 Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan

Der Markt Kaltental hat einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan vom 06.05.2005 (Auszug s. Anlage 1).

Darin ist der Geltungsbereich im östlichen Teil als Wohngebiet bzw. Mischgebiet, im westlichen Teil als freizuhaltender Tal- bzw. Überschwemmungsbereich dargestellt.

Flächen für eine Ortsrandeingrünung sind für den gegenständlichen Geltungsbereich im Flächennutzungsplan nicht dargestellt.

3.3 Landschaftsplan

Für den Markt Kaltental und die Gemeinden Oberostendorf und Stöttwang ist ein gemeinsamer Landschaftsplan erstellt worden. Die zugehörigen Planteile sind in den jeweiligen Flächennutzungsplan integriert. Im Folgenden werden nur die für den gegenständlichen Bebauungsplan wesentlichen Fakten berücksichtigt.

3.4 Schutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine zu beachtenden Schutzgebiete (FFH, Biotope, Vorgeschutz, Bayerisches Naturschutzgesetz etc.) vorhanden.

3.5 Hochwasserzweckverband Gennach-Hühnerbach

Neben den geplanten (z. B. Hochwasserrückhaltebecken Nr. 24 bei Salabeuren) und bereits durchgeführten Maßnahmen des Hochwasserzweckverbandes Gennach-Hühnerbach bestehen Planungen zur Umgestaltung des naturfern ausgebauten Hühnerbaches. Der Markt Kaltental möchte diesen Planungen nicht vorgreifen und verzichtet daher auf Umgestaltungsmaßnahmen am Hühnerbach im gegenständlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

4. Lage und Bestand

4.1 Geologie

Das Baugebiet „Frankenhofen Nord“ gehört zur naturräumlichen Haupteinheit der Iller-Lech-Schotterplatten. Es stehen kiesige Böden mit mittleren Erzeugungsbedingungen für die Landwirtschaft an. Ein besonderes ökologisches Entwicklungspotential für die Böden ist nicht gegeben. Sickertests an zwei Schürfen bestätigen die sehr gute Sickerfähigkeit des Bodens (K_f -Werte liegen zwischen 4 und 2×10^{-4} m/s).

4.2 Landschaft

Der Bebauungsplanbereich liegt am Ostufer des Hühnerbaches am nördlichen Ortsrand von Frankenhofen. In Süd-Nord-Richtung erstreckt sich der Talraum des Hühnerbaches, der durch die Nutzung einer Grünlandbewirtschaftung geprägt ist. Entlang dessen Ostufer verläuft eine Baumreihe aus Eschen und Pappeln. Im weiteren Geltungsbereich sind keinerlei Baumpflanzungen vorhanden.

4.3 Nutzungen/Baubestand

Das Bebauungsplangebiet wird derzeit als intensives Grünland genutzt. Im Geltungsbereich sind Höhenlinien (0,5m Distanz) als Ergebnis einer vermessungstechnischen Bestandsaufnahme angegeben.

Der Baubestand nördlich, westlich und südlich des Planungsgebietes weist durchweg dörfliche Strukturen aus Wohn- und Wirtschaftsgebäuden mit maximal zwei Vollgeschossen auf, welche mit Satteldächern verschiedener Neigungen gedeckt sind. Typisch für die dörfliche Struktur ist der großzügige private Grünraum zwischen Haus und Straßenflächen. Entlang der Hauptstraße und südlich des Plangebietes hat sich eine Mischnutzung angesiedelt, wie auch im Flächennutzungsplan vorgegeben.

4.4 Erschließung / Verkehr

Das Plangebiet wird über eine Ringstraße mit Anschluss an die Hauptstraße (St 2035) erschlossen.

Die Wasserversorgung ist im Rahmen einer zentralen gemeindlichen Anlage und eines Hochbehälters gesichert. Die Abwasserentsorgung erfolgt im modifizierten Mischsystem in die gemeindliche Kläranlage.

Die Stromversorgung wird durch die Lech-Elektrizitätswerke AG Augsburg sichergestellt.

4.5 Infrastruktur

Die wesentlichen Güter des täglichen Bedarfs sowie Güter des gehobenen Bedarfs werden im Markt Kaltental angeboten. Weitere Bedarfsdeckung in sozialer und kultureller Hinsicht findet in Kaufbeuren bzw. Marktoberdorf, ggf. auch in Buchloe statt.

Die öffentliche Verkehrsanbindung erfolgt über ein Bussystem in Richtung Marktoberdorf und Kempten. Bahnanschluss ist seit Stilllegung der Strecke Kaufbeuren – Schongau nicht mehr vorhanden.

4.6 Denkmalpflege

Boden- und Gebäudedenkmal liegen im Geltungsbereich und in näherer Umgebung nicht vor. Jedoch werden im Plangebiet – wie auf den in frühgeschichtlichen Zeit vorzugsweise besiedelten Nieder- und Hochterrassenkanten des Hühnerbaches – vor- und frühgeschichtliche Siedlungs- und Grabfunde vermutet. Der Markt Kaltental ist bereit, den Oberbodenabtrag für die Erschließungsstraße nach der Nr. 1 der folgenden Nebenbestimmungen durchführen zu lassen:

Nebenbestimmungen bei zulässiger Überplanung der Bodendenkmäler für eventuelle Einzelvorhaben:

1. Der Oberbodenabtrag im Planungsgebiet, ggf. auch nur in Teilflächen, muss im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) durchgeführt werden. Die Arbeiten sind mit einem Bagger mit breiter zahnloser Grabenschaufel auszuführen.
2. Die Arbeiten können wegen des voraussichtlich größeren zeitlichen Aufwandes nicht vom BLfD selbst beaufsichtigt werden. Sie müssen daher von einer geeigneten Grabungsfirma durchgeführt werden.
3. Nach Ergebnis dieser Voruntersuchung ist über Erhaltung oder Ausgrabung der Denkmäler zu entscheiden.

Auf die Meldepflicht bei Auffinden von Bodendenkmalfunden und die sofortige Einstellung der Arbeiten wird hingewiesen (Satzung Ziff. B9 und D3).

4.7 Altlasten

Nach vorliegenden Erkenntnissen sind im Bebauungsplangebiet weder Altlasten vorhanden, noch umweltgefährdende Abfälle abgelagert.

5. Planung

5.1 Städtebauliche und landschaftspflegerische Planungsziele

1. Maßvolle bauliche Vergrößerung zur Abrundung des Ortes Frankenhofen
2. Sicherstellung einer geordneten Bebauung.
3. Verbesserung des Lebensraumes und des Naturhaushalts durch grünordnerische Maßnahmen
4. Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes

5.2 Verkehrliche Erschließung

Das Bebauungsplangebiet wird durch eine ringförmige Erschließungsstraße mit 6m breitem Straßenraum an die Staatsstraße 2035 angeschlossen.

Der ruhende Verkehr wird grundsätzlich in oberirdischen Einzel- und Doppelgaragen untergebracht, die von der Straßenbegrenzungslinie bei direkter Zufahrt mindestens 6 m ins Grundstücksinnere abgerückt sind.

Bei einer Parallelstellung der Garagenlängsseite zur Erschließungsstraße kann der Abstand bis auf 1,5m verringert werden.

Öffentliche Stellplatzanlagen sind wegen des Wohngebietscharakters nicht erforderlich. Grundsätzlich muss jeder Anlieger seinen Stellplatzbedarf auf dem eigenen Grundstück nachweisen.

5.3 Bauliche Nutzung

5.3.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der künftigen Nutzungen im Bebauungsplangebiet und der ausreichenden Entfernung zum südlich gelegenen Mischgebiet um das Sägewerk ist der nördliche, zentrale und westliche Bereich des Bebauungsplangebietes als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2-5 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen)

ausnahmsweise zulässigen Betriebe bzw. Nutzungen werden nicht zugelassen, da sie in dem Plangebiet nicht erforderlich sind und eine anderweitige Bedarfsdeckung gegeben ist.

Der östliche Bereich entlang der Hauptstraße (Mischgebiet im FNP) und der südliche Bereich (eine Bauzeile) wird aufgrund des südlich anschließenden Mischgebietes (Sägewerk) als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Der Gewerbebetrieb auf Flur-Nr. 821 sucht z. B. auf der Parzelle 12 Erweiterungsflächen.

Die Nutzungen nach den Nrn. 6 – 8 des § 6 Abs. 2 BauNVO und Anlagen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig da sie im Plangebiet nicht erforderlich sind.

Damit der gewünschte Dorfcharakter gewahrt bleibt, sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig und die Höhenentwicklung der Gebäude begrenzt. Dies geschieht durch die Festsetzung der Traufhöhen auf max. 6,0m über dem Fertigfußboden sowie der Firsthöhen von max. 8,0m im WA-Bereich und max. 8,5m im MI-Bereich. Durch die maximal mögliche Giebelbreite von 12m sind die Gebäudekubaturen ausreichend begrenzt.

Auf Wunsch des Marktgemeinderates sind im Geltungsbereich sowohl Erd- und Dachgeschossbauweise (I + D) als auch die Möglichkeit einer Erd- und Obergeschossbauweise (II) gegeben, so dass sich im Dachgeschoß auch tatsächlich ein akzeptabler Wohnraum entwickeln kann. Bei I + D-Bebauung ist eine Dachneigung von 35° - 38°, bei II-Bebauung eine Dachneigung von 20° - 24° zu wählen.

Im gesamten Planbereich gilt die offene Bauweise.

5.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die überbaubaren Flächen (Baugrenzen), sowie durch die Grund- und Geschossflächenzahlen bestimmt. Dabei soll der Charakter einer lockeren und durchgrünten Bebauung erreicht werden.

Die Baugrenzen sind entsprechend der vorgesehenen Nutzung und Bebauung, im Interesse einer größtmöglichen Flexibilität auch hinsichtlich der Grundstückszuschnitte, als größere zusammenhängende Baufelder gestaltet, um die Bauwilligen nicht zu stark einzuengen und die gewünschten Baunutzungen zu ermöglichen.

Die festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen (GRZ = 0,30; GFZ = 0,5 für WA bzw. GRZ = 0,40; GEZ = 0,60 für MI) entsprechen den örtlichen Gegebenheiten und lassen trotz der Befreiungen nach § 19 der BauNVO mit den großzügigen Grundstücken eine sehr gute Durchgrünung erwarten.

5.4 Flächenbilanz

Das Bebauungsplangebiet gliedert sich wie folgt auf:

Allgemeines Wohngebiet	7662 m ²	38,2 %
Mischgebiet	4841 m ²	24,2 %
Öffentl. Grünfläche	958 m ²	4,8 %
Verkehrsfläche	2178 m ²	10,8 %
Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft	4404 m ²	22,0 %
Gesamtfläche	20043 m ²	100,0 %

5.5 Innerörtliche Grünflächen

Bei den nördlichen Bauparzellen ist eine Ortsrandeingrünung auf Privatgrund festgesetzt. Auf eine weitere Ortsrandeingrünung wird in diesem Bebauungsplan verzichtet, da im Osten und Süden die bestehende Bebauung und im Westen der Talraum des Hühnerbaches mit einer bestehenden dichten Baumreihe angrenzt, die das neue Baugebiet aus westlicher Sicht verdeckt.

Der Markt Kaltental verzichtet auf eine Begrünung des Straßenraumes der Erschließungsstraße, da erfahrungsgemäß die Begrünung der privaten Parzellen ausreichend ist.

5.6 Baugestaltung

Die rechtliche Grundlage für die Festsetzung der Gestaltung im Bebauungsplan leitet sich aus Art. 81 BayBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB ab.

Entsprechend dem Gebietscharakter und der Einfügung in die Landschaft sowie zur bestehenden Bebauung werden dementsprechend im Bebauungsplan Gestaltungsvorschriften festgesetzt. Sie legen u. a. Dachform, Dachneigung,

Gebäudelängen, Dachfarbe und Deckungsmaterial fest. Die Trauf- und Firshöhen werden begrenzt und richten sich nach dem überlieferten Bestand. Als Dachform wird aus ortsgestalterischer Sicht nur das Satteldach ggf. mit Quergiebel zugelassen. In der Außengestaltung sind verputzte Fassaden mit hellem Anstrich und Wandverkleidungen aus Holzschalungen zulässig.

Die fertige Fußbodenhöhe wird vom Markt mit maximal 0,50m über der Erschließungsstraße gemessen in der Mitte der der Erschließungsstraße gegenüberliegenden Hausseite – festgesetzt.

5.7 Garagen / Nebengebäude

Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Flächen nach BayBO mit einem Abstand von mindestens 6,0 m zur Straßenbegrenzungslinie und ohne seitlichem Grenzabstand zulässig und sollen sich in der Gestaltung am Hauptgebäude orientieren. Dementsprechend sind Garagen ohne Einhaltung der Abstandsflächen nach BayBO zulässig. Diese Garagen sind wie Grenzgaragen nach BayBO, Art. 7 Abs. 4 zu bemessen.

Damit keine übergroßen Garagen mit Nebennutzungen errichtet und die Proportionen zu den umliegenden Gebäuden nicht gestört werden, ist die Größe mit max. 56 m² (Grundfläche ca. 7 x 8 m) und max. 2 Garagentoren beschränkt, wobei auch nur ein übergroßes Garagentor möglich ist.

Vor Garagen dürfen keine Einfriedungen errichtet werden.

Sonstige Nebengebäude sind auch ausserhalb der überbaubaren Fläche möglich.

6. Bodenordnende Maßnahmen

Eine Umlegung nach § 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich und nicht vorgesehen. Durch eine Zerlegung des Grundstücks in Bauflächen kann eine frühzeitige Besitzeinweisung und Grundbucheintrag ohne vorhergehende Abmarkung der Grenzen erfolgen.

7. Grünordnerisches Konzept / Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

7.1 Bei der Grünordnungsplanung sind folgende Leitlinien zu beachten:

- Einbindung des Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild
- Schaffung naturnaher Elemente und damit neuer Lebensräume für Tiere und Pflanzen
- Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze
- Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens
- Erhalt einer durchgehenden Grünzone entlang des Hühnerbaches als locker gestalteter, westlicher Ortsrandabschluss (Landschaftsplan Nr. 3.5.1.2).

Zur Erreichung dieser Ziele dienen folgende grünplanerische Maßnahmen:

- Beachtung von grünordnerischen Maßnahmen wie Niederschlagswasserversickerung, Minimierung von Flächenversiegelung, Verwendung einheimischer Pflanzenarten bei der öffentlichen und privaten Grünflächengestaltung
- Naturnahe Gestaltung privater Grünflächen mit heimischen Gehölzen (Pflanzbindung)
- Verzicht auf Nadelgehölze
- Verzicht auf Betonsockel bei der Errichtung von Zäunen
- Geringhaltung des Versiegelungsgrades
- Verwendung versickerungsfähiger Bodenbeläge
- Schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens
- Niederschlagswasserverwendung als Brauchwasser

Aufgrund der beabsichtigten ökologischen Durchlässigkeit der Freiflächen ist die Einschränkung von trennenden Elementen (Mauern, Zäune, Sockel, etc.) erforderlich.

Die Versiegelung der Freiflächen wird durch eine entsprechende Festsetzung über die Oberflächenbeschaffenheit von Stellplätzen und Garagenzufahrten minimiert.

Eine ausreichende Durchgrünung des Gebietes wird durch die Festsetzungen auf den privaten Grundstücksflächen sichergestellt. Gleichzeitig wird dadurch eine Einbindung des Baugebietes in das Landschaftsbild ermöglicht.

7.2 Naturschutzfachliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Die Bebauung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß Art. 6 BayNatSchG dar. Nach § 1 a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Aus diesem Grund werden im Rahmen des Bebauungsplanes sowohl Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen als auch geeignete Ausgleichsmaßnahmen dargestellt. Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt nach den „Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, die 1999 (2. erweiterte Auflage Januar 2003) vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen herausgegeben wurden (= „Leitfaden“). Dabei muss zuerst der vorhandene Bestand und die Schwere des Eingriffs bewertet werden. Unter Berücksichtigung beider Kriterien sowie unter Einbeziehung der Durchführbarkeit von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, lässt sich dann ein sog. „Kompensationsfaktor“ ableiten, mit dem die Fläche, in die eingegriffen wird, multipliziert wird. Auf diese Weise wird der Ausgleichsflächenbedarf ermittelt.

7.2.1 Bestandsbeschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft

Das Plangebiet liegt im nordwestlichen Ortsbereich von Frankenhofen. Es besitzt eine Gesamtfläche von ca. 2,0 ha. Der Geltungsbereich ist im Norden, Osten und Süden durch Bebauung begrenzt. Im Westen grenzt der Hühnerbach das Baugebiet gegen die freie Feldflur ab.

Der Geltungsbereich wird in etwa durch die Höhenlinie 714 mÜNN in zwei Bereiche geteilt (s. Planzeichnung):

1. Unterhalb (westl.) der Höhenlinie 714m liegt der Auenbereich des Hühnerbaches mit dem alten Baumbestand (Pappeln, Eschen) entlang des Ufers. Dieser Bereich deckt sich mit dem Vorrangbereich zum Hochwasserschutz.
2. Oberhalb (östl.) der Höhenlinie 714m liegt das bebaubare Gebiet das zur Zeit intensiv als Grünland genutzt wird. Hecken oder Feldgehölze sind nicht vorhanden. Der

Boden ist durch Lagerflächen zum Teil befestigt. Die Fläche hat kleinklimatisch keine Wirkung, da die wirksamen Luftaustauschbahnen außerhalb der Bebauung liegen.

Zu 1. Auenbereich entlang des Hühnerbaches

Entlang des naturfern ausgebauten Hühnerbaches (flurbereinigt) wurde eine Baumreihe aus Eschen und Pappeln gepflanzt. Zusammenfassend betrachtet, wird der Bereich in seiner Gesamtheit als Fläche mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild eingestuft (Kategorie II, vgl. Abb. 7 bzw. Liste 1 b des Leitfadens).

Lt. dem „Leitfaden“ S. 11 werden Flächen, die keine erhebliche oder nachhaltige Umgestaltung „erfahren, nicht in die Betrachtung einbezogen.“

Im Auenbereich liegt kein Eingriff vor, so dass die Fläche nicht in die Ausgleichsflächenberechnung einbezogen wird.

Zu 2. Landwirtschaftliches Grünland

Dabei handelt es sich um landwirtschaftlich intensiv genutztes Grünland und eine Lagerfläche an der Hauptstraße. Aufgrund des „Leitfadens“ handelt es sich um eine Fläche mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, die in Kategorie I einzustufen ist (vgl. Abb. 7 bzw. Liste 1 a des Leitfadens).

7.2.2 Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

Beschreibung des Eingriffs in Natur und Landschaft

Trotz der vorgesehenen Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen führt die Verwirklichung des Bebauungsplanes zu einem Eingriff in Natur und Landschaft nach Art. 6 BayNatSchG bzw. § 8 BNatSchG.

Dabei ist von folgenden Auswirkungen auszugehen:

- Im Bereich der künftigen Gebäude wird der anstehende Boden versiegelt und verliert somit dauerhaft seine Speicher- und Regler-, Lebensraum- und Filterfunktion. Unter Berücksichtigung der im Rahmen von notwendigen Ausgleichsmaßnahmen eintretenden positiven Aspekte für das Schutzgut Boden (z. B. Reduzierung der Nährstoffeinträge und Verdichtung durch Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung) sind die Auswirkungen insgesamt jedoch nicht erheblich zu bewerten.
- Während der Bauarbeiten kann es durch Stoffeinträge zu Beeinträchtigungen der Grundwasserqualität kommen. Diese können durch entsprechende Vorsichtsmaßnahmen jedoch verhindert werden.

- Von Beeinträchtigungen durch Lärm kann nicht ausgegangen werden, da die Erschließungsstraße nur dem Ziel- und Quellverkehr dient.
- Durch die Bebauung des Gebietes verliert die Fläche zwar ihre geringe Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet, wesentliche negative Veränderungen der kleinklimatischen Verhältnisse sind jedoch (u. a. aufgrund des vorhandenen Siedlungsbezugs) nicht zu erwarten.

Die Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt und die durchgeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden in nachfolgender Tabelle dargestellt (Tabelle 1):

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahme
Luft / Klima	Überbauung	Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen als Beitrag für die Frischluftzufuhr und Lüfterneuerung (Adsorptions- und Filtervermögen der Bäume)
Mensch / Lärm	Wohnumfeld	Naturnahe Gestaltung privater Grünflächen
Boden	Abtrag und Bodenversiegelung	Zulässigkeit der Begrünung von Flachdächern und nach Möglichkeit Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen (Kieswege, Schotterrasen, Rasenpflaster) im Bereich von Verkehrsnebenflächen
Wasser	Überdeckung Verdichtung	Erhaltung und Sicherung des Auenbereiches des Hühnerbaches durch Festsetzung als Ausgleichsfläche. Reduzierung des oberflächennahen Abflusses von Niederschlagswasser auf befestigten Flächen durch Ausbau nach Möglichkeit mit wasserdurchlässigen Belägen wie extensiv begrünte Flachdachbereiche (Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens). Erhaltung der Grundwasserneubildung durch Behandlung und Versickerung auf geeigneten Flächen (Bodenmulde bzw. Rohrigole).
Tiere und Pflanzen	Lebensräume	Anreicherung der Landschaft durch die Neuanlage von ökologisch bedeutsamen Lebensräumen innerhalb der Ausgleichsflächen sowie die Pflanzung von heimischen Gehölzen im Rahmen der grünordnerischen Maßnahmen.
Landschaftsbild	Fernwirkung	Erhalt des bestehenden Uferbewuchses (Baumreihe)
Mensch / Erholung	Naherholungs-umfeld	Für die Naherholung steht ein Wirtschaftsweg an der westlichen Uferseite des Hühnerbaches zur Verfügung.

Kultur- und Sachgüter	evtl. Beeinträchtigung vermuteter Bodendenkmäler	Oberbodenabtrag der Erschließungsstraße im Sinne d. Bayer. Denkmalamtes.
-----------------------	--	--

7.2.3 Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Bewertung der Ausgleichbarkeit

Der mit der Erweiterung des Bebauungsplangebietes verbundene Eingriff in Natur und Landschaft wird als ausgleichbar eingestuft, da

- keine erheblichen Beeinträchtigungen menschlicher Siedlungsflächen durch projektbedingte Emissionen (Lärm, Schadstoffe) zu erwarten sind.
- keine wertvollen Lebensräume und keine Rote Liste-Arten betroffen sind
- keine besonders wertvollen oder seltene Bodenarten oder -typen betroffen sind
- davon auszugehen ist, dass keine nennenswerten Auswirkungen auf das Grundwasser, das Oberflächenwasser oder auch das Schutzgut Klima / Luft auftreten
- im Bezug auf das Landschaftsbild die bestehenden Blickbeziehungen nicht erheblich beeinträchtigt werden

Kompensationsfaktoren – Ausgleichsflächenbedarf:

Im Rahmen der Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs wird folgende Fläche nicht als Eingriffsfläche eingestuft:

- der Auenbereich des Hühnerbaches, da der Erhalt der Fläche mit heimischen Gehölzstrukturen festgesetzt ist. Daher liegt hier kein Eingriff vor.

Im vorliegenden Fall ist das bebaubare Gebiet als „Fläche mit niedrigem Versiegelungs- und Nutzungsgrad“ (Typ B, vgl. Abb. 7 des Leitfadens) einzustufen.

Die Zusammenführung der beiden Komponenten, Bedeutung des Bestandes für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild (Kategorie I, Gebiete geringer Bedeutung) sowie Schwere des Eingriffs (Typ B, niedriger Versiegelungs- und Nutzungsgrad) ergibt eine Bandbreite möglicher Kompensationsfaktoren (nach Abb. 7 Leitfaden) zwischen 0,2 und 0,5.

Aufgrund der geplanten umfangreichen Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen (s. Nr. 7.2.2) wird für das untersuchte Gebiet ein Ausgleichsfaktor von 0,3 angesetzt.

Damit ergibt sich folgender Ausgleichsflächenbedarf:

Tabelle 2: Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfes

Planung	Bestand	Eingriffs- fläche	Komp.- faktor	Ausgleichs- flächenbedarf
Baugebiet	Grünland	14.681 m ²	0,30	4.404 m ²
Auenfläche innerhalb des Geltungsbereiches	Grünland	5.362 m ²	—	kein Eingriff, daher auch kein Ausgleich erforderlich
Gesamtfläche		20.043 m²		4.404 m²

7.2.4 Ausgleichsmaßnahmen

Im vorliegenden Fall können die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches durchgeführt werden. Die Ausgleichsfläche von 4.404 m² liegt innerhalb des öffentlichen Grünbereiches und wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Entwicklungsziel der Ausgleichsfläche ist neben der Sicherung des Auenbereiches der Erhalt der bestehenden Uferbepflanzung und die Entwicklung eines Auwaldstreifens über punktuelle Baumpflanzungen und Sukzession. Weiterhin die Aushagerung der Grünlandbereiche zu extensiv bewirtschafteten Wiesen. Zwischen der Ausgleichsfläche und dem bebauten Bereich liegt als „Puffer“ ein öffentlicher Grünstreifen, auf dem die Versickerung von Oberflächenwasser über Bodenmulden vorgesehen ist.

Folgende Ausgleichsmaßnahmen werden auf dieser Schutzfläche festgesetzt:

1. Erhalt der bestehenden Baumreihe und Punktuelle Pflanzung von Baumgruppen zur Verdichtung des bestehenden Uferbewuchses

Aus folgenden heimischen Pflanzenarten sollen die Baumgruppen (2 – 3 Bäume / Sträucher) bestehen (Bäume H; 3xv; StU 12/14; Sträucher 2xv; 60-100):

Alnus glutinosa	Schwarzerle
Alnus incana	Grauerle
Prunus padus	Traubenkirsche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Salix alba	Silberweide
Salix caprea	Salweide
Salix viminalis	Korbweide

2. Aushagerung des intensiv genutzten Grünland zu extensiv genutztem Grünland auf der o.g. Schutzfläche durch vollständigen Verzicht auf Dünger (sowohl mineralischer als auch organischer Dünger) und Pflanzenschutzmittel sowie innerhalb 5 Jahren Mahd sooft als möglich, danach einjährige Mahd mit Mähgutabfuhr.

Die Mahdhäufigkeit ist – nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde – der tatsächlichen Aufwuchsmenge anzupassen. Mahdzeitpunkt nach der Aushagerungsphase Mitte Juni, zweite Mahd im August / September, zeitlich bzw. räumlich versetzte Mahd (abschnittsweise bzw. streifenweise Mahd), um der Fauna Rückzugshabitate zu ermöglichen.

Der Markt Kaltental trägt dafür Sorge, dass die Pflegemaßnahmen auf der Ausgleichsfläche entsprechend umgesetzt werden.

Das Wasserwirtschaftsamt Kempten ist nach Rücksprache mit Pflanzmaßnahmen in der Aue einverstanden, da diese den Wasserrückhalt fördern.

8. Immissionen

8.1 Immissionen Landwirtschaft

Soweit aus einer ordnungsgemäß betriebenen Landwirtschaft der angrenzenden freien Feldflur Emissionen hinsichtlich Vieh- und Weidebetrieb und landwirtschaftlichem Verkehr auftreten, sind die Immissionen als ortsüblich anzusehen und müssen deshalb gemäß § 906 BGB hingenommen werden.

8.2 Immissionsschutz – Verkehr

Die ringförmige Erschließungsstraße dient nur dem Ziel- und Quellverkehr. Es ist hier deshalb mit keinen Richtwertüberschreitungen zu rechnen. Die Emissionen der am Ostrand des Geltungsbereiches verlaufende St 2035 werden durch den festgesetzten Mischgebietsbereich weitgehend absorbiert.

8.3 Immissionsschutz – angrenzende Betriebe

Emissionen (Lärm, Staub etc.) durch das südlich gelegene Sägewerk und östlich gelegene Gewerbebetriebe sollen durch die festgesetzte Mischgebietsbauzeile südlich des Wohngebietes gemildert werden. Die Parzellen sind als Erweiterungsmöglichkeiten der umliegenden Gewerbebetriebe im bestehenden Mischgebiet vorgesehen. Die schalltechnische Untersuchung (s. Anlage 3) hat ergeben, dass die Emissionen des südl. gelegenen Sägewerkes die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm, Ziffer 6.1 nicht überschreiten.

9. Technische Erschließung / Ver- und Entsorgung

9.1 Wasserversorgung

Der Markt Kaltental besitzt eine eigene Wasserversorgungsanlage. Für das Baugebiet kann von einer gesicherten Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung ausgegangen werden.

9.2 Abwasserbeseitigung / Oberflächenentwässerung

Das Schmutzwasser soll über ein modifiziertes Mischsystem in die Kanalisation geleitet werden.

Die vollbiologische Kläranlage verfügt über eine ausreichende Kapazität (2500 EGW). Das anfallende Niederschlagswasser auf privaten Flächen wird durch Versickerung in den Untergrund entsorgt. Hierzu ist das ATV-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das ATV-DVWG Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu beachten. Die Versickerung von Niederschlagswasser ist erlaubnisfrei nach der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung.

Niederschlagswasser aus öffentlichen Flächen und Überlaufwasser aus privaten Bereichen wird in Mulden im öffentlichen Grünstreifen bzw. über Rohrigolen zur Versickerung gebracht. Die sehr gute Sickerfähigkeit des Bodens wurde durch zwei Sickerversuche bestätigt.

9.3 Stromversorgung

Die Versorgung mit Licht und Kraftstrom wird von den Lech-Elektrizitätswerken Augsburg über Kabelleitungen durchgeführt.

9.4 Telekommunikation

Die Versorgung des Gebietes über Erdkabel wird angestrebt. Bei Bauvorhaben wird den Bauherren empfohlen zwischen dem Gebäude und der Grundstücksgrenze Leerrohre mit dem Durchmesser 50 mm auf eigene Kosten zu verlegen.

Mit den Versorgungsträgern ist eine rechtzeitige Terminabstimmung hinsichtlich der Anbindung notwendig.

9.5 Erschließungsträger

Erschließungsträger ist der Markt Kaltental.

9.6 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch den Landkreis Ostallgäu durchgeführt. Auf dessen Merkblatt wird verwiesen. Eine Eigenkompostierung soll auf dem jeweiligen Grundstück selbst erfolgen. Das Orts- und Strassenbild soll durch Hausmüllanlagen im Zugangsbereich der Anwesen nicht entwertet werden. Deshalb sollten derartige Einrichtungen in Gebäude integriert oder entsprechend eingepflanzt werden. Von der Parzelle 14 müssen Abfallbehälter bis an die Hauptstraße (St 2035) verbracht werden, da deren Erschließung über Privatgrund erfolgt.

10. Kartengrundlage

Die Kartengrundlage (digitale Flurkarte) wurde von der RIWA-GmbH zur Verfügung gestellt (Stand Juni 2009).

Es wird darauf hingewiesen, dass nach Art. 13 Abs. 3 des Gesetzes über die Landesvermessung und des Liegenschaftskatasters (Bayerisches Regierungsschreiben 219-1-F) jeder, der Arbeiten beabsichtigt oder durchführt, die den festen Stand oder die Erkennbarkeit von Vermessungszeichen gefährden, die Sicherung oder Versetzung der Vermessungszeichen beim Staatlichen Vermessungsamt zu beantragen hat.

Markt Kaltental, den **1.0. Juni 2010**

.....
Manfred Mauser, Erster Bürgermeister

Planer:
Ingenieurbüro für Bauwesen
Mühlegg & Weiskopf GmbH
Mühltalweg 9
87640 Biessenhofen
Tel.: 08341/93640
Fax: 08341/936428
E-Mail: info@muehlegg-weiskopf.de

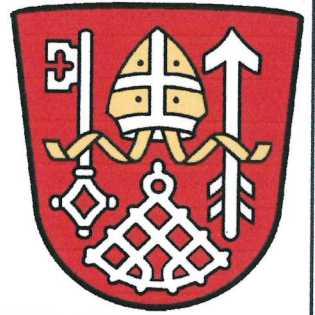
Bearbeiter:
Dipl.-Ing. Hubert Brand

Markt Kaltental

Anlage 1 zur Begründung
des Bebauungsplanes

"Frankenhofen Nord "

mit integriertem Grünordnungsplan



Auszug aus dem
Flächennutzungsplan



M = ca. 1:5000

INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN

Mühlalweg 9
87640 Blessenhofen
Telefon 0 83 41 / 9 36 40
Telefax 0 83 41 / 93 64 28
www.muehlegg-weiskopf.de
info@muehlegg-weiskopf.de



MÜHLEGG & WEISKOPF GmbH
Beratende Ingenieure

Liste der Träger öffentlicher Belange

Nr.	Schreiben an	Name	Straße	PLZ, Ort
1	Regierung von Schwaben	Höhere Landesplanungsbehörde	Obstmarkt 12	86152 Augsburg
2	Regionaler Planungsverband Allgäu		Kaiser-Max-Straße 1	87600 Kaufbeuren
3	Landratsamt Ostallgäu	Techn. Umweltschutz SG 42	Postfach 1255	87610 Marktoberdorf
4	Landratsamt Ostallgäu	Abfallwirtschaft SG 22	Postfach 1255	87610 Marktoberdorf
5	Landratsamt Ostallgäu	Baurecht SG 40	Postfach 1255	87610 Marktoberdorf
6	Landratsamt Ostallgäu	Untere Naturschutzbehörde SG 42	Postfach 1255	87610 Marktoberdorf
7	Landratsamt Ostallgäu	Wasserrecht SG 41	Postfach 1255	87610 Marktoberdorf
8	Landratsamt Ostallgäu	Tiefbauamt SG 11	Postfach 12 55	87610 Marktoberdorf
9	Landratsamt Ostallgäu	Staatl. Gesundheitsamt SG 31	Marktplatz 13	87616 Marktoberdorf
10	An das	Wasserwirtschaftsamt Kempten	Rottachstraße 15	87435 Kempten
11	An die	Lech-Elektrizitätswerke AG	Schaezlerstr. 3	86150 Augsburg
12	An das	Staatl. Bauamt Kempten Abt. Straßenbau	Maler-Lochbihler- Straße 14	87435 Kempten
13	An das	Amt für Landwirtschaft und Forsten	Heinzelmannstr. 14	87600 Kaufbeuren
14	Bayerischer Bauernverband	Geschäftsstelle Kaufbeuren	Alte Weberei 12	87600 Kaufbeuren
15	Herrn Kreisheimatpfleger	Dipl.-Ing. Architekt Peter Ossenberg	Edelweißstraße 13	87616 Marktoberdorf
16	Bayer. Landesamt für Denkmalpflege	Außenstelle Schwaben	Am Klosterberg 8	86672 Thierhaupten
17	Bayer. Landesamt für Denkmalpflege		Hofgraben 4	80539 München
18	An die	Deutsche Telekom AG	Postfach 10 02	87432 Kempten
19	Herrn Kreisbrandrat	Markus Barnsteiner	Wiesenstraße 4	87656 Germaringen
20	An das	Vermessungsamt	Kurfürstenstraße 19	87616 Marktoberdorf
21	Zweckverband Wasserversorgung	Gennach-Hühnerbach-Gruppe	Hochreute 4	87677 Stöttwang
22	Zweckverband Hochwasserschutz	Gennach-Hühnerbach	Rathausplatz 1	86807 Buchloe

Schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Frankenhofen-Nord

Ralph Kempiaik

ACCON Bericht Nr.: ACB-0310-5102/02

30. März 2010



Titel: Schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan
Frankenhofen-Nord

Auftraggeber: Markt Kaltental
Rathausplatz 1
87662 Kaltental-Aufkirch

Auftrag vom: 02.02.2010

Berichtsnummer: ACB-0310-5102/02

Datum: 30. März 2010

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Ralph Kempiaik

**Zusammen-
fassung:**

Der Bebauungsplanentwurf für das Baugebiet „Frankenhofen-Nord“ sieht die Ausweisung von Wohn- und Mischbauflächen vor. Südlich des Plangebietes liegt ein bestehendes Sägewerk.

Aus schalltechnischer Sicht ist die Verträglichkeit der im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen mit dem bestehenden Sägewerk anhand der Beurteilungskriterien der TALärm zu prüfen.

Grundlage der Untersuchung bilden während einer Ortsbesichtigung vorgenommene eigene Schallemissionsmessungen im Nahbereich der Anlagen, ergänzt um Literatur- und Herstellerangaben sowie auf Angaben des Betriebsinhabers beruhende Annahmen zum maßgebenden Betriebsablauf.

Die Berechnungen ergeben, dass an den dem Sägewerk nächstgelegenen Bauflächen in Teilbereichen der WA-Richtwert eingehalten wird. Für diese Flächen wäre daher auch eine WA-Ausweisung anstelle der im Planentwurf vorgesehenen MI-Ausweisung möglich. In einem (kleineren) Teilbereich der nächstgelegenen Bauflächen ist dagegen der WA-Richtwert überschritten; der MI-Richtwert wird aber noch um mindestens 1 dB unterschritten. Diese Fläche müsste demzufolge als MI-Fläche festgesetzt werden.

Auf den weiter entfernten geplanten Bauflächen wird der WA-Richtwert deutlich unterschritten.

Inhalt

1	Anlass und Aufgabenstellung	4
2	Örtliche Gegebenheiten	4
3	Beurteilungsgrundlagen	5
4	Geräuschemissionen.....	7
4.1	Betriebszeiten und relevante Geräuschquellen.....	7
4.2	Schallemissionen.....	7
5	Schallimmissionen.....	9
5.1	Beurteilungspegel.....	9
5.2	Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen	11
	Quellenverzeichnis	I
A1	Teilpegel Sägewerk.....	II

1 Anlass und Aufgabenstellung

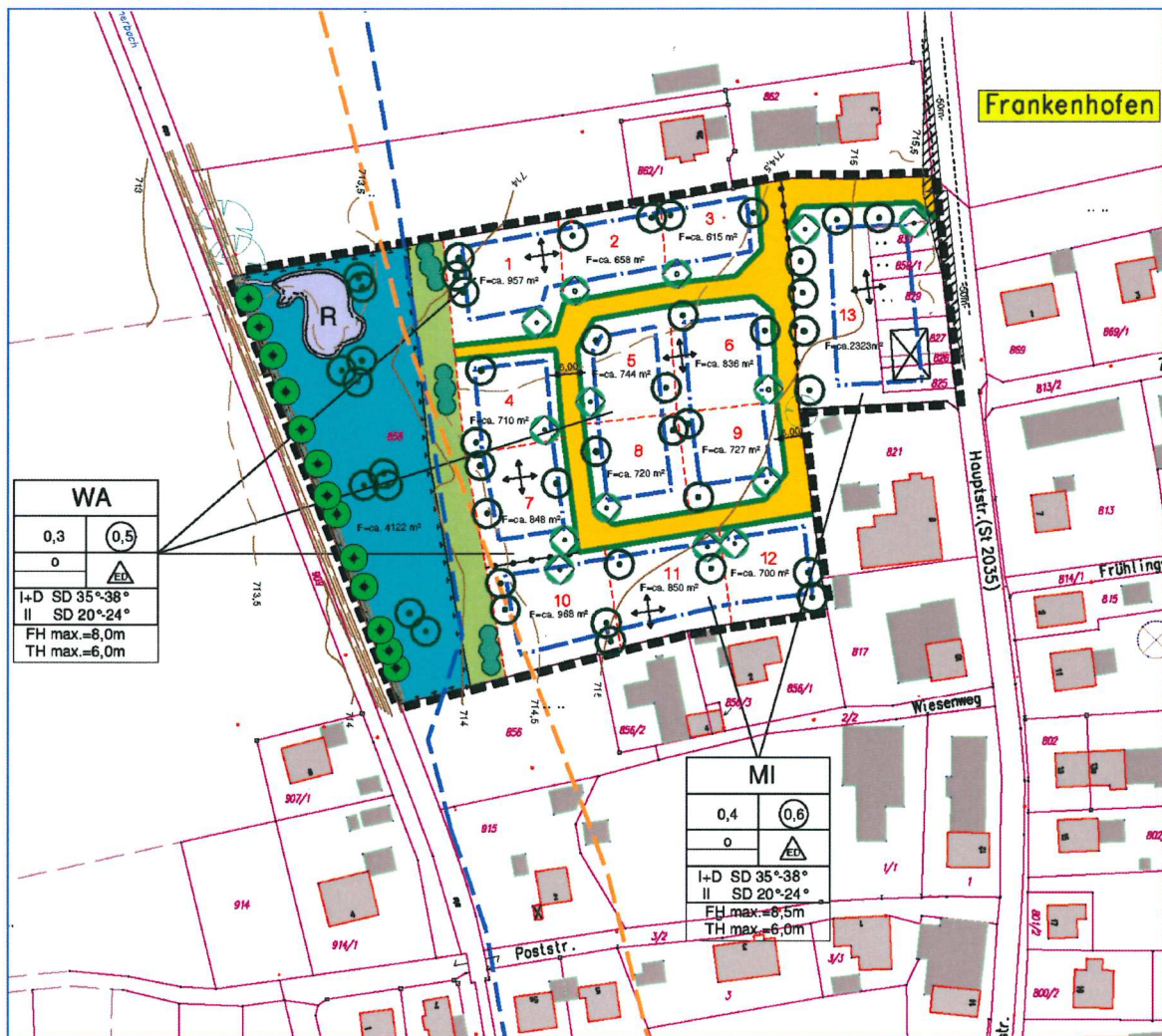
Der Bebauungsplanentwurf sieht die Ausweisung von Wohn- und Mischbauflächen vor. Südlich des Plangebietes liegt ein bestehendes Sägewerk.

Aus schalltechnischer Sicht ist die Verträglichkeit der im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen mit dem bestehenden Sägewerk zu prüfen.

2 Örtliche Gegebenheiten

Die örtlichen Gegebenheiten können nachfolgender Abbildung entnommen werden. Das Sägewerk befindet sich auf Flurstück Nr. 1/1 südlich des Plangebietes. Zwischen Plangebiet und Sägewerk befindet sich bereits vorhandene Wohnbebauung.

Abbildung 1: Übersichtslageplan



3 Beurteilungsgrundlagen

Die Beurteilung der Geräuschsituation aus dem Betrieb des Sägewerkes erfolgt anhand der „Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz, 1998).

Der B-Plan-Entwurf sieht die Ausweisung von Mischbauflächen (MI) auf den dem Sägewerk nächstgelegenen Baufenstern vor. Der überwiegende Teil der anderen Bauflächen soll als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden.

Die Immissionsrichtwerte und weitere Beurteilungskriterien der TA Lärm werden im Folgenden angegeben.

Tabelle 1: Immissionsrichtwerte „außen“ nach TA Lärm, Ziffer 6.1

Nutzungsart	Immissionsrichtwert [dB(A)]	
	tags	nachts
a) Industriegebiete	70	70
b) Gewerbegebiete	65	50
c) Kerngebiete, Dorfgebiete und Mischgebiete	60	45
d) allgemeine Wohngebiete und Kleinsiedlungsgebiete	55	40
e) reine Wohngebiete	50	35
f) Kurgebiete, Krankenhäuser und Pflegeanstalten	45	35

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB überschreiten.

Die Immissionsrichtwerte beziehen sich auf folgende Zeiten:

- tags 06.00 - 22.00 Uhr
- nachts 22.00 - 06.00 Uhr.

Die Nachtzeit kann bis zu einer Stunde hinausgeschoben oder vorverlegt werden, soweit dies wegen der besonderen örtlichen oder wegen zwingender betrieblicher Verhältnisse unter Berücksichtigung des Schutzes vor schädlichen Umwelteinwirkungen erforderlich ist. Eine achtstündige Nachtruhe der Nachbarschaft im Einwirkungsbereich der Anlage ist sicherzustellen.

Die Immissionsrichtwerte gelten während des Tages für eine Beurteilungszeit von 16 Stunden. Maßgebend für die Beurteilung der Nacht ist die volle Nachtstunde (z. B. 01:00 bis 2:00 Uhr) mit dem höchsten Beurteilungspegel, zu dem die zu beurteilende Anlage relevant beiträgt.

Bei der Bestimmung des Beurteilungspegels sind folgende Zuschläge zu berücksichtigen:

- Zuschlag für Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit

Für nachfolgend aufgeführte Zeiten ist in Gebieten nach Tabelle 1, Buchstaben d bis f bei der Ermittlung des Beurteilungspegels die erhöhte Störwirkung von Geräuschen durch einen Zuschlag von 6 dB zu berücksichtigen:

- | | |
|---------------------------|--|
| ▫ an Werktagen | 06.00 - 07.00 Uhr,
20.00 - 22.00 Uhr, |
| ▫ an Sonn- und Feiertagen | 06.00 - 09.00 Uhr,
13.00 - 15.00 Uhr,
20.00 - 22.00 Uhr. |

Von der Berücksichtigung des Zuschlags kann abgesehen werden, soweit dies wegen der besonderen örtlichen Verhältnisse unter Berücksichtigung des Schutzes vor schädlichen Umwelteinwirkungen erforderlich ist.

- Zuschlag für Ton- und Informationshaltigkeit

Für die Teilzeiten, in denen aus den zu beurteilenden Geräuschimmissionen ein oder mehrere Töne hervortreten oder in denen das Geräusch informationshaltig ist, ist ein Zuschlag für Ton- und Informationshaltigkeit K_T von (je nach Auffälligkeit) 3 oder 6 dB anzusetzen. Bei Anlagen, deren Geräusche nicht ton- oder informationshaltig sind, ist $K_T = 0$ dB.

- Zuschlag für Impulshaltigkeit

Enthält das zu beurteilende Geräusch während bestimmter Teilzeit T_j Impulse, so beträgt der Zuschlag $K_{i,j}$ für Impulshaltigkeit für diese Teilzeiten:

$$K_{i,j} = L_{AFTeq,j} - L_{Aeq,j}$$

$L_{AFTeq,j}$ ist der Taktmaximal -Mittelungspegel nach Nummer 2.9 der TALärm.

Die Immissionsrichtwerte gelten für die Summe der Geräuschimmissionen aller auf einen Immissionsort einwirkenden gewerblichen Anlagen.

4 Geräuschemissionen

4.1 Betriebszeiten und relevante Geräuschquellen

Das Ellenrieder Sägewerk, Inh. Richard Paul (Hauptstraße 12, 87662 Kaltental) stellt mit einem Jahreseinschnitt von ca. 4.000 Festmeter einen Kleinbetrieb dar.

Die Betriebszeit beträgt i.d.R. 8 Stunden im Zeitraum 7 bis 17 Uhr.

Nach Absprache mit dem Betriebsinhaber wird von den in der nachfolgenden Übersicht dargestellten schalltechnisch relevanten Aktivitäten im Tageszeitraum außerhalb der Ruhezeiten (d.h. werktags zwischen 7 und 20 Uhr) ausgegangen.

Tabelle 2: Geräuschbestimmende Arbeitsvorgänge

Arbeitsvorgang	Betriebszeit / Tag
Anlieferung von Rundholz 1 Lkw/Tag	0,5 h
Ablängen mit Kettensäge (Kranwagen)	6 h
Beschickung der Sägehalle mit Radlader	4 h
Gattersäge in Sägehalle	8 h
Untertisch-Kreissäge und Besäumsäge in Sägehalle	8 h
Förder- und Entsorgungseinrichtungen	8 h
Gabelstapler auf Schnittholzplatz	4 h
Produkte-Abtransport mit Lkw (bzw. Traktoren)	1 h
Schleifen der Sägeblätter in der Werkstatt	1,5 h

4.2 Schallemissionen

Als Grundlage für die Ermittlung der Schallemissionen dienen während der Ortsbesichtigung am 19.03.2010 vorgenommene eigene Schallmessungen sowie Literatur- bzw. Herstellerangaben.

In der Sägehalle wurden beim Betrieb von Gatter- und Kreissäge und parallel stattfindenden Transportvorgängen von Rundholz und Schnittholz Innenpegel von 81 dB(A) bis 85 dB(A) (L_{eq}) bzw. 83 dB(A) bis 92 dB(A) (L_{AFTm5}) gemessen.

Im Folgenden wird vom höchsten gemessenen Innen-Taktmaximalpegel, d.h. von einem Innenpegel (inkl. Zuschlägen) von 92 dB(A) für die gesamte 8-stündige Betriebszeit ausgegangen.

In der Werkstatt im Gebäude östlich der Sägehalle wurden beim Schleifen der Sägeblätter Innenpegel von 92 dB(A) bis 93 dB(A) (L_{eq}) bzw. 101 dB(A) (L_{AFTm5}) festgestellt. Es wird wiederum der gemessene Taktmaximalpegel (für 1,5 h / Arbeitstag) angesetzt.

Die Geräuschabstrahlung über die Gebäude-Außenbauteile wurde anhand der Richtlinie VDI 2571 „Schallabstrahlung von Industriebauten“ bestimmt. Die zugrunde gelegten Schalldämm-Maße sind in der Tabelle 3 enthalten. Die Schallabstrahlung über die massiven Außenwände der Werkstatt ist vernachlässigbar.

Tabelle 3: Schalldämmung der Gebäudeaußenbauteile der Sägehalle

Gebäude	Bauteil	bewertetes Schalldämm-Maß R'_w [dB]
Sägehalle	Öffnung im NW der Halle, ca. 6 x 1,75 m ²	0
	Transportöffnung Schnittholz im NW der Halle, mit Plexiglasplatten verschlossen, ca. 10 x 1 m ²	10
	Transportöffnung Rundholz im SW der Halle, mit Plexiglasplatten verschlossen, ca. 15 x 1 m ²	10
	offenes Tor an der Südseite, ca. 4,5 x 3 m ²	0
	Wände, Dach	25
Werkstatt	offene Tür, ca. 2 x 1 m ²	0
	Fenster, ca. 2 x 1 m ²	32

Die Schalleistung der Ablängsäge auf dem Rundholzplatz wurde mit 102 dB(A) ermittelt (abgeleitet aus Taktmaximalpegel-Messwerten).

Für den Radlader gibt der Hersteller auf dem Typenschild eine Schalleistung von 98 dB(A) an. Für den Gabelstapler wird vom gleichen Wert ausgegangen (hierfür ist keine Herstellerangabe verfügbar).

Für Anlieferung und Abtransport werden 4 LKW (bzw. Traktoren) pro Arbeitstag berücksichtigt. Mit $K_{PA} = 14$ dB und $K_I = 3$ dB ergibt sich der Schalleistungspegel nach Parkplatzlärmstudie für die Rangierfläche zu $L_{w,r} = 74$ dB(A). Gesondert zu betrachten ist die Zu- und Abfahrtsstrecke auf dem Betriebsgelände. Der Emissionspegel des Fahrweges beträgt nach RLS-90 (4 LKW / Tag mit einer Geschwindigkeit von 30 km/h) $L_{m,E} = 35,5$ dB(A).

Für die Ladetätigkeiten wird ein Schalleistungspegel von jeweils $L_w = 105$ dB(A) (nach [11]) angesetzt.

5 Schallimmissionen

5.1 Beurteilungspegel

Die Schallausbreitungsberechnungen zur Ermittlung der Beurteilungspegel erfolgen mit Hilfe des Computerprogrammes CadnaA. Gemäß Anhang A2.3 der TA Lärm wird dabei nach der in der DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien – Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren“ beschriebenen Methode verfahren. Auf eine meteorologische Korrektur C_{met} nach Nummer 8 der DIN ISO 9613 - 2 wird verzichtet.

Das Berechnungsmodell mit Lage der Berechnungspunkte ist in Abb. 2 dargestellt. Ebenfalls in Abb. 2 enthalten sind innerhalb der Bauflächen im Abstand von 1 m x 1 m berechnete Lärmraster. Die Schallimmissions-Beurteilungspegel an den Berechnungspunkten sind der nachfolgenden Übersicht zu entnehmen. Die angegebenen Beurteilungspegel (wie auch das berechnete Raster) beziehen sich auf eine Empfängerhöhe von 6 m (entspricht ca. Fenstermitte 1.OG bzw. Dachgeschoss). Die Beurteilungspegelanteile der einzelnen Lärmquellen sind in Anlage A1 aufgelistet.

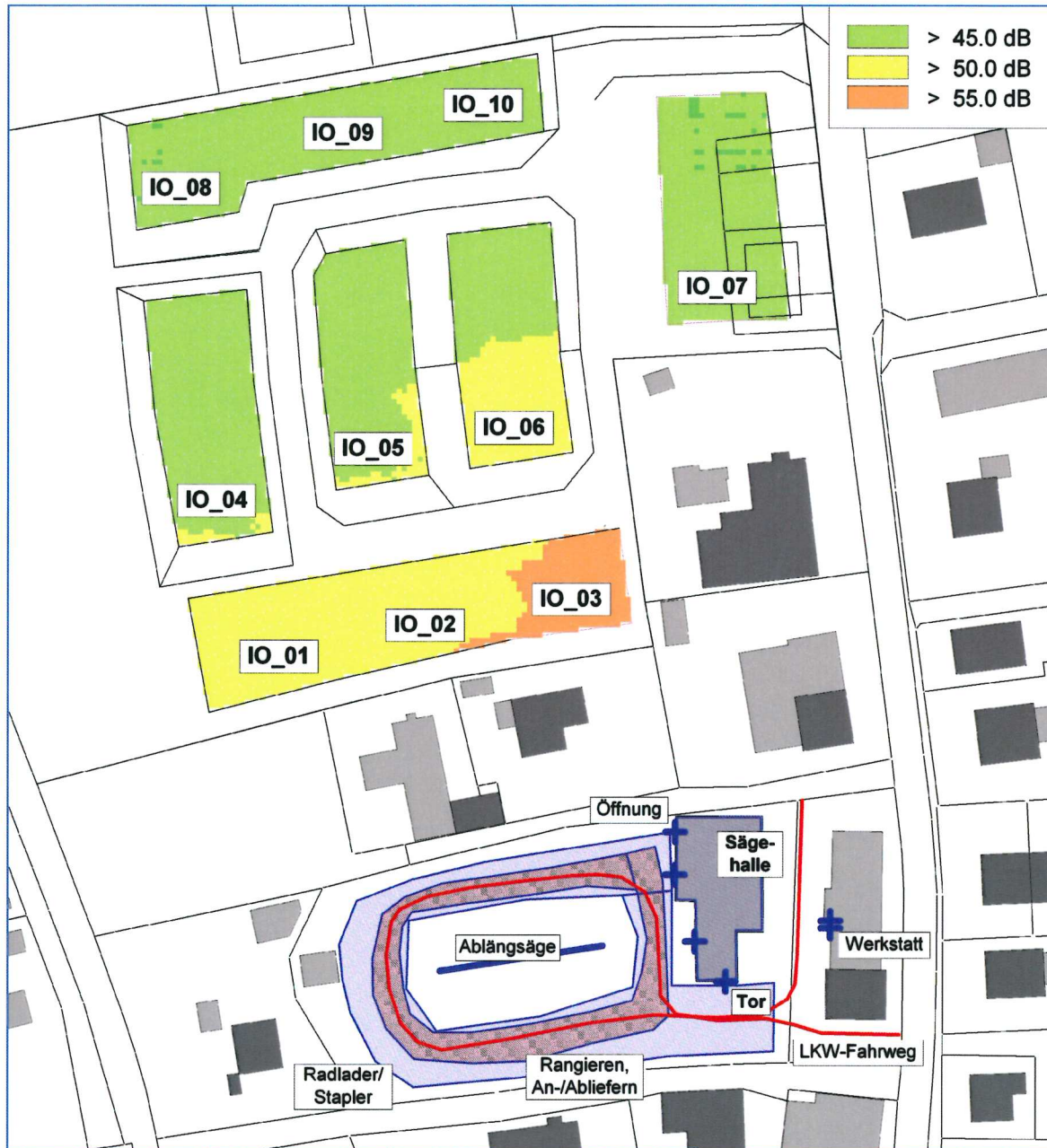
Tabelle 4: Berechnungsergebnisse (Beurteilungspegel L_r tags) Sägewerk

	IO 1	IO 2	IO 3	IO 4	IO 5	IO 6	IO 7	IO 8	IO 9	IO 10
	Beurteilungspegel L_r [dB(A)] tags (6 bis 22 Uhr)									
Summe Sägewerk	54.5	54.7	58.9	50.2	50.1	52.4	47.6	46.0	46.8	47.2
Beurteilungspegel Sägewerk	55	55	59	50	50	52	48	46	47	47
vorgesehene Nutzung	MI	MI	MI	WA	WA	WA	WA	WA	WA	WA
Richtwert	60	60	60	55	55	55	55	55	55	55

Es zeigt sich, dass

- an den zum Sägewerk nächstgelegenen Bauflächen teilweise der WA-Richtwert eingehalten wird. Dies betrifft ca. ¼ der Fläche (vgl. nachfolgende Abb.). Auf der restlichen Fläche ist zumindest noch der MI-Richtwert um minimal 1 dB unterschritten.
- am maßgebenden Immissionsort mit Abstand den höchsten Anteil die Hallenöffnung im Nordwesten der Sägehalle aufweist (vgl. Anlage A1), gefolgt von den Aktivitäten auf der Freifläche (Ablängsäge, Ladetätigkeiten, Radlader / Stapler).
- an den weiter entfernten Bauflächen der WA-Richtwert noch deutlich unterschritten wird.

Abbildung 2: Berechnungsmodell und berechnetes Schallimmissions-Raster (M 1:1.250)



5.2 Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen

Erfahrungsgemäß spielt das Spitzenpegelkriterium vor allem im Nachtzeitraum eine für die Beurteilung maßgebende Rolle. Im Tageszeitraum sind i. d. R. die Beurteilungspegel maßgebend.

Während der Messungen festgestellte Maximalpegel bei Transportvorgängen von Rund- oder Schnittholz lagen um maximal ca. 15 dB oberhalb der für die Berechnungen verwendeten Taktmaximalpegel-Werte. Von daher ist davon auszugehen, dass kurzzeitige Geräuschspitzen an allen geplanten Bauflächen innerhalb des nach TALärm für WA zulässigen Bereiches liegen.

Greifenberg, den 30. März 2010

ACCON GmbH

i. A.



Ralph Kempiaik

Quellenverzeichnis

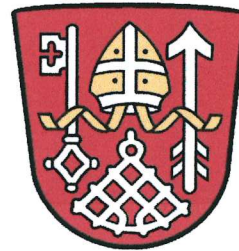
- [1] Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. August 2009 (BGBl. I S. 2723);
- [2] Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585);
- [3] Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466);
- [4] DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, Teil 1, Grundlagen und Hinweise für die Planung, Juli 2002;
- [5] Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, Mai 1987;
- [6] Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm), 26. August 1998 (GMBI 1998, Nr.26, S.503);
- [7] DIN ISO 9613-2, Akustik, Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien - Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren (ISO 9613-2: 1996), Ausgabe Oktober 1999;
- [8] VDI-Richtlinie 2571, Schallabstrahlung von Industriebauten, August 1976;
- [9] Bayrisches Landesamt für Umweltschutz, Parkplatzlärmstudie - 6. überarbeitete Auflage, August 2007;
- [10] Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen, RLS-90, Ausgabe 1990;
- [11] Erarbeitung von Verwaltungsvorschriften zur Durchführung der TALärm: Emissionsdaten von Anlagen; Holzverarbeitung und Holzwerkstoffe (Sägewerke); Bericht Nr. 30671/1 vom 19.07.1996; Müller BBM GmbH im Auftrag des Umweltbundesamtes (Umweltforschungsplan FKZ 105 03 103);
- [12] Planungsunterlagen, vom Ingenieurbüro für das Bauwesen Mühlegg und Weiskopf GmbH im März 2010 zur Verfügung gestellt;
- [13] Angaben des Betriebsinhabers (Herr Richard Paul) zu betrieblichen Abläufen;
- [14] CadnaA ® für Windows™, EDV-Programm zur Berechnung und Beurteilung von Lärmimmissionen im Freien, Version 4.0.136, DataKustik GmbH, Greifenberg;
- [15] Ortsbesichtigung und Schallmessungen am 19.03.2010.

A1 Teilpegel Sägewerk

Quelle Bezeichnung	Teilpegel Tag									
	IO_01	IO_02	IO_03	IO_04	IO_05	IO_06	IO_07	IO_08	IO_09	IO_10
Öffnung Sägehalle	44.6	45.3	56.1	40.3	41.7	48.6	33.1	37.1	42.2	42.6
Transportöffnung Sägehalle NW	35.2	38.7	45.5	36.9	33.9	39.5	24.1	29.4	33.6	33.9
Transportöffnung Sägehalle SW	34.5	41.4	41.3	37.3	35.3	36.7	23.5	31.3	24.1	32.6
Tor Sägehalle S	29.9	44.7	45.3	29.2	41.4	42.5	38.5	38.6	38.0	39.0
Tür Werkstatt W	26.3	25.0	26.8	21.3	22.4	23.5	23.9	18.6	19.2	23.0
Fenster Werkstatt W	-2.8	8.1	6.2	-0.3	1.6	3.8	-4.9	-1.6	-0.1	-5.3
Ablängsäge/Transport einrichtung Rundholz	50.7	49.5	49.6	44.9	44.8	43.3	43.6	39.0	38.5	38.0
Radlader/Gabelstapler	48.0	47.3	48.6	43.6	41.9	42.7	39.8	38.8	37.9	37.9
Dach Sägehalle	35.1	37.4	39.4	33.0	34.2	35.2	33.6	29.9	30.4	30.7
Ladetätigkeiten An-/ Ablieferung	47.9	47.5	49.0	43.8	41.7	43.2	40.6	38.6	37.6	38.1
LKW-Fahrweg	28.3	28.1	29.5	24.3	22.6	24.4	20.7	20.0	18.8	20.2
Rangierfläche LKW	25.1	24.6	26.3	21.2	18.4	20.3	18.0	15.8	14.4	15.3
Wand Sägehalle N	30.5	32.7	42.4	28.0	33.3	35.8	29.4	28.6	29.6	29.6
Wand Sägehalle W	31.7	35.6	40.9	31.7	30.7	34.3	22.8	26.5	28.5	28.8
Wand Sägehalle S	10.3	23.6	24.9	12.1	21.1	21.8	18.3	16.9	17.5	18.5
Wand Sägehalle O	24.9	29.6	32.8	26.1	28.0	27.7	21.7	22.4	19.2	20.2
Summe	54.6	54.7	58.9	50.2	50.1	52.5	47.6	46.0	46.8	47.2

Markt Kaltental

Landkreis Ostallgäu



Umweltbericht zum Bebauungsplan „Frankenhofen - Nord“ mit integriertem Grünordnungsplan

INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN



MÜHLEGG & WEISKOPF GmbH
Beratende Ingenieure

Mühltalweg 9
87640 Biessenhofen
Telefon 0 83 41 / 9 36 40
Telefax 0 83 41 / 93 64 28

Info@muehlegg-weiskopf.de
www.muehlegg-weiskopf.de

Gegenstand: **Bebauungsplan „Frankenhofen - Nord“
mit integriertem Grünordnungsplan**

Auftraggeber: **Markt Kaltental
Rathausplatz 1
87662 Kaltental**

**Tel.: 08345/312
Fax: 08345/1686**

**vertreten durch:
Herrn Erster Bürgermeister Hauser**

Auftragnehmer: **Ingenieurbüro für Bauwesen
Mühlegg & Weiskopf GmbH
Mühlthalweg 9
87640 Biessenhofen
Tel.: 0 83 41 / 93 64 -0
Fax.: 0 83 41 / 93 64 - 28
E-Mail: info@muehlegg-weiskopf.de
www.muehlegg-weiskopf.de**

**Bearbeiter:
Dipl.-Ing. Hubert Brand**

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Einleitung.....	4
1.1	Art des Vorhabens	4
1.2	Darstellung der Fachgesetze und Fachpläne	5
2.	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen sowie geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung (Tabelle).....	6
2.1	Schutzgut Flora und Fauna.....	7
2.2	Schutzgut Boden und Geomorphologie	7
2.3	Schutzgut Wasser.....	7
2.4	Schutzgut Luft/Klima/Lufthygiene	8
2.5	Landschaftsbild.....	8
2.6	Schutzgut Mensch (Erholungseignung/Lärm)	8
2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	8
3.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	9
4.	Geplante Maßnahmen und zum Ausgleich.....	9
4.1	Ausgleichsflächenbedarf	9
4.2	Ausgleichsfläche	11
5.	Alternative Planungsmöglichkeiten	12
6.	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	12
7.	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	13
8.	Zusammenfassung	13
 Tabellenverzeichnis:		
	Tabelle 1: Bestandsaufnahme der Schutzgüter; Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und Bewertung	7
	Tabelle 2: Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfes.....	10

1. Einleitung

Nach § 2a BauGB ist im Rahmen des Aufstellungsverfahrens der Bauleitplanung der Begründung ein eigenständiger Umweltbericht beizufügen.

1.1 Art des Vorhabens

Der Markt Kaltental plant zur Deckung konkreter Nachfrage an Wohnbauflächen in Frankenhofen, die im Flächennutzungsplan im nordwestlichen Ortsbereich dargestellte Wohnbaufläche als Baulandfläche auszuweisen (Flur-Nrn. 825 – 827; 829; 831; 858 und 858/1 und eine Teilfläche der Fl.-Nr. 862 alle Gemarkung Frankenhofen). Zu diesem Zweck ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Frankenhofen - Nord“ notwendig. Dadurch soll Baurecht auf dieser Fläche geschaffen werden.

1.1.1 Angaben zum Standort, Umfang des Vorhabens und zum Bedarf an Grund und Boden

Das Projektgebiet liegt im nordwestlichen Bereich des Ortsteils Frankenhofen und besitzt eine Gesamtfläche von ca. 2,0ha. Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches wird derzeit als intensive Grünlandfläche genutzt. Im nordöstlichen Bereich beim Anschluss an die St 2035 steht eine LKW-Halle. Im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Kaltental wird der östliche Geltungsbereich als Wohn- und Mischgebiet, der westliche Bereich als Vorranggebiet zum Hochwasserschutz dargestellt.

Prinzipiell ist festzuhalten, dass mit der zukünftigen Nutzung als Wohnbaufläche im Vergleich zur bisherigen Nutzung als landwirtschaftliche Fläche ein erhöhter Versiegelungsgrad und damit ein Eingriff in Natur und Landschaft verbunden ist.

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über eine ringförmige Erschließungsstraße, die im Nordosten des Geltungsbereiches an die St 2035 angebunden ist.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

1.2.1 Rechtsgrundlagen

Die wichtigsten für die Umwelt relevanten Gesetze und Verordnungen sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes:

- BauGB §1, Abs. 6 Nr. 7: Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- BauGB §1a, Abs. 2: sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Abs. 3: Verpflichtung zur Ausweisung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung), Abs. 4: FFH- und SPA-Gebiete (Verträglichkeitsprüfung, im vorliegenden Fall nicht relevant)
- BauGB §2, Abs. 4: Verpflichtung zur Erstellung eines Umweltberichtes (Umweltprüfpflicht)
- BauGB §2a: der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil zur Begründung des Bebauungsplanes
- BauGB §4c: Verpflichtung zur Überwachung der aufgeführten Umweltauswirkungen durch die Gemeinde
- UVPG, Anlage 1, Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben: der Bebauungsplan enthält keine Vorgaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen
- BnatSchG. §18 bis 20: Regelung der Eingriffe in Natur und Landschaft, Verpflichtung zu Vermeidung, Minimierung und Ausgleich
- BayNatSchG. Art. 6, 6a und 6b: Regelung der Eingriffe in Natur und Landschaft, Verpflichtung zu Vermeidung, Minimierung und Ausgleich
- BBodSchG. §1 (§1a, Abs. 2: Bodenschutzklausel): Verpflichtung zu Vermeidung von Beeinträchtigungen der Funktionen des Bodens

1.2.2 Regionalplan „Region Allgäu“ (16)

Im Regionalplan Allgäu (2007) werden keine flächenscharfen Aussagen zu der geplanten Baufläche getroffen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb der Landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 2 „Singoldniederung, östliche Hänge und Wälder“ und Nr. 4 „Gennach- und Hühnerbachtal, Gennachmoos“.

Das „Vorranggebiet für die öffentliche Wasserversorgung WVR Nr. 76“ beginnt talabwärts nördlich des Ortsteiles Helmishofen; das „Vorbehaltsgebiet für die öffentliche Wasserversorgung WVB Nr. 99 deckt sich mit dem „Vorranggebiet für den Hochwasserabfluss und -rückhalt Nr. 37“. Die östliche Begrenzungslinie der Vorranggebiete wurde nachrichtlich übernommen und vom Wasserwirtschaftsamt Kempten bestätigt. Ebenso die östliche Begrenzungslinie des „wassersensiblen Bereiches“ des Landesamtes für Umwelt. In diesen Bereichen können durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche die Nutzungen beeinflusst werden.

Die im Regionalplan enthaltenen Fachinformationen zum Umweltschutz sind überwiegend allgemeiner Natur und wurden durch die Aufnahme in den Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan bereits hinreichend berücksichtigt. Auf eine nochmalige Auflistung der entsprechenden Ziele wird aus diesem Grund verzichtet.

Im Plangebiet liegen weder Schutzgebiete nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz (Naturschutzgebiet, Naturdenkmal, Geschützter Landschaftsbestandteil, Landschaftsschutzgebiet etc.) noch nach Europäischen Schutzvorschriften (FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet).

Innerhalb des Plangebietes liegen keine amtlich kartierten Biotope. Auch sind keine Vorkommen seltener Tiere und Pflanzen bekannt.

1.2.3 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Kaltental sind für das Vorhabensgebiet Bauflächen ausgewiesen. Für den als Ausgleichsfläche in Frage kommenden Bereich werden im Flächennutzungsplan (Landschaftsplan) dagegen folgende Aussagen getroffen:

- Erhalt einer durchgehenden Grünzone entlang des Hühnerbaches als locker gestalteter, westlicher Ortsrandabschluss
- Verbesserung der ökologischen Situation entlang des Hühnerbaches, Gestaltung durchgehender, naturnaher Uferbereiche mit Hochstauden- und Gehölzsäumen und langfristige Renaturierung naturfern ausgebauter Gewässerabschnitte.

2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Schutzgüter	Bestand (Ist-Zustand)	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	Bewertung
2.1 Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume, biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> - Nutzung als Intensivgrünland - Vegetation liefert keine Hinweise auf Staunässe oder sonstige ökologisch hochwertige Sonderstandorte - kein Bewuchs außer der Baumreihe entlang des Hühnerbaches vorhanden 	Anreicherung der Landschaft durch die Neuanlage von ökologisch bedeutsamen Lebensräumen (lockere Bepflanzung mit Baum- und Strauchgruppen) innerhalb der Ausgleichsfläche sowie die Pflanzung von heimischen Gehölzen im Rahmen der grünordnerischen Maßnahmen.	Die Beeinträchtigungsintensität für Tiere und Pflanzen und deren Lebensräume ist als <u>gering</u> einzustufen.
2.2 Boden	<ul style="list-style-type: none"> - Im Baugebiet stehen spätglaziale Schotter der Würmeiszeit an <p>Altlasten sind keine bekannt.</p>	Anfallender Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und einer geeigneten Verwendung zu zuführen. Durch die Anlage von Gebäuden und Zufahrten werden Flächen dauerhaft versiegelt, daher soll die Anlage versiegelter Flächen begrenzt werden (vor allem im Zufahrtsbereich).	Aufgrund der Nutzung als Intensivgrünland werden die Beeinträchtigungen als <u>gering</u> bewertet.
2.3 Wasser	Der Hühnerbach als nächstes Oberflächen-gewässer liegt an der westlichen Baugebietsgrenze und ca. 2m tiefer. Das Grundwasser liegt (lt. Angaben im Bebauungsplan) mehr als 3m unter Geländeoberkante.	Breitflächige Versickerung anfallenden Oberflächenwassers aus Straßen- und Dachflächen und damit Erhaltung der Grundwasserneubildung.	Die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt im Erweiterungsbereich werden als <u>gering</u> eingestuft.

<p>2.4 Luft / Klima</p>	<p>Die Wiesenfläche ist Bestandteil örtlicher Kaltluftentstehungsgebiete. Ein Frischluftabfluss erfolgt großflächig aber nach Norden entlang der Talräume. Ausgeprägte Frischluftströme werden nicht unterbrochen</p>	<p>Wesentliche negative Veränderungen der kleinklimatischen Verhältnisse sind nicht zu erwarten. Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen als Beitrag für die Frischluftzufuhr und Lufterneuerung (Adsorptions- und Filtervermögen der Bäume)</p>	<p>Die Auswirkungen sind als <u>gering</u> zu bewerten.</p>
<p>2.5 Landschaftsbild und Erholung</p>	<p>Das Baugebiet wird durch die bestehende Baumreihe entlang des Hühnerbaches bestimmt. Nach Osten steigt das Gelände in Richtung Hühnerbachleite an. Das beanspruchte Gelände hat für die Erholungsnutzung keine Bedeutung.</p>	<p>Durch die Festsetzung der max. Firsthöhe ($FH_{max} = 8,5m$) und die vorhandene Baumreihe entlang des Hühnerbaches sind erhebliche negative Auswirkungen des Landschaftsbildes nicht zu erwarten.</p>	<p>Der Einfluss auf das Landschaftsbild ist unter Berücksichtigung der vorhandenen Grünstrukturen als gering zu beurteilen.</p>
<p>2.6 Mensch und seine Gesundheit/Lärm</p>	<p>Im Süden des Geltungsbereiches liegen ein Sägewerk und andere Gewerbe, deren Emissionen zumindest als störend empfunden werden können. Eine schalltechnische Untersuchung (s. Anlage 3 zur Begründung) weist die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte nach.</p>	<p>Die vorhandene Mischgebietszeile zwischen Sägewerk und Wohngebiet wird um eine weitere Mischgebietsbauzeile ergänzt. Im WA- und MI-Bereich gelten die höchstzulässigen Schalleistungspegel für MI: $LW_{tags} = 60 \text{ dB (A)/m}^2$ $LW_{nachts} = 45 \text{ dB (A)/m}^2$ für WA: $LW_{tags} = 55 \text{ dB (A)/m}^2$ $LW_{nachts} = 40 \text{ dB (A)/m}^2$</p>	<p>Durch die Einhaltung der festgesetzten Lärmpegel sind die Beeinträchtigungen als gering zu bewerten.</p>
<p>2.7 Kultur- und Sachgüter</p>	<p>innerhalb des Geltungsbereiches sind keine schützenswerten Kultur- und Sachgüter vorhanden. Im Geltungsbereich werden Bodendenkmäler vermutet.</p>	<p>Das Verhalten beim Auffinden von Bodendenkmälern ist in der Satzung berücksichtigt. Der Oberbodenabtrag der Erschließungsstraße erfolgt über Spezialfirma im Sinne des Bayer. Denkmalamtes.</p>	<p>Geringe Bedeutung für die Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange.</p>

2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Zwischen den Schutzgütern untereinander bestehen keine negativen Wechselwirkungen.

3. Prognose über die Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Planung wird der Geltungsbereich auch zukünftig als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Neben dem Erhalt der Bodenfunktionen (Speicher- und Reglerfunktion, Ertragsfunktion) unterbleiben auch die Eingriffe in das Landschaftsbild. Allerdings sind mit Weiterführung der landwirtschaftlichen Nutzung auch die damit verbundenen Auswirkungen unvermindert möglich (Einträge von Nähr- und Schadstoffen in den Boden bzw. das Grundwasser, Verdichtung des Bodens etc.)

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich

Die geplante Bebauung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß Art. 6 BayNatSchG dar. Nach §1a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in der bauleitplanerischen Abwägung nach §1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Eine detaillierte Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs sowie die flächenscharfe Festlegung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt in der Begründung Nr. 7.2 des gegenständlichen Bebauungsplan-Verfahrens nach den „Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, die 1999 (2. erweiterte Auflage Januar 2003) vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen herausgegeben wurden.

Nachfolgend werden die wesentlichsten Ergebnisse nochmals zusammenfassend dargestellt:

Tabelle 2: Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfes

Planung	Bestand	Eingriffs- fläche	Komp.- faktor	Ausgleichs- flächenbedarf
Baugebiet	Grünland	14.681 m ²	0,30	4.404 m ²
Auenfläche innerhalb des Geltungsbereiches	Grünland	5.362 m ²	---	kein Eingriff, daher auch kein Ausgleich erforderlich
Gesamtfläche		20.043 m²		4.404 m²

Der Ausgleichsflächenbedarf beträgt somit für das Gesamtgebiet 4.404m².

4.2 Ausgleichsfläche

Die gesamte Ausgleichsfläche wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Entsprechend der im Bebauungsplan vorgesehenen Ausgleichsflächenkonzeption werden auf der Ausgleichsfläche, die auf der Flur-Nr. 858 der Gemarkung Frankenhofen liegt, folgende Maßnahmen umgesetzt:

4.2.1 Erhalt der bestehenden Baumreihe und Punktuelle Pflanzung von Baumgruppen zur Verdichtung des bestehenden Uferbewuchses

Aus folgenden heimischen Pflanzenarten sollen die Baumgruppen (2 – 3 Bäume / Sträucher) bestehen (Bäume H; 3xv; StU 12/14; Sträucher 2xv; 60-100):

Alnus glutinosa	Schwarzerle
Alnus incana	Grauerle
Prunus padus	Traubenkirsche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Salix alba	Silberweide
Salix caprea	Salweide
Salix viminalis	Korbweide

4.2.2 Aushagerung des intensiv genutzten Grünland zu extensiv genutztem Grünland auf der o.g. Schutzfläche durch vollständigen Verzicht auf Dünger (sowohl mineralischer als auch organischer Dünger) und Pflanzenschutzmittel sowie innerhalb 5 Jahren Mahd sooft als möglich, danach einjährige Mahd mit Mähgutabfuhr.

Die Mahdhäufigkeit ist – nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde – der tatsächlichen Aufwuchsmenge anzupassen. Mahdzeitpunkt nach der Aushagerungsphase Mitte Juni, zweite Mahd im August / September, zeitlich bzw. räumlich versetzte Mahd (abschnittsweise bzw. streifenweise Mahd), um der Fauna Rückzugshabitate zu ermöglichen.

Der Markt Kaltental trägt dafür Sorge, dass die Pflegemaßnahmen auf der Ausgleichsfläche entsprechend umgesetzt werden.

Das Wasserwirtschaftsamt Kempten ist nach Rücksprache mit Pflanzmaßnahmen in der Aue einverstanden, da diese den Wasserrückhalt fördern.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Aufgrund der gegebenen Sachzwänge hinsichtlich der erforderlichen Erschließung – neben der Straßenanbindung ist auch eine wasser-/abwassertechn. etc. Anbindung erforderlich – ist für das beabsichtigte Baugebiet – auch hinsichtlich der seitens der Interessenten geforderten Größe und Lage – kein alternativer Standort vorhanden.

6. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Beurteilung der Eingriffsregelung erfolgte nach den „Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, die 1999 (2. erweiterte Auflage Januar 2003) vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen herausgegeben wurden.

7. Maßnahmen zur Überwachung

Im Rahmen des gegenständlichen Bebauungsplan-Verfahrens sollte die Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen und der Funktion der Versickerungsanlagen einer Überwachung unterzogen werden. Die Durchführung dieses Monitorings erfolgt vier Jahre nach Umsetzung der Pflanzmaßnahmen.

8. Zusammenfassung

Der Markt Kaltental plant zur Deckung eines konkreten Nachfragebedarfes an Bauflächen das im Nordwesten von Frankenhofen angrenzende Gebiet als Wohnbau- und Mischgebietsfläche auszuweisen. Dadurch soll das Baurecht auf dieser Fläche geschaffen werden.

Das Projektgebiet umfasst die Flur-Nrn. 825 – 827; 829; 831; 858 und 858/1 und eine Teilfläche der Fl.-Nr. 862; alle Gemarkung Frankenhofen und besitzt eine Gesamtfläche von ca. 2,0ha. Der Überwiegende Teil des Geltungsbereiches wird derzeit als intensive Grünlandfläche genutzt.

Als wesentlichste mit dem geplanten Projekt verbundenen Eingriffe sind demnach die Versiegelung von Boden sowie die Veränderung des Landschaftsbildes anzusehen.

Bedeutende Lebensräume müssen nicht in Anspruch genommen werden.

Unter Berücksichtigung der im Rahmen der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen eintretenden positiven Aspekte für das Schutzgut Boden (z. B. Reduzierung der Nährstoffeinträge und Verdichtung durch Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung) sind die projektbedingten Auswirkungen insgesamt nicht als erheblich zu bewerten.

Der Ausgleichsflächenbedarf wurde nach den „Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (2. erweiterte Auflage: Januar 2003) ermittelt und beträgt für das Gesamtgebiet ca. 4.404m². Als Ausgleichsfläche wird eine Teilfläche der Fl.-Nr. 858 festgesetzt (vgl. Kap. 4.2). Diese nimmt eine Gesamtfläche von ca. 4.404m² ein, sodass der erforderliche Ausgleichsflächenbedarf damit vollständig ausgeglichen wird. Die Ausgleichsmaßnahmen werden gemäß §9 Abs. 1a Satz 2 BauGB dem Eingriff zugeordnet, sodass die mit dem geplanten Projekt verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft – vorbehaltlich der Zustimmung durch die Untere Naturschutzbehörde – vollständig ausgeglichen sind.

Im Rahmen des Monitorings des gegenständlichen Bebauungsplan-Verfahrens sollte die Umsetzung der grünordnerischen Maßnahme und die Funktion der Versickerungsanlagen einer Überwachung unterzogen werden. Die Durchführung dieses Monitorings erfolgt vier Jahre nach Umsetzung der Pflanzmaßnahmen.

Zusammenfassend betrachtet sind mit der Verwirklichung des Bebauungsplanes „Frankenhofen - Nord“ mit integriertem Grünordnungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen verbunden.

Markt Kaltental, **10. Juni 2010**

.....
Manfred Hauser, erster Bürgermeister

Planer:
Ingenieurbüro für Bauwesen
Mühlegg & Weiskopf GmbH
Mühlalweg 9
87640 Biessenhofen
Tel.: 08341/93640
Fax: 08341/936428
E-Mail: info@muehlegg-weiskopf.de

Bearbeiter:
Dipl.-Ing. Hubert Brand

**Markt Kaltental
Bebauungsplan „Frankenhofen – Nord“**

„Zusammenfassende Erklärung“ nach § 10 Abs. 4 BauGB

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Umweltbericht der Begründung werden in Nr. 1.2 die Berücksichtigung der umweltrelevanten Ziele und Fachgesetze, in der Nr. 2 die Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter und in der Nr. 4 die geplanten Maßnahmen zur Verminderung und zum Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt dargelegt. In Nr. 7 der Begründung werden das grünordnerische Konzept und die naturschutzfachliche Eingriffs- und Angleichsregelung dargelegt.

2. Ergebnisse der Öffentlichkeitsarbeit

Während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

3. Ergebnisse der Behördenbeteiligung

Die Stellungnahmen der Behördenbeteiligung nach §4 Abs. 1 BauGB wurden im Entwurf des Bebauungsplanes zur öffentlichen Auslegung berücksichtigt. Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden nach der Abwägung durch den Marktgemeinderat durch Ergänzung der Planzeichnung, Satzung und Begründung berücksichtigt und eingearbeitet.

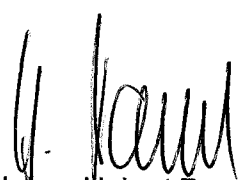
4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die bestehenden Baugebiete sind bereits bebaut oder die Bauplätze sind vergeben. Weitere Bauflächen sind nicht verfügbar. Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage sind kaum Baulücken vorhanden. Anderweitige Planungsmöglichkeiten sind zur Zeit in Frankenhofen nicht vorhanden.

Biessenhofen, den 09.06.2010


Dipl.-Ing. (FH) Richard Weiskopf

Ingenieurbüro für Bauwesen
Mühlegg & Weiskopf GmbH
Beratende Ingenieure
Mühlalweg 9
87640 Biessenhofen


Dipl.-Ing. Hubert Brand

Abwägung

Abwägung der Stellungnahmen, die während der Beteiligung der TöB (07.12.2009 – 15.01.2010) und der öffentlichen Auslegung eingegangen sind in der Gemeinderatssitzung am 16.03.2010.

1. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (Liste siehe Anlage 2 der Begründung)

Behörde	Stellungnahme	Abwägung
<p>1. Regierung von Schwaben</p>	<p>Hinweis auf den Regionalplan der Region Allgäu in dem das Vorranggebiet für Hochwasserrückhalt H37 liegt. In wie weit das Baugebiet in H37 hineinragt und ob sich daraus Anforderungen an die Planung ergeben, wird vom Wasserwirtschaftsamt Kempten zu beurteilen sein.</p> <p>Das Planungsgebiet sollte schonend in die Landschaft eingebunden werden.</p>	<p>Zu 1. und 2.: Das im Regionalplan der Region Allgäu als Ziel angegebene Vorranggebiet für den Hochwasserrückhalt H37 wird auf der Karte 2 des Regionalplanes im Maßstab 1:100000 dargestellt. Das Vorranggebiet betrifft die Talauve des Hühnerbaches. Lt. Wasserwirtschaftsamt Kempten sind die Darstellungen für die Vorranggebiete nicht parzellen-, sondern nur „gebietsscharf“ (Schwankungsbreite der Darstellung $\pm 10\text{m}$). Die Lage des Vorranggebietes H37 entspricht in etwa dem von einem hundertjährigen Hochwasser (HQ₁₀₀) betroffenen Bereich. Das Wasserwirtschaftsamt Kempten hat die Lage der Ostgrenze des H37-Gebietes im Bebauungsplan bestätigt. Der zur Bebauung vorgesehene Bereich (Baugrenzen) liegt nach der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts Kempten zur frühzeitigen Behördenbeteiligung außerhalb des Bereiches von einem HQ₁₀₀. Die Planung wird daher im Bereich der Bebauung so belassen.</p>
<p>2. Regionaler Planungsverband; Region Allgäu</p>	<p>... um Hochwasserschäden zu vermeiden, sollte den Anforderungen des Wasserwirtschaftsamtes Kempten an die Planung Rechnung getragen werden.</p> <p>... das Planungsgebiet sollte schonend in die Landschaft eingebunden werden.</p>	<p>Durch den bestehenden Bewuchs entlang des Hühnerbaches im Westen wird das Baugebiet in die Landschaft eingebunden. Im Norden, Osten und Süden besteht schon Bebauung.</p>

3. Landratsamt Ostallgäu	<p>... die schalltechn. Untersuchung bzgl. des Sägewerkes ist unumgänglich. kann nicht abschließend Stellung genommen werden.</p> <p>Für die Mischgebietzeile (Parzellen 10 – 12) muss eine mischgebietstypische Nutzung vorgesehen werden... Dies kann durch Einbeziehung vorhandener mischgebietsverträglicher Nutzungen oder durch Gliederung in Bereiche Wohnen (MI-W) und Gewerbe (MI-G) erfolgen.</p>	<p>Das Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung wird abgewartet.</p>
3.1 Techn. Umweltschutz		
3.2 Abfallwirtschaft	<p>.... die Grundstücke müssen durch Abfalltransportfahrzeuge in Vorwärtsrichtung uneingeschränkt angefahren werden können.</p>	<p>Durch die ringförmige Anlage der Erschließungsstraße ist die Vorgabe erfüllt. Von der Parzelle 14 müssen Abfallbehälter bis an die Hauptstraße (St 2035) verbracht werden, da deren Erschließung über Privatgrund erfolgt.</p>
3.5 Städtebau / Bauplanungsrecht	<p><u>Hinweis</u> auf die Unzulässigkeit (von Planungen Anm. d. Red.) eines von Hochwasser gefährdeten Bereiches.</p> <p><u>Firstrichtungen</u></p> <p>... nicht „freigestellt“, sondern wahlweise parallel oder senkrecht zur zugehörigen Erschließungsstraße. „Freigestellt“ verursacht gebietsprägende Verunstaltungen, .. die durch den Bebauungsplan zulässig wurden.</p> <p>Die Gemeinde muss sich an den Grundsatz des BauGB halten (§1 (5) und §1 (6) Nr. 5): Erhaltung und Entwicklung der städtebaulichen Gestalt und des Orts- und Landschaftsbildes.</p>	<p>Der Gemeinderat nimmt dies zur Kenntnis. Siehe Nr. 1 und 2</p> <p>Die Firstrichtungen im Geltungsbereich werden mit „annähernd parallel oder senkrecht zur Erschließungsstraße“ festgesetzt.</p>
3.6 Untere Wasserrechtsbehörde	<p>Das im Regionalplan Allgäu festgesetzte Überschwemmungsgebiet liegt teilweise in der westlichen Bauzeile</p> <p>... Lage des Regenrückhaltebeckens</p>	<p>Im Regionalplan ist ein Vorranggebiet für den Hochwasserabfluss und -rückhalt ausgewiesen (H37) siehe dazu Nr. 1.</p> <p>siehe Nr. 4</p>

	<p>Bei den Ausgleichsflächen sind die Planungen des Zweckverbandes Hochwasserschutz Gennach-Hühnerbach zu beachten.</p>	<p>siehe Nr. 14 (Zweckverband)</p>
<p>3.7 Verkehrswesen</p>	<p>Das Sichtdreieck auf der St 2035 sollte nach Norden auf 170m verlängert werden, weil der Einmündungsbereich am Ortseingang liegt.</p>	<p>Siehe Straßenbauamt Nr. 6</p>
<p>3.8 Baurecht</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Die Abstandsflächenregelung der Bayer. Bauordnung sollte mit in den Bebauungsplan aufgenommen werden. 2. Westliche Bauplätze zum Teil im Überschwemmungsgebiet 3. Der westliche Teil des nördlich des Geltungsbereiches liegenden Grundstücks Fl.-Nr. 862 sollte in die Bauleitplanung aufgenommen werden, da hierfür ein Bauantrag vorliegt. 	<p>Die Satzung wird um die Nummer C 1.1.5 ergänzt: „Für die Abstandsflächen gelten die Regelungen der Bayer. Bauordnung.“ Siehe Nr. 1</p> <p>Der Bauplatz wird in den Geltungsbereich einbezogen. Die Satzung wird um die Nummer C 5. ergänzt: „5. Erschließung. Den Eigentümern der Fl.-Nrn. 862 und 862/1 werden keine Erschließungskosten berechnet, da auf der Fl.-Nr. 862 eine eigene Erschließung vorhanden ist.“</p>
<p>3.9 Untere Naturschutzbehörde</p>	<p>Die Eingriffsregelung ist nicht nachvollziehbar abgearbeitet. Die vier Schritte des Leitfadens sind nachvollziehbar abzuarbeiten.... ein Ausgleichsfaktor von 0,2 ist in keinem Fall gerechtfertigt. Wo liegt die naturschutzfachliche Aufwertung bei einem Regenrückhaltebecken?</p>	<p>Schritt 1 (Bestandsaufnahme) siehe Nr. 7.2.1 der Begründung und Tabelle 2 im Umweltbericht</p> <p>Schritt 2 (Auswirkungen und Weiterentwicklung d. Planung) siehe Nr. 7.2.2 der Begründung und Tabelle 2 im Umweltbericht</p> <p>Schritt 3 (Ermitteln des Umfangs der Ausgleichsflächen) siehe Nr. 7.2.3 der Begründung und Nr. 4.1 Umweltbericht</p> <p>Schritt 4 (Ausgleichsflächen und -maßnahmen) siehe Nr. 7.2.4 der Begründung und Nr. 4.2 Umweltbericht</p> <p>Die Begründung und der Umweltbericht werden in den genannten Kapiteln ergänzt und der Stellungnahme der UNB angepasst.</p>

<p>3.10 Gesundheitsamt</p>	<p>Planzeichnung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ortsrandeingrünung bei den Parzellen 1 und 2 ... Ende der Bebauung lt. FNP <p>Textliche Festsetzungen Punkt 6.7 Festsetzungen über die Entwicklung eines 15 – 25m breiten Auwaldgehölgürtels. Bepflanzung lediglich auf 1/3 der Fläche. Restliche Fläche wird der Sukzession überlassen. Davor ein 5m breiter Krautsaum, der nur im Abstand von mehreren Jahren gemäht wird. Rest der Ausgleichsfläche ist Extensivgrünland wobei Düngeverzicht festgesetzt werden sollte. Das Entwicklungsziel der Ausgleichsfläche ist zu definieren.</p> <p>1. Die Wasserversorgung ist durch den Anschluss an die zentrale Wasserversorgung der Gennach-Hühnerbach-Gruppe zu sichern.</p> <p>2. Haus- und Gewerbeabwässer sind der Kläranlage des Marktes Kaltental zu zuführen.</p> <p>3. Bei Regenwassernutzung sind folgende Punkte zu beachten.</p> <ul style="list-style-type: none"> - § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung - DVGW Arbeitsblatt W 555 - DIN 1989-1 „Regenwassernutzungsanlage“ 	<p>Lt. FNP ist die nördliche Flur-Nr. 862 in die Bebauung einbezogen. Siehe auch Nr. 3.8 Ziffer 3.</p> <p>Der bestehende Bewuchs aus Pappeln und Eschen bleibt erhalten. Eine natürliche Sukzession entlang der Baumreihe wird zugelassen. Die Ausgleichsfläche wird durch Aushagerung zu Extensivgrünland. Das Entwicklungsziel der Ausgleichsfläche ist die Bestandserhaltung der Baumreihe entlang des Hühnerbaches und die Aushagerung der restlichen Fläche zum Extensivgrünland.</p> <p>Der Markt Kaltental ist an die Gennach-Hühnerbach-Gruppe angeschlossen. (s. Begründung Nr. 9.1).</p> <p>Der Markt Kaltental verfügt über eine vollbiologische Kläranlage (s. Begründung Nr. 9.2).</p> <p>Die Punkte sind bereits in der Satzung unter Hinweise Nr. 2.4 aufgeführt!</p>
<p>4. Wasserwirtschaftsamt Kempten</p>	<p>Der Hühnerbach ist ein Wasserrahmenrichtliniengewässer. Verbesserung des hydromorphologischen Zustandes durch;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Uferverbau entnehmen - Gewässerprofile naturnah umgestalten - Entwicklung von begleitendem Bewuchs durch standortgerechte Pflanzung und Sukzession 	<p>Der Markt Kaltental möchte den Planungen des Hochwasserzweckverbandes nicht vorgreifen und die Gewässerstruktur vorerst nicht verändern. Der Entwicklung einer natürlichen Sukzession entlang der bestehenden Baumreihe des Hühnerbaches wird zugestimmt (s. Nr. 3.9).</p>

<p>5. LEW Netzservice</p> <p>6. Staatl. Bauamt KE Bereich Straßenbau</p> <p>7. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten</p> <p>8. Kreisheimatpfleger</p>	<p>Bis 2015 wird auf die Prinzipien der Freiwilligkeit... der Eigenverantwortung der Kommunen gesetzt. I. d. S. sollte der Markt Kaltental im Bereich des Bebauungsplanes die o. g. Punkte zur Verbesserung des Hühnerbaches durchführen.</p> <p>Damit die Wasserversorgung gesichert ist, muss ein Wasserschutzgebiet ausgewiesen werden.</p> <p>Die KOK-Kellerdecke der geplanten Bebauung ist 0,50cm über dem HW₁₀₀ anzuheben. Empfehlung wasserdichter Wannen.</p> <p>Das geplante Regenrückhaltebecken muss außerhalb des Überschwemmungsgebietes des Hühnerbaches sein.</p> <p>Die elektrische Versorgung des Baugebietes wird durch die Erweiterung des 1-kV-Versorgungsnetzes gesichert. Für die Neubauten sind Kabelanschlüsse geplant. Anmerkungen zur Erschließung.</p> <p>Das Sichtdreieck an der St 2035 muss ortsauswärts mindestens 110m und ortseinwärts 70m betragen.</p> <p>Keine Äußerung.</p> <p><u>Sonnenkollektoren</u> Für Einfassungen, Rahmen, Anbindung und Tragelemente sind dunkle, nicht glänzende sowie minimal zu dimensionierende Materialien zu verwenden.</p>	<p>Der Gemeinderat nimmt dies zur Kenntnis.</p> <p>Der Gemeinderat nimmt dies zur Kenntnis.</p> <p>Höhenlage der Gebäude s. Nr. C 1.5 der Satzung. Wasserdichte Wannen s. Hinweise Nr. 2.1 der Satzung.</p> <p>Ein Regenrückhaltebecken ist dann aus Platzgründen nicht mehr möglich. Die Versickerung des Oberflächenwassers vom öffentlichen Grund ist dann nur über Versickerungsmulden im öffentlichen Grün oder einer Rohrigole möglich.</p> <p>Der Gemeinderat nimmt dies zur Kenntnis.</p> <p>Die Sichtdreiecke werden in der Planzeichnung entsprechend geändert.</p> <p>Der Gemeinderat nimmt dies zur Kenntnis.</p> <p>In der Satzung Nr. C 1.2.3 sind bereits dunkle, nicht reflektierende Materialien vorgeschrieben.</p>
---	--	---

<p>9. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege (Abteilung Bodendenkmale)</p>	<p><u>Dachaufbauten, Zwerchgiebel</u> ... maximale Breite von 4m, jedoch maximal 1/3 der Dachlänge, erlaubt.</p> <p><u>Firstrichtung</u> Im Hinblick auf die Typologie des Ortsrandes ist die Freistellung der Firstrichtung für die Grundstücke 1-4 und 7 zu überdenken.</p> <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden vor- und frühgeschichtliche Siedlungs- und Grabfunde vermutet. Ihre ungestörte Erhaltung vor Ort besitzt... Priorität. Bei zulässiger Überplanung der Bodendenkmäler sind folgende Nebenbestimmungen nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen: Nrn. 1-6 s. extra Text!</p>	<p>Die Satzung Nr. C 1.2.4 wird entsprechend geändert.</p> <p>siehe Nr. 3.5</p> <p>Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurden für den gegenständlichen Geltungsbereich seitens des Denkmalamtes keine Einsprüche geltend gemacht. In der Satzung Nr. B 9 und D 3 wird der Denkmalschutz ausreichend berücksichtigt. Der Humusabtrag, der für die Erschließungsstraße erforderlich wird, kann nach den Vorgaben des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege erfolgen. Dies wird in der Ausschreibung berücksichtigt. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p>
<p>10. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege</p>	<p>Hat nicht geantwortet.</p>	<p>Der Gemeinderat nimmt dies zur Kenntnis.</p>
<p>11. Kreisbrandrat</p>	<p>Punkte zur Berücksichtigung im Hinblick auf den abwehrenden Brandschutz. ausreichende Bereitstellung von Löschwasser... Oberflurhydranten... keine Löschwasserteiche, sondern Löschwasserbehälter... Die Ausrüstung und der Gerätebestand... der Freiwilligen Feuerwehren ist dem neuen Baugebiet anzupassen. ... Merkblatt für den Brandschutz.</p>	<p>Die angesprochenen Punkte werden bei der Erschließungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Der Gemeinderat nimmt dies zur Kenntnis.</p>
<p>12. Vermessungsamt MOD</p>	<p>Keine Bedenken.</p>	<p>Der Gemeinderat nimmt dies zur Kenntnis.</p>

13. Zweckverband Trinkwasserversorgung Gennach-Hühnerbach-Gruppe	Hat nicht geantwortet.	Der Gemeinderat nimmt dies zur Kenntnis.
14. Zweckverband Hochwasserschutz Gennach-Hühnerbach-Gruppe	Keine Einwendungen	Der Gemeinderat nimmt dies zur Kenntnis.

2. Nachbargemeinden

Gemeinde	Stellungnahme	Abwägung
Wegen der zentralen Lage des Baugebietes wurden keine Nachbargemeinden beteiligt.		Der Gemeinderat nimmt dies zur Kenntnis.

3. Bedenken und Anregungen während der öffentlichen Auslegung (07.12.2009 – 15.01.2010)

Name	Stellungnahme	Abwägung
Anregungen oder Bedenken seitens der Öffentlichkeit wurden nicht vorgebracht.		Der Gemeinderat nimmt dies zur Kenntnis.

Nachtrag zur Abwägung

Abwägung der zurückgestellten Nr. 3.1 in der Gemeinderatssitzung am 11.05.2010 nach Eingang der schalltechnischen Untersuchung

1. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (Liste siehe Anlage 2 der Begründung)

Behörde	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
3.1 Techn. Umweltschutz	<p>... die schalltechn. Untersuchung bzgl. des Sägewerkes ist unumgänglich. kann nicht abschließend Stellung genommen werden.</p> <p>Für die Mischgebietzeile (Parzellen 10 – 12) muss eine mischgebietstypische Nutzung vorgesehen werden... Dies kann durch Einbeziehung vorhandener mischgebietsverträglicher Nutzungen oder durch Gliederung in Bereiche Wohnen (MI-W) und Gewerbe (MI-G) erfolgen.</p>	<p>Die schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass nur auf der Parzelle 12 die Immissionsrichtwerte „außen“ nach TA-Lärm, Ziffer 6.1 im Tagwert durch die Emissionen des Sägewerkes auf Flur-Nr. 1/1 Gmkg. Frankenhofen gering überschritten werden.</p> <p>Die Mischgebietszeile (Parzellen 10 – 12) wird beibehalten, da einige Gewerbebetriebe aus dem umliegenden Mischgebiet (s. FNP-Ausschnitt; Anlage 1 zur Begründung) Erweiterungsmöglichkeiten suchen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt. Die schalltechnische Untersuchung wird als Anlage 3 zum Bebauungsplan genommen.</p>

Aufgestellt: Dipl.-Ing. Hubert Brand
Biessenhofen, den 09.06.2010

Ingenieurbüro für Bauwesen
Mühlegg & Weiskopf GmbH
Beratende Ingenieure
Mühlgartweg 9
87640 Biessenhofen