

Markt Kaltental
Landkreis Ostallgäu



Bebauungsplan für das Wohngebiet

„Blonhofen Am Mühlanger“

gemäß § 13b BauGB

i. d. F. vom 26.09.2017

Inhalt:

Satzung

Planzeichnung des Bebauungsplanes M = 1 : 1.000

Begründung mit Umweltbericht

Auftraggeber: Markt Kaltental Rathausplatz 1 87662 Kaltental	Tel.: 08345.312 Fax: 08345.1686 E-Mail: info@markt-kaltental.de
Planung Städtebaulicher Teil: abtplan - büro für kommunale entwicklung Thomas Haag, M.A. Architekt Stadtplaner Hirschzellerstraße 8, 87600 Kaufbeuren	Tel.: 08341.99727.0 Fax: 08341.99727.20 E-Mail: info@abtplan.de

Satzung des Marktes Kaltental für den Bebauungsplan „Blonhofen Am Mühlanger“ gemäß § 13b BauGB, mit integriertem Grünordnungsplan

Aufgrund

- der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB),
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90),

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

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt am westlichen Rande der Ortslage Blonhofen, zwischen der Straße „Mühlanger“, dem Hühnerbach und nördlich der Bebauung entlang der Kaufbeurer Straße. Es sind Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Flurstücke mit der Fl. Nr. 202 (TF), 201 („Mühlanger“, TF) und 1046/3 (Hühnerbach, TF), Gemarkung Blonhofen, erfasst. Das Plangebiet weist eine Größe von 0,93 ha auf. Maßgeblich ist die Bebauungsplanzeichnung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus den nachstehenden Vorschriften und der Bebauungsplanzeichnung mit Zeichenerklärung nach Planzeichenverordnung, jeweils in der Fassung vom 26.09.2017.

Der Satzung ist eine Begründung mit Umweltbericht in der gleichen Fassung beigelegt.

Der Inhalt des Bebauungsplanes trifft die städtebaulich und grünordnerisch notwendigen Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 3 BayNatSchG. Damit ist der Grünordnungsplan in den Bebauungsplan integriert.

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

Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt und als WA bezeichnet.

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

1. Das Maß der baulichen Nutzung im allgemeinen Wohngebiet wird bestimmt durch die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen, durch die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse, durch Grundflächenzahlen (GRZ) und durch Geschossflächenzahlen (GFZ).
2. Die vorgenannten städtebaulichen Werte und die in der Planzeichnung eingetragenen Zahlen gelten als Obergrenzen im Sinne des § 17 BauNVO.
3. Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt.

Ausnahme (§ 31 Abs. 1 BauGB):

Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO kann die Baugrenze um bis zu 1,50 m für einzelne Gebäudeteile wie beispielsweise Vordach, Dachüberstand, Lichtschacht, Treppenstufen u. dgl. überschritten werden.

4. Im Allgemeinen Wohngebiet sind pro Wohngebäude max. zwei Wohnungen zulässig. Anstelle einer Wohnung sind auch maximal zwei Ferienwohnungen oder maximal drei Gästezimmer zulässig sofern eine Vermietung auf Dauer an einen wechselnden Personenkreis sichergestellt ist. Das vorgenannte gilt auch für eine Doppelhaushälfte.

§ 5 Bauweise (§ 22 BauNVO) / Grundstücksgröße

1. Es gilt die offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO).
2. Im allgemeinen Wohngebiet WA sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
3. Baugrundstücke müssen mindestens 500 m² groß sein, bei Doppelhäusern mindestens 300 m² je Doppelhaushälfte.

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

1. Es sind pro Wohneinheit zwei Stellplätze und pro Gästezimmer bzw. Ferienwohnung mindestens ein Stellplatz nachzuweisen.
2. Im Übrigen gilt die Regelung des Art. 6 Abs. 9 BayBO für Grenzgaragen.
3. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
4. Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO mit insgesamt maximal 50 m³ und einer maximalen Höhe von 3 m sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, sie dürfen jedoch die Verkehrsübersicht nicht behindern.
5. Freiflächensolaranlagen (Photovoltaik- und Kollektoranlagen) sind außerhalb des Gebäudes innerhalb des Grundstücks – auch wenn sie nach Art. 57 BayBO verfahrensfrei sind – nicht zulässig.

§ 7 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1. Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen gemäß der nachfolgenden Vorschlagsliste zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten.
2. Die Anpflanzung der privaten Grünflächen hat spätestens ein Jahr nach Nutzungsaufnahme (Bezug) zu erfolgen. Dem Baugesuch ist ein Freiflächengestaltungsplan mit Bepflanzungsdarstellung beizugeben.
3. Auf den Baugrundstücken sind pro 250 m² mindestens ein Baum der Wuchsklasse 2 oder 2 Obstbäume (Halbstamm) zu pflanzen. Je 5 erforderliche Kfz-Stellplätze ist ein Kleinbaum mit einer Wuchshöhe von 5 bis 10 m auf dem Baugrundstück zu pflanzen. Für die Bepflanzung sollen heimische Gehölze verwendet werden.
4. Für die Eingrünungsmaßnahmen kann aus der nachfolgenden Pflanzliste ausgewählt werden. Das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG – „*“) ist zu beachten.

Neben Obstgehölzen können für die Grünflächen auch folgende Arten ausgewählt werden:

Bäume 2. Wuchsklasse

Mindestqualität: 3 x v. H. 251 – 300 cm

<i>Acer campestre</i>	- Feldahorn
<i>Alnus incana</i>	- Grauerle*
<i>Ailus glutinosa</i>	- Schwarzerle*
<i>Betula pendula</i>	- Birke*
<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche *
<i>Prunus avium</i>	- Vogelkirsche*
<i>Quercus robur</i>	- Stieleiche *

Obstbäume

Äpfel	Berner Rosenapfel
	Klarapfel
	James Grieve
	Glockenapfel
	Clapps Liebling
Birnen:	Gellerts Butterbirne
	Hedelfinger
Kirsche:	Wangenheims Früh
Zwetschge	

Sträucher, Mindestqualität: 2 x v. H. 60 – 100 cm

<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

Aus naturschutzfachlicher Sicht sollen fremdländische Gehölze, sowie rot- und gelblaubige bzw. blauadelige Gehölze innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen bleiben, wobei ein Anteil von 10 % zulässig sein soll.

5. Minimierungsmaßnahmen:
Die Fläche entlang der westlichen Grenze des Plangebietes am Hühnerbach ist als begrünter Uferstreifen zu entwickeln.

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

1. Es sind nur Satteldächer zulässig. Für die Hauptgebäude werden folgende Bestimmungen getroffen:

Gebiet	Geschosszahl	Dachneigung	Wandhöhe	Firsthöhe
WA	II	18° bis 25°	6,10 m	8,20 m
Alternative	I+D	26° bis 38°	5,60 m	8,20 m

Erklärungen:

Als Maß für die Wandhöhe gilt die senkrechte Entfernung von der Geländeoberfläche bis Oberkante Dachhaut, gemessen in der Verlängerung der Außenwand, siehe auch Art. 6 Abs. 4 BayBO.

FH = Firsthöhe; zur Definition siehe WH bis Oberkante First.

II = maximal zwei Vollgeschosse,

I+D: = maximal zwei Vollgeschosse, wobei das 1. OG als Dachgeschoss auszubilden ist

Als Maß für die Wandhöhe gilt die senkrechte Entfernung von der Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss (OKRF EG) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Sparren bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand. Die Firsthöhe gilt bis zur OK First. Die OKRFB EG ist maximal mit 0,40 m über Hinterkante der Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Als Bezug gilt das Mittel der Höhen an den Gebäudeaußenkanten und die mittlere Höhe der Straße am zu bebauenden Grundstück. Der Dachstuhl ist jeweils unmittelbar auf die Fußpfette aufzusetzen.

Bei Nebengebäuden / Garagen wird kein Kniestock zugelassen, das heißt, der Dachstuhl ist unmittelbar auf das Gebäude aufzusetzen. Die mittlere Wandhöhe von Grenzgaragen beträgt gemäß Art. 6, Abs. 9 BayBO 3,00 m. Im Übrigen gilt für die Traufhöhe maximal 3 m.

Die mittlere Wandhöhe von Grenzgaragen beträgt gemäß Art. 6, Abs. 9 BayBO 3,00 m.

Im Übrigen gilt für die Traufhöhe maximal 3 m.

2. Die Wohngebäude sind in Ost-West- oder Nord-Süd-Richtung so zu errichten, dass ihre längste Gebäudeachse etwa parallel (mit einer maximalen Abweichung von +/- 20°) zur Achse des das Baugrundstück erschließenden Teilstücks der öffentlichen Verkehrsfläche ausgerichtet ist. Diese Ausrichtung kann auch um 90° gedreht werden.

Untergeordnete Bauteile wie Quergiebel, Widerkehr oder Garagen können von der Hauptgebäuerichtung abweichen. Dachaufbauten sind im Bereich des 1. Obergeschosses und nur ab einer Dachneigung von 26° Dachneigung zulässig. Hierbei ist folgendes zu beachten:

Die Quergiebelbreite darf max. 1/3 der Hauslänge betragen, Abstand zum Giebel mindestens 3,00 m. Neben Quergiebel sind auch hier Dachaufbauten als stehende Gauben oder Schleppgauben zulässig und zwar: maximal 2 m breit, bei mehreren Gauben mindestens 1,50 m Abstand untereinander. Soweit bei Schleppgauben nur eine pro Dachfläche eingebaut wird, darf sie nur maximal 4,00 m breit sein. Von der Giebelwand ist ein Abstand von mindestens 3 m, von der Firstlinie mindestens 0,75 m, senkrecht gemessen, einzuhalten.

3. Für die Abstandsflächen von Gebäuden gelten die Bestimmungen der BayBO.
4. Die Dacheindeckung hat mit naturrotem, braunen bzw. anthrazitfarbenen Dachziegelmaterial zu erfolgen. Solar- und Kollektoranlagen sind zulässig; sie sind harmonisch in der Dachfläche zu integrieren und parallel zur Dachfläche zu befestigen. Es sind keine Dachaufständerungen für Solar- und Kollektoranlagen zulässig.
5. Negative Dacheinschnitte gleich welcher Form sind nicht zulässig. Die Dachüberstände betragen bei Hauptgebäuden mindestens 0,60 m und bei Garagen mind. 0,40 m.
6. Außenfassaden:
Gestaltung der Außenfassaden mit Putz bzw. Holzverkleidung. Blechverkleidungen sind nur an untergeordneten Bauteilen (Kamin / Gauben) zugelassen. Grelle Farben (außer Weißtöne) sind unzulässig bzw. auf begrenzte Fassadenbereiche zu reduzieren.
7. Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind nur parallel und im Abstand von max. 0,15 m (gemessen von Oberkante Anlage zur Dachhaut bzw. zur Fassade außen) zulässig. Sie dürfen die Gesamthöhe des zur Anbringung der Anlage verwendeten Gebäudeteils nicht überschreiten und nicht höher als der Dachfirst sein.

8. Balkone, Erker und Vorbauten sind in Konstruktion und Material auf die Art des Gebäudes abzustimmen und sind maßstäblich und unauffällig in die Fassaden einzufügen. Nicht rechteckige Balkone und Vorbauten sind gänzlich unzulässig.
9. Unzulässig sind bauliche Anlagen für Funk- und Sendeanlagen (Antennenanlagen zur Mobilfunknutzung) einschließlich der Masten.
10. Weiße Wanne:
Aufgrund der geologischen Bodenverhältnisse wird empfohlen, den Keller mit wasserdichtem Beton (sogenannte Weiße Wanne) auszuführen. Dies ist auch bei Lichtschächten, Bodeneinläufen, Kelleraußentreppen und dergleichen Öffnungen zu beachten.

§ 9 Einfriedungen / Freiflächengestaltung / Oberflächenwasser

1. Einfriedungen, die keine Zäune sind, sind zu öffentlichen Straßenraum hin, soweit sie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen, bis zu einer max. Höhe von 0,80 m über dem Gelände zulässig. Hecken sind von dieser Einschränkung ausgenommen, soweit sie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Mauern über eine Höhe von 0,40 m über dem Gelände als Einfriedungen sind unzulässig. Stützkonstruktionen im Bereich der Freiflächen sind
 - optisch zu gliedern und
 - in einer Bauweise auszuführen, die für Wasser- und Kleinlebewesen durchlässig ist (z.B. Trockenmauern aus Natursteinen, Gabionen etc.) und
 - dauerhaft zu begrünen.
2. Garageneinfahrten dürfen pro Grundstück höchstens 6 m breit sein. Der Belag ist als wasserdurchlässig auszuführen, (z. B. Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasenfugenpflaster). Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet und muss auf dem eigenen Grundstück versickert werden.
3. Kfz-Stellplätze sind wassergebunden herzustellen.
4. Der Anteil von versiegelten Flächen ist möglichst gering zu halten. Bei den notwendigen Erdarbeiten ist der Sicherung des Oberbodens besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Gemäß § 202 BauGB ist der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
5. Das natürliche Gelände ist weitestgehend zu erhalten und darf nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Maß geändert werden. Eine generelle Auffüllung (Erhöhung) des Geländes darüber hinaus ist nicht zulässig. Höhendifferenzen sind durch natürliche Geländeverzüge und Böschungen innerhalb des jeweils eigenen Grundstücks auszugleichen; dies ist in entsprechenden Geländequerschnitten mit dem Baugesuch nachzuweisen und darzustellen. Grundsätzlich ist eine Abstimmung mit dem jeweiligen Nachbarn anzustreben. Die vorgenannten Anforderungen sind auch für das Freistellungsverfahren gemäß BayBO anzuwenden.
6. Oberflächenwasser:
Auf privaten Flächen anfallendes Oberflächenwasser darf nicht auf öffentlichen Grund entwässert werden.

§ 10 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind so zu gestalten, dass sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Werbeanlagen auf Dachflächen sind nicht zulässig und sind in der Höhe auf maximal Unterkante Traufe zu begrenzen. Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist nicht zulässig.

§ 11 Teilungsgenehmigung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird nach § 22 Abs. 1 BauGB bestimmt, dass die Begründung oder Teilung von Wohneigentum oder Teileigentum (§ 1 des Wohnungseigentumsgesetzes – WEG), von Wohnungserbbaurecht oder Teilbaurecht (§ 30 WEG) und von Dauerwohnrecht oder Dauernutzungsrecht (§ 31 WEG) der Genehmigung durch den Markt Kaltental unterliegt.

§ 12 Hinweise und Empfehlungen

1. Denkmalpflege

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Ostallgäu unverzüglich zu verständigen.

Im Umfeld von Denkmälern kann für bauliche Veränderungen eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 6 DSchG erforderlich werden.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 DSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLID), Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0; Fax 08271/8157-50;

Email: DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

2. Hinweise der Kreisbrandinspektion

Bezüglich der Bereitstellung der notwendigen Flächen für die Feuerwehr, der öffentlichen Verkehrsflächen, der Bereitstellung von Löschwasser und Hydranten wird auf das Merkblatt der Kreisbrandinspektion Ostallgäu hingewiesen. Das Merkblatt ist als Anlage der Begründung beigefügt.

3. Landwirtschaftliche Immissionen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die von der Landwirtschaft ausgehenden meist kurzfristigen Geruchs- und Lärmimmissionen sind ortsüblich und trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidbar und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden. Die bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grünlandflächen entstehenden Beeinträchtigungen in Form von Lärm, Staub und Geruch sowie insbesondere der ordnungsgemäßen Ausbringung von organischem Dünger, der Weideviehhaltung und der Futterernte, sind unvermeidlich und müssen geduldet werden.

§ 13 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Blonhofen Am Mühlanger“ mit integriertem Grünordnungsplan tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Kaltental, d. 2. Okt. 2017
MARKT KALTENTAL


Hauser, Erster Bürgermeister

Begründung

1. Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt am westlichen Rande der Ortslage Blonhofen. Zwischen der Straße „Mühlanger“, dem Hühnerbach einer aufgelassenen Hofstelle und der nördlichen Bebauung entlang der Kaufbeurer Straße soll ein Wohngebiet entstehen. Es sind Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Flurstücke mit der Fl. Nr. 202 (TF), 201 („Mühlanger“, TF) und 1046/3 (Hühnerbach, TF), Gemarkung Blonhofen, erfasst. Das Plangebiet weist eine Größe von 0,93 ha auf. Der Lageplan (Abbildung 1) gibt den Geltungsbereich der Bebauungsplanzeichnung wieder.

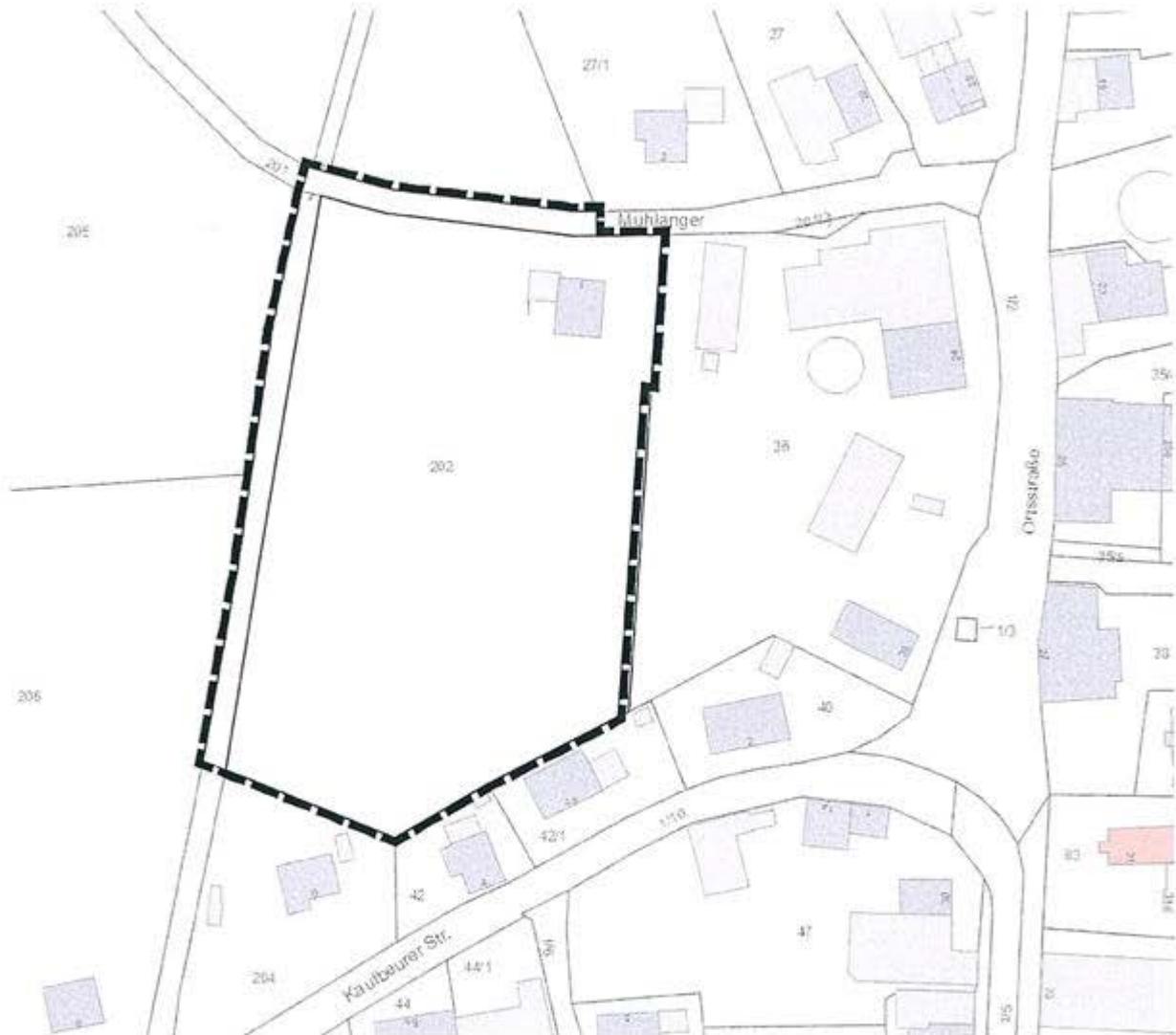


Abbildung 1: Lageplan des Bebauungsplanes "Blonhofen Am Mühlanger", unmaßstäblich

2. Veranlassung

In Blonhofen kann in direktem Anschluss an die zentrale Ortslage ein Wohngebiet entwickelt werden.

Die Grundstücke im Plangebiet sollen insbesondere dem örtlichen und organischen Bedarf an Wohnbauplätzen dienen. Bisher wurde diese Fläche unter anderem wegen der Hochwassergefahr nicht als Bauland ausgewiesen. Dem Markt Kaltental liegen inzwischen Ergebnisse einer Hochwasseruntersuchung der Gennach / des Hühnerbaches vor, welche darlegen, dass das Gebiet nicht von einer Hochwassergefährdung betroffen ist und möchte es nun entwickeln. Die gute Anbindung und die im Ort zentrale Lage eignen sich gut für eine Bebauung, die die bestehenden örtlichen Strukturen effizienter nutzen wird und den Siedlungsschwerpunkt im Ort konzentriert.

Es soll ein Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch – BauGB – aufgestellt werden. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „Blonhofen Am Mühlanger“. Das Bauland im Bereich des Bebauungsplans

wird als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung BauNVO - ausgewiesen. Nach dem Verfahrenswechsel auf das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB am 13.07.2017 wurde die Materialsammlung und der Umweltbericht aus dem Regelverfahren übernommen. Der Umweltbericht wird fortgeführt und bleibt Bestandteil dieser Bauleitplanung. Dort wird dargelegt, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist und auch die Schutzgüter keine erhebliche Beeinträchtigung erfahren. Die ausgewiesene Grundfläche liegt weit unter der Schwelle von 10.000 m², die der § 13b BauGB als Kriterium vorgibt und auch sind keine im engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehenden Planungen bekannt, mit denen diese Schwelle überschritten würde.

3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Regionalplan und Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern – LEP 2013 – und im Regionalplan der Region Allgäu 16 dargelegt.

Blonhofen liegt im allgemein ländlichen Raum und gehört zum Markt Kaltental, welcher Teil der Verwaltungsgemeinschaft Westendorf ist. Das Kleinzentrum Westendorf bildet mit Germaringen ein Doppelzentrum. Der Markt soll im Interesse einer ausgewogenen räumlichen Entwicklung in ihrer kulturellen, sozialen und wirtschaftlichen Bedeutung weiterentwickelt werden. Die Attraktivität des Lebensraumes für die Bewohner gilt es entsprechend zu erhalten und zu stärken.

Blonhofen liegt an den östlichen Ausläufern des Stadt- und Umlandbereiches des Oberzentrum Kaufbeuren und dem Siedlungsschwerpunkt Mauerstetten.

Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb des landschaftlichen oder eines Wasservorbehaltsgebietes.

Sonstige Ziele und Grundsätze werden durch den Bebauungsplan nicht berührt.

Insoweit wird das Planungsvorhaben den Belangen der Raumordnung bzw. den Zielen der Regionalplanung nicht entgegenstehen.

3.2 Flächennutzungsplan

Die Markt Kaltental verfügt über einen gültigen Flächennutzungsplan. Das neu entstehende Wohngebiet ist teils noch als Fläche für die Landwirtschaft, teils als Mischbaufläche dargestellt. Diese Darstellung ist gemäß § 13a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB auf dem Wege der Berichtigung zu Wohnbaufläche anzupassen.

4. Bestand

Bisher führt an der bestehenden Hofstelle der Fl. Nr. 36 bis zum Haus Mühlanger 1 eine geteerte Straße. Die östlich gelegene Hofstelle ist zum Feld hin mit Bäumen umpflanzt. Die Fl. Nr. 202 wird derzeit intensiv als landwirtschaftliches Grünland genutzt.

Der Hühnerbach durchfließt das Plangebiet im Westen in Angrenzung an die Fl. 202 mit einem schmalen, verkrauteten Ufersaum. Nach den Hochwasserberechnungen kann ein etwa 1 m breiter Bereich entlang des Ostufers des Baches (öffentliche Grünfläche) in Extremfällen überschwemmt werden.

Die aufgelassene Hofstelle auf der Fl. Nr. 36 ist nun seit 25 Jahren ohne landwirtschaftlichen Betrieb. Ein Wiederaufleben des Betriebes hält die Gemeinde für unglaubwürdig. Teile der Gebäude sind inzwischen umgenutzt und die bäuerliche Praxis ist nicht mehr vorhanden. Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten äußerte hier auch weder Bedenken noch traf es die Aussage, dass eine Betriebswiederaufnahme auf der Fl. Nr. 36 anstünde. Zudem wurden in den vergangenen Jahren im Gemeindegebiet keine Betriebe wieder aufgenommen, sondern sich stetig mehr und mehr von der Landwirtschaft abgewandt. Die Entwicklung von Blonhofen kann an der gegenständlichen Stelle qualitativ hochwertig geschehen und ist auch mit konkreten Zusagen von Bauwerbern untermauert.

Naturhaushaltliche Belange

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich unmittelbar keine Bau- oder Bodendenkmale, amtlich kartierten Biotope, kein landschaftliches Vorbehaltsgebiet, Naturschutzgebiet, Wald oder sonstige Schutzflächen.

Das Plangebiet ist weitgehend eben auf einer Höhe von ca. 692 m ü NN.

Bodenverhältnisse

Zitat aus dem Gutachten von ICP: „Als unterste Schicht in bautechnisch relevanter Tiefe wurde in den Bohrungen ein Tonmergel des Tertiär aufgeschlossen, in B1 ab 4,5 m Tiefe, in B2 ab 1,1 m Tiefe. Es handelt sich um

einen im unverwitterten Zustand festen Tonmergel, der dann bereits als leicht lösbarer Fels zu bezeichnen ist. Das Tertiär setzt sich bis in größere Tiefe fort. Es bildet die Basis und die laterale Begrenzung der sich nach Westen anschließenden Schotterfläche aus Quartärkies.

Über dem Tonmergel folgt eine Deckschicht aus schluffig-kiesigen Moränenablagerungen, kiesig-schluffigen Talfüllungen und schluffig-lehmigen Verwitterungsböden. Diese, insgesamt bindig-gemischtkörnigen und weichsteifen Böden werden zusammenfassend als Verwitterungsdecke bezeichnet.

Die Schichtenfolge wird von Oberboden in ca. 20 cm Stärke abgeschlossen.“

Denkmalpflege

Es liegen keine bekannten Denkmale im Geltungsbereich. Auf die FINDERPFLICHTEN nach Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG wird unter § 12 der Satzung hingewiesen.

Es befinden sich in der näheren Umgebung östlich drei Baudenkmäler:

- Ortsstraße 31: katholische Filialkirche „St. Philippus und Jakobus“ (D-7-77-141-5: Kath. Filialkirche St. Philippus und Jakobus, Saalbau mit Satteldach und Westturm mit Spitzhelm, im Kern 15. Jh., 1852 Langhaus verlängert und erhöht; mit Ausstattung)
- Ortsstraße 25: Bauernhaus, (D-7-77-141-3: Bauernhaus, zweigeschossiger Flachdachbau mit Kniestock und östlichem Schopfanbau, Anfang 19. Jh.)
- Ortsstraße 19: Mittertennhaus, (D-7-77-141-2: Bauernhaus, zweigeschossiger Mittertennbaubau mit Flachdach und Hakenschopf, im Kern Mitte 18. Jh.)

In deren Umgebung ist die denkmalrechtliche Erlaubnispflicht nach Art. 6 DSchG zu beachten.

5. Planung

5.1 Allgemeines

Das Plangebiet ist geprägt von intensiver landwirtschaftlicher Nutzung und der umgebenden Wohnbebauung. Es soll ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt und mit Wohngebäuden bebaut werden. Es gilt die offene Bauweise, die sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einfügen lässt. Es können ca. 10 Bauplätze für eine Einfamilienhausbebauung gebildet werden. Das Konzept der Planung ist so angelegt, dass die Einteilung der Grundstücke insofern variabel bleibt, als je nach dem konkreten Bedarf auch Doppelhäuser denkbar sind. Die Grundstücke sind in der Regel so groß gewählt, dass dies ohne Minderung der Wohnqualität auch durch einen Anbau oder Zwischenbau zwischen Garage und Wohngebäude möglich ist. Hierbei ist daran gedacht, dass solche baulichen Veränderungen im Sinne des Generationenwechsels innerhalb der Familie auch zusätzlich Nutzungen möglich sind für die „Jungen, die Selbständig werden wollen“ aber auch für die „Älteren, die in der Nähe der jungen Familie bleiben wollen“.

5.2 Erschließung

a) Verkehr

Das Plangebiet wird über die bestehende Ortsstraße von Osten her erschlossen. Der anschließende Straßenteil „Mühlanger“ wird zur besseren Verkehrsgängigkeit als Stichstraße bis zum Wohngebiet ausgebaut. Die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Planstraße ist mit einer Breite von 5 m Netto vorgesehen und erhält ausreichend Randsaum, damit ausreichender Straßenraum für Begegnungsverkehr, Fußgänger und im Winter für den Winterdienst zur Verfügung steht. Die Fahrbahn wird mit entsprechenden Seitenstreifen und Befestigungen versehen. Im Laufe der Planung wurden gerade sowie verschieden stark geschwungene Erschließungskonzepte mit Wendehämmern in verschiedenen Größen betrachtet und schlussendlich der vorliegenden leicht geschwungenen Variante mit einem Wendehammer mit 8 m Radius der Vorzug gegeben. Hier ist ein Wenden dreiachsiger Müllfahrzeuge möglich, dies aber nicht ausschließlich in Vorwärtsrichtung, ohne die Grundstücke stark zu verschmälern.

b) Kanal – Entwässerung – Oberflächenwasser

Die Erschließung mit Kanal und Wasser wird an das bestehende Ortsnetz angeschlossen bzw. erweitert. Der Kanal wird an die gemeindliche Kläranlage angeschlossen. Das Gebiet wird hinsichtlich Kanal, Wasserleitung, Strom und Telekommunikation über die Ortsstraße bzw. den Mühlanger und die Planstraße erschlossen.

Die Baugrunduntersuchung von ICP kommt zum Schluss, dass die Sickerungsraten der Verwitterungsschicht zu gering für Oberflächenversickerung sind. Zur Versickerung muss diese Schicht durchdrungen werden. Es ist in bis zu 5 m Tiefe nicht mit Grundwasser zu rechnen. Jedoch sollte gegen drückendes Wasser abgesichert werden.

Die Einleitung von Niederschlagswasser in den Hühnerbach ist unter Beachtung der DWA-Richtlinien M 153 und A 117 vorzunehmen.

c) Telekommunikation und Stromversorgung

Zum Verfahren hat die Deutsche Telekom mitgeteilt:

„Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei die Aufwendungen der Telekom hierbei so gering wie möglich zu halten sind.

Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir gesondert mit uns in Verbindung zu treten.

Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:

E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de

Fax: +49 391 580213737

Telefon: +49 251 78877701

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten.

Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit:

Deutsche Telekom Technik GmbH

Technik Niederlassung Süd, PTI 23

Gablinger Straße 2

D-86368 Gersthofen

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

Die LEW Verteilnetz GmbH, Buchloe teilt mit:

„In Bezug auf unsere bestehenden elektrischen Versorgungsanlagen bitten wir nachstehende Auflagen und Hinweise bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen.

Bestehende 20-kV-Freileitung T2L2

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird von unserer 20-kV Freileitung T2L2 überspannt. Den genauen Leitungsverlauf bitten wir dem beiliegenden MS-Plan M = 1 : 500 zu entnehmen.

Die Trasse wurde auch im Bebauungsplanentwurf bereits eingetragen. Der pauschale Leitungsschutzbereich beträgt jeweils 8,00 m beiderseits der Leitungsmittelachse.

Unsere 20-kV-Freileitung ist für die öffentliche Stromversorgung unverzichtbar und kann deshalb erst nach der vorgesehenen 20-kV-Kabelneuverlegung abgebaut werden.

Innerhalb des Leitungsschutzbereiches sind folgende Auflagen und Hinweise zu beachten:

- Innerhalb des Schutzbereiches müssen die einschlägigen Vorschriften der DIN EN 50423 (vormals VDE-Vorschrift 0210) beachtet werden; insbesondere ist nach DIN VDE 0105 bei Arbeiten in Spannungsnähe immer ein Schutzabstand von mindestens 3,00 m zu den unter Spannung stehenden Leiterseilen einzuhalten*
- Jede auch nur kurzfristige Unterschreitung des Schutzabstandes ist für die am Bau Beschäftigten lebensgefährlich.*
- Im Bereich der Leitungsschutzzone sind die Wuchshöhen von Sträuchern und Bäumen stark beschränkt. Werden die notwendigen Normabstände unterschritten, ist kein sicherer Betrieb der Freileitung mehr möglich. Eine eventuelle Bepflanzung im Bereich der Leitungsschutzzone ist mit uns abzustimmen.*
- Bei jeder Annäherung an unsere Versorgungseinrichtungen sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV Vorschrift 3 (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro einzuhalten.*

Wir legen unserem Schreiben ein Merkheft für Baufachleute bei. Wir bitten auch diese Ausführungen zu beachten.

Bestehende 1-kV-Leitungen

Vorsorglich weisen wir auf die bestehenden 1-kV-Kabel- und Freileitungen, welche am Randbereich des räumlichen Geltungsbereiches verlaufen - hin.

Die bestehenden Leitungen sind im beigelegten Ortsnetzplan M = 1 : 500 zeichnerisch dargestellt.

Der Schutzbereich der Kabelleitungen beträgt 1 m beiderseits der Trasse.

Unsere Netzplanungen

Unsere Netzplanungen sehen einen Abbau der 20-kV-Freileitung T2L2 im Bereich des zukünftigen Baugebietes vor.

Um dieses Projekt zu verwirklichen ist jedoch eine neue 20-kV-Kabelleitung zwischen der Trafostation Nr. 460 K und dem Mast Nr. 30 der 20-kV-Leitung T2L erforderlich.

Die erforderlichen Maßnahmen hierfür werden bei uns derzeit geplant.

Stromversorgung

Die zukünftige Stromversorgung des ausgewiesenen Baugebietes ist nach entsprechender Erweiterung des Versorgungsnetzes gesichert.

Die Stromversorgung erfolgt über Erdkabel.

Unter der Voraussetzung, dass die angeführten Punkte berücksichtigt werden, erteilen wir Ihnen nach dem jetzigen Stand unserer Planungen und der derzeit überschaubaren weiteren Entwicklung des Ausbaues unseres Leitungsnetzes zur vorliegenden Bauleitplanung unsere Zustimmung.“

5.3 Art der baulichen Nutzung

Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Allgemeines Wohngebiet (WA, § 4 BauNVO) festgesetzt.

5.4 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO ist bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Der Markt hat sich im vorliegenden Fall für eine maximale Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl und die Bestimmung der Höhenlage der Gebäude, sowie die maximalen Wand- und Firsthöhen entschieden. Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen geregelt. Die Baugrenze wurde im Osten im Verfahrensverlauf etwas zurückgenommen, dass die künftigen Häuser weniger Gefahr laufen durch Windwurf gefällte Bäume getroffen zu werden.

Die Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO wird prinzipiell angewandt. Insbesondere die Höhenbegrenzungen dienen der Erfordernis, die Gebäude harmonisch in das Gelände und in die Landschaft einzufügen.

Es gilt im WA-Gebiet zweigeschossige Bebauung mit einer maximalen Firsthöhe von 8,20 m. Im gesamten Gebiet können die Häuser in der sog. I+D Bebauung errichtet werden, wobei das erste Obergeschoss als Dachgeschoss ausgebildet ist. Für diese sogenannte I+D Bebauung sind Varianten mit unterschiedlichen Kniestockhöhen denkbar, die jedoch mit fließenden Übergängen gestaltet werden können. Entscheidend ist die festgesetzte Wandhöhe von 5,60 m und Firsthöhe von 8,20 m. Grundsätzlich kann jedoch auch die klassische zweigeschossige Bebauung gewählt werden, wobei auch hier die vorgenannte Wandhöhe von 6,10 m und die maximale Firsthöhe von 8,20 m einzuhalten ist. Es wird durch die geringe Höhe des Kniestocks bewusst in Kauf genommen, dass hierbei in diesem Dachgeschoss kein Vollgeschoss entstehen kann. Dachaufbauten sind in diesem Dachgeschoss ausgeschlossen. Mit diesen Begrenzungen sollen auch die Höhenentwicklung der Bebauung und damit die Wirkung der Bebauung in die Landschaft hinein begrenzt werden.

Die Begrenzung der Wohnungen pro Wohngebäude soll den Maßvollen Umgang mit der vorhandenen dörflichen Wohnstruktur sichern. Um Auswüchse zu verhindern werden hier die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude begrenzt und Mindestgrößen für die Baugrundstücke festgesetzt.

5.5 Stellung der baulichen Anlagen und Gestaltung

Generell gilt, auch unter Hinweis auf örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 in Verbindung mit Art. 81 BayBO):

- Alle Gebäude sind mit Satteldächern zu versehen.
- Dachaufbauten sind pro Dachfläche nur im Bereich des 1. Obergeschosses und ab einer Dachneigung von 26° zulässig.
- Quergiebel sind auf 1/3 der Dachfläche zu begrenzen und mindestens 3,00 m von der Giebelwand zurück zu setzen.
- Negative Dacheinschnitte sind unzulässig.

Die Gesamthöhe (Firsthöhe) wird im Gebiet auf maximal 8,20 m begrenzt. Hiermit soll erreicht werden, dass die das Ortsbild wesentlich prägende Dachlandschaft einen ruhigen und ausgeglichenen Eindruck vermittelt. Ausnahmen sollen bei Nebengebäuden, Garagen in Form von Flachdächern im Einzelfall zugelassen werden. Soweit genehmigungsfreie Solarplatten und Kollektoren für die solare Warmwasserbereitung und ähnliches auf der Dachfläche montiert werden, ist auf eine harmonische Aufteilung zu achten. Diese Anlagen sind parallel zur Dachfläche anzuordnen und dürfen maximal 15 cm über der Dachfläche angebracht werden. Aufgeständerte

Anlagen sind ausdrücklich nicht zulässig. Im Übrigen möchte die Markt mögliche Energiesparpotenziale fördern und nicht einschränken. Solarenergie lässt sich u. a. auch innerhalb der Fassade gestalten.

Bei der Festlegung der Dachfarbe, hier naturrotes, braunes oder anthrazitfarbenes Dachziegelmaterial, hat sich der Markt Zurückhaltung auferlegt, weil sich der Gesamteindruck der Dachflächen durch die Solarnutzung nicht mehr in der ursprünglichen Einheitlichkeit verwirklichen lässt. Es dürfen allerdings nur spiegelfreie Ziegel ohne Blendwirkung verwendet werden.

Wohngebäude sind in Ost-West oder Nord-Süd so zu errichten, dass ihre längste Gebäudeachse etwa parallel (mit einer maximalen Abweichung von +/- 20°) zur Achse des das Baugrundstück erschließenden Teilstücks der öffentlichen Verkehrsfläche ausgerichtet ist. Diese Ausrichtung kann auch um 90° gedreht werden.

Bei der Fassadengestaltung gelten für Vorbauten und Erker, ebenso wie für die Zaungestaltung und Werbeanlagen Bestimmungen, die im Gesamten ein harmonisches und ruhiges Ortsbild erreichen sollen.

5.6 Garagen und Nebengebäude

Garagen und überdachte Stellplätze dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen (Baugrenze) errichtet werden. Soweit Grenzgaragen entlang einer gemeinsamen Grenze ohne Grenzabstand errichtet werden, sind sie einheitlich zu gestalten, mindestens in gleicher Traufhöhe und Dachneigung. Vor dem Garagentor ist ein Abstand zur Straßenbegrenzungslinie von 5 m zu halten. Dies entspricht einer Stellplatztiefe.

5.7 Einfriedungen

Einfriedungen, die keine Zäune sind, sind zu öffentlichen Straßenraum hin, soweit sie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen, bis zu einer max. Höhe von 0,80 m über dem Gelände zulässig. Hecken sind von dieser Einschränkung ausgenommen, soweit sie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

Mauern über eine Höhe von 0,40 m über dem Gelände als Einfriedungen sind unzulässig.

Stützkonstruktionen im Bereich der Freiflächen sind optisch zu gliedern und einer Bauweise auszuführen, die für Wasser- und Kleinlebewesen durchlässig ist (z.B. Trockenmauern aus Natursteinen, Gabionen etc.) dauerhaft zu begrünen. Die Festlegungen dienen der sicheren und naturnahen Gestaltung und einem geordneten Ortsbild.

5.8 Flächenbilanz

Das Plangebiet gliedert sich wie folgt auf:

Flächenbezeichnung		Gesamtgröße	Anteil
Bauplätze WA (Bestand Hs Nr. 1)	915 m ²	7526 m ²	81,3 %
Verkehrsflächen (brutto)		1084 m ²	11,7 %
Neu	1084 m ²		
Bestand	91 m ²		
Gewässerfläche Hühnerbach		532 m ²	5,7 %
Grünfläche, öffentlich		118 m ²	1,3 %
Geplantes Gebiet		9.260 m²	100 %

6. Natürliche Grundlagen

Die unbebauten Flächen im Plangebiet werden intensiv durch Mahd und Beweidung genutzt, siehe auch Ziffer 4 dieser Begründung.

6.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Der westliche Rand des Plangebietes wird durch den Uferbereich des Hühnerbaches und einer öffentlichen Grünfläche (= Überschwemmungsbereich bei Jahrhunderthochwasser) von 1 m gebildet. Die Uferanpflanzungen sind fachgerecht und gemäß den Festsetzungen in der gegenständlichen Satzung zu versehen.

Entlang der Erschließungsstraße sind Baumstandorte zur Straßenraumgestaltung festgesetzt. Die Baugrenzen sind im Westen und Osten von der Vegetation zurückversetzt gelegt worden. Östlich weicht die Baugrenze von den Bestandsbäumen zurück um den Windschlagbereich freizuhalten.

Die Festsetzungen in den privaten Gärten sollen zur Einbindung in die dörfliche und ländliche Umgebung dienen beitragen. Insbesondere durch die Pflanzung von Obstbäumen oder Bäumen der Wuchsklasse 2 soll die dorftypische Lebensraumqualität erhalten bzw. gefördert werden. Ufergerechte, heimische Gehölze wie die Erle oder Weidenarten finden besonders geeignete Standortbedingungen vor.

6.2 Private Grünflächen

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und mit standortgerechten Bäumen, Sträuchern und Stauden zu bepflanzen und gärtnerisch anzulegen. Der dem Straßenraum der Planstraße zugewandte Bereich ist als halböffentlicher Bereich möglichst entlang der Hinterkante Straße ohne Einzäunung offen zu gestalten.

Für die Durchgrünung des Baugebietes sollen bevorzugt Obstbäume verwendet werden, wobei auch Halbstämme im seitlichen und rückwärtigen Gartenbereich zulässig sind, gemäß Vorschlagsliste in der Satzung unter § 7 Ziffer 4. Auf die Verwendung von fremden bzw. nicht-heimischen Arten (Neophyten) soll aus naturschutzfachlicher Sicht verzichtet werden. Gerade entlang der Westgrenze empfehlen sich zur Pflanzung die in den Listen der Satzung enthaltenen Ufergewächse (*Alnus sp.*, *Salix sp.*).

6.3 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

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

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

Schutzgut Arten und Lebensräume:

Es handelt sich um einen Bereich, der derzeit als Intensivgrünland genutzt wird. Der Uferbereich bleibt intakt und zugänglich für die Öffentlichkeit. Biotopkartierte Flächen oder FFH-Gebiete sind nicht betroffen.

Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung vorgesehen:

- die naturnahe Gestaltung und Durchgrünung der privaten Grünflächen sowie der Wohn- und Nutzgärten,
- Hofbäume im Straßenraum,
- Vermeidung von Flächenversiegelungen durch wassergebundene Oberbeläge.

Schutzgut Boden:

Altlasten oder kulturgeschichtlich bedeutsame Bereiche sind durch das Plangebiet nicht betroffen.

Die Böden besitzen gemäß Einstufung landwirtschaftlicher Standortkarte eine mittlere Ertragsfähigkeit und sind infolge der langjährigen intensiven Grünlandnutzung stark anthropogen überprägt.

Mit dem Grund und Boden wird sparsam umgegangen. Die maximal zulässige Grundfläche von max. 0,3 liegt in einem Bereich, die eine Einzelhausstruktur – auch mit Doppelhäusern - ermöglicht mit guter Durchgrünung, die aber auch eine passable Verdichtung erwarten lässt. Bei den Baumaßnahmen wird auf eine fachgerechte Lagerung des Oberbodens zur Wiedereinbringung nach Beendigung der Baumaßnahme Wert gelegt.

Es sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- versickerungsfähige Flächen im Bereich der privaten Garageneinfahrten und Wege,
- Regenrückhaltung und Versickerung der öffentlichen Verkehrsfläche innerhalb des Straßenrandes mit Anbindung an eine Rigole und Rückführung in den Regenwasserkanal der Gemeinde,
- Vermeidung von Flächenversiegelungen.

Schutzgut Wasser:

Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Das Bodengutachten (ICP, siehe Anhang) liefert genauere Erkenntnisse. Die Konsequenzen für die geplanten Baukörper werden in der Erschließungsplanung behandelt. Die Versiegelungsflächen sollen so gering wie möglich gehalten werden. Grundwasser ist bis 5 m Tiefe nicht angetroffen worden. Der Hühnerbach liegt höher und ist hydraulisch abgetrennt.

Der Zweckverband Hochwasserschutz Gennach-Hühnerbach und das Wasserwirtschaftsamt sind bei Arbeiten im Hochwasserbereich mit einzubeziehen. Eine Beeinträchtigung des Hochwasserabflussbereiches und damit verbundene Folgerisiken oder -schäden sollen dadurch vermieden werden. Als unterstützende Maßnahmen bieten sich Uferabflachungen an.

Schutzgut Luft / Klima

Das geplante Wohngebiet schließt westlich an die bestehende Bebauung von Blonhofen an. Aufgrund der überwiegend vorherrschenden West- bis Südwestwinde und des insgesamt dörflich geprägten Charakters der umliegenden Bebauung ist nicht von einer Klimaausgleichsfunktion für Siedlungsgebiete auszugehen. Luftaustauschbahnen sind von der geplanten Bebauung ebenfalls nicht betroffen. Das Plangebiet weist nur eine Fläche von 0,93 ha auf, der eigentliche Eingriff umfasst nur 0,84 ha. Diese relativ geringfügige Erweiterung der Siedlungs-

fläche wird keinen Einfluss auf das Schutzgut Luft und das Klima haben. Im Übrigen ist ein Einfamilienhausgebiet mit guter Durchgrünung vorgesehen, die den vorgenannten Ansatz positiv unterstreicht.

Schutzgut Landschaftsbild:

Das Baugebiet grenzt im Süden und Osten an bestehende Bebauung an. Das Gelände ist weitgehend eben. Zur Landschaft hin liegt der Hühnerbach mit Uferbewuchs. Die geplante Bebauung wird sich mit einer lockeren Einfamilienhausbebauung mit maximal zwei Vollgeschossen gut in das bestehende Orts- und Landschaftsbild einfügen. Es sind keine landschaftsprägenden Elemente betroffen. Die Denkmale in der Umgebung des Plangebietes werden beachtet und sind nicht beeinträchtigt.

Zusammenfassung

Im Plangebiet wird ein allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von max. 0,3 festgesetzt. Bei dem Gelände handelt es sich um intensiv genutztes Grünland, einem Gebiet von geringer Bedeutung und von niedriger Eingriffsschwere. Kein Schutzgut wird erheblich beeinträchtigt. Die Eingriffsfläche umfasst 0,84 ha. Im Einzelnen wird auf den Umweltbericht verwiesen.

7. Immissionsschutz, Umweltgestaltung

7.1 Immissionsschutz

Unter § 12 Abs. 4 wird auf Landwirtschaftliche Immissionen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) hingewiesen: Die von der Landwirtschaft ausgehenden meist kurzfristigen Geruchs- und Lärmimmissionen sind ortsüblich und trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidbar und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden. Die bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grünlandflächen entstehenden Beeinträchtigungen in Form von Lärm, Staub und Geruch sowie insbesondere der ordnungsgemäßen Ausbringung von organischem Dünger, der Weideviehhaltung und der Futterernte, sind unvermeidlich und müssen geduldet werden.

7.2 Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

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

7.3 Altlasten

Der vorliegende Bebauungsplan für das Gebiet „Blonhofen Am Mühlanger“ wurde in Bezug auf Altlasten und Altablagerungen überprüft.

Nach den bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorliegenden Unterlagen befinden sich im Geltungsbereich des Planes keine altlastverdächtigen Ablagerungen.

7.4 Schutzgut Boden

Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten.

Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

7.5 Regenerative Energie

Der Markt wird Formen der regenerativen Energie befürworten und unterstützen. Dies gilt für eine Solaranlage auf dem Dach oder auch in der Fassade, für Blockheizkraftwerke und für Geothermie. Für die entsprechenden Nutzformen wurde ausreichend Gestaltungsraum innerhalb der Festlegungen der Satzung gewährt.

Flachdachbegrünungen und die Anlage von schmalen Pflanzbeeten vor Gebäuden für Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung beeinflussen positiv die Energie- und Klimavorgaben.

Es wird empfohlen im Zuge der Planungen eines Gebäudes frühzeitig eine Energieberatung in Anspruch zu nehmen.

8. Bodenordnende Maßnahmen

Eine Umliegung nach §§ 45 ff. oder grenzregelnde Maßnahmen nach §§ 80 ff. BauGB wird voraussichtlich nicht erforderlich sein.

9. Kartengrundlage

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

Kaufvertrag, 28.09.2017



Thomas Haag, Stadtplaner

Markt Kaltental, 02. OKT. 2017

Manfred Häuser, Bürgermeister

Anhang:

- Merkblatt zur Bauleitplanung der Kreisbrandinspektion Ostallgäu
- Erschließung Baugebiet „Mühlanger“, Blonhofen; Baugrunduntersuchung, Geotechnischer Bericht Nr. 170204, vom 22.03.2017

Merkblatt zur Bauleitplanung der Kreisbrandinspektion Ostallgäu**Anlage**

Bei der Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen, ist darauf zu achten, dass folgende Vorschriften und Bestimmungen eingehalten und in die Planzeichnung, die Satzung bzw. die Hinweise entsprechend aufgenommen werden.

A Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken – DIN 14090

1. Zufahrten müssen für Fahrzeuge bis 16 Tonnen (für 10 t Achsenlast) ausgelegt sein, unmittelbar von der öffentlichen Verkehrsfläche aus erreichbar sein. Nutzbare Breite mind. 3 m, nutzbare Höhe 3,50 m. Hierbei ist auf die Grünordnungsplanung zu achten und Großbäume sind so zu platzieren, dass das Lichtraumprofil auch nach längerer Wachstumszeit nicht eingeschränkt wird.
2. Gradlinig geführte Zufahrten können auch als befestigte Fahrspuren von je 1,10 m Breite ausgeführt werden.
3. Vor und nach Kurven muss die Fahrbahnbreite jeweils auf 5 m erweitert werden, dies in der Kurve selbst und je 11 m davor und danach. Kurvenradien dürfen nicht kleiner als 10,5 m sein.
4. Aufstellflächen sind so anzuordnen, dass alle zum Retten von Personen notwendigen Fenster vom Hubrettungssatz (Drehleiter) erreicht werden können. Dies ist in der Regel gewährleistet, wenn im Abstand von 3 m bis 9 m von der Gebäudefront (je nach Gebäudehöhe) ein befestigter Aufstellstreifen von mind. 3,50 m und daran anschließend ein Geländestreifen von 2 m ohne feste Hindernisse angeordnet wird. Die Zufahrten zu den Aufstellflächen müssen den Forderungen gemäß Satz 1, 2 und 3 entsprechen.
5. Bewegungsflächen sind Bereiche in denen sich Einsatzfahrzeuge und Mannschaften im Einsatz aufstellen und bewegen können. Diese sollen außerhalb des Trümmerbereichs liegen, jedoch möglichst Nähe am Schutzobjekt und den Wassereinsatzstellen. Für jedes im Alarmplan vorgesehene Fahrzeug ist eine Bewegungsfläche von mind. 7 x 12 m erforderlich.
6. Alle Flächen für die Feuerwehr sind entsprechend durch Beschilderung zu kennzeichnen.

B Öffentliche Verkehrsflächen

1. Öffentliche Verkehrsflächen müssen, wenn sie der Anfahrt für Feuerwehrfahrzeuge dienen, befestigt für ein Gesamtgewicht von 16 t (10 t Achslast) sein, Lichtraumprofil von mind. 3 m Breite und 3,5 m Höhe aufweisen und den Anforderungen des Abschnittes 1 sinngemäß entsprechend.
2. Bei schmalen Zufahrtswegen (unter 6 m Breite) sind in Abständen von ca. 50 m Ausweichstellen anzuordnen. Das Parken von Fahrzeugen ist an diesen Stellen durch entsprechende Beschilderung zu verhindern.
3. Stichstraßen müssen am Ende eine Wendefläche für mind. 18 m Wendekreis erhalten.
4. Sind Schutzobjekte mehr als 50 m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt, so ist eine eigene Feuerwehrezufahrt erforderlich.
5. Bei der Planung „verkehrsberuhigter Straßen“, die auch der Zufahrt für Einsatz – und Rettungsfahrzeugendiensten, sind die Forderungen der Abschnitte 1 und 2 ebenfalls zu berücksichtigen. Eine Ausstattung mit Fahrbahnschwellen o. a. „Geschwindigkeitsbremsen“ ist auch im Hinblick auf Krankentransporte zu vermeiden.

C Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung nach Arbeitsblatt W 405 DK 628,1: 614 des DVGW

1. Der Löschwasserbedarf ist zu ermitteln. Er liegt in den meisten Gebieten (WR Reines Wohngebiet, WA Allgemeines Wohngebiet, WB besonderes Wohngebiet, MD Dorfgebiet, MI Mischgebiet und GE Gewerbegebiet) bei feuerhemmender Bauweise, nicht mehr als 3 Vollgeschossen und einer GFZ von bis zu 0,6 bei 50 bis 50 cbm/h. mehr als 3 Vollgeschosse und GFZ bis 1,2 erfordern einen Löschwasserbedarf von 90 bis 190 cbm/h. diese Mengen können auch für Kern- und Gewerbegebiete angenommen werden.
2. Das öffentliche Trinkwassernetz ist entsprechend zu dimensionieren und Entnahmestellen in Form von Hydranten sind in ausreichender Zahl in der Regel in Abständen von nicht mehr als 100 m, anzuordnen. Die Ausführung der Hydranten soll in „Überflurform“ erfolgen, das Trinkwassernetz in Form einer Ringleitung. Die Lage von Hydranten (vorhandene und neu zu erstellende) ist in die Planzeichnung und die Hinweise aufzunehmen.
3. Für die Abdeckung des max. Löschwasserbedarfs können Hydranten im Umkreis von 300 m herangezogen werden.
4. Für besonders brandgefährdete Schutzobjekte ist der Löschwasserbedarf individuell zu ermitteln. Er kann durch die öffentliche und zusätzliche private Bereitstellung (z. B. Zisterne) sichergestellt werden.

D Bereitstellung von Löschwasser durch andere Maßnahmen

1. Wenn Trinkwasser zur Deckung des Löschwasserbedarfs nicht ausreicht und keine unerschöpflichen Wasserquellen zur Verfügung stehen, können ersatzweise eventuell auch Löschwasserteiche oder Brunnen, Behälter (Zisternen), Zierteiche und Schwimmbecken herangezogen werden. Eine ganzjährige Nutzbarkeit ist allerdings nachzuweisen. Für die Bemessung gilt das DVGW – Arbeitsblatt W 311 „Bau von Wasserbehältern“.
2. Wenn von „anderen Maßnahmen“ Gebrauch gemacht werden soll, ist die Lage und Größe in die Planzeichnung und die Hinweise aufzunehmen.
3. Mit besonderem Objektschutz zusammenhängende Fragen bedürfen der Abstimmung mit dem WVU bei Entnahme aus dem öffentlichen Netz bzw. mit der Kreisbrandinspektion.

E Bebauung

1. Im Zuge des vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzes sind die Bestimmungen des Art. 12 BayBO und alle weiteren Artikel zu beachten.
2. Die Unterschreitung der in Art. 6 BayBO vorgeschriebenen Abstandsflächen und deren Festschreibung in der Bauleitplanung ist nur in begründeten Ausnahmefällen und unter Einsatz besonderer Brandschutzmaßnahmen vertretbar.
3. Alle einschlägigen Vorschriften, die den Brandschutz betreffen und in BayBO der GaV (Garagenverordnung), Gast-BauV (Gaststättenbauverordnung), WaV (Warenhausverordnung) und VStättV (Versammlungsstättenverordnung) festgelegt sind, sind möglichst schon in der Bauleitplanung zu berücksichtigen und einzuarbeiten. Ggf. sind auch die besonderen Bestimmungen für Hochhäuser in der Bauleitplanung vorzugeben und festzuschreiben.
4. Die Anlagen zur Alarmierung der Feuerwehr sind entsprechend der Erweiterung der gemeindlichen Bebauung auszubauen. Hierzu kann die Installation von zusätzlichen Feuersirenen bzw. Ergänzung der vorhandenen Meldeempfänger notwendig werden.
5. Die Ausrüstung und der Gerätebestand sowie die Ausbildung der Feuerwehr im Marktbereich sind je nach Art und Größe der neu anzusiedelnden Betriebe, bzw. neu zu errichtenden Bauten eventuell zu ergänzen und zu erweitern. Hierzu ist zu gegebener Zeit mit dem Kreisbrandrat oder dem zuständigen Kreisbrandinspektor Verbindung aufzunehmen.

F Planzeichen

Neben den in der Planzeichenverordnung festgelegten Zeichen werden folgende Zeichen empfohlen:

	DN 80	Hydrant Unterflur, z.B. Nennweite 80
	DN 100	Hydrant Überflur, z.B. Nennweite 100
	50	Löschwasserbehälter, z.B. 50 m³ Nutzinhalt - unterirdisch
	90	Löschwasserbehälter, z.B. 90m³ Nutzinhalt - Teich, Schwimmbecken
		Brunnen - Feuerlöschbrunnen

Diese Zeichen und zugehörigen Bezeichnungen werden nach der Norm auch in den Einsatzplänen der Feuerwehren verwendet und sind daher sinnvollerweise auch in der Bauleitplanung anzuwenden.

Umweltbericht

1. Einleitung

Der Marktrat von Kaltental hat am 29.11.2016 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Blonhofen Am Mühlanger“ gefasst.

Nach § 2a Baugesetzbuch (BauGB) hat die Kommune dem Entwurf eines neuen Bauleitplans im Aufstellungsverfahren eine Begründung beizulegen, die neben den Zielen, Zwecken und wesentlichen Auswirkungen des Plans auch - als gesonderten Teil - einen Umweltbericht enthält. In diesem werden die durch die (strategische) Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargestellt. Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, sind in § 1 (6) Nr. 7 sowie in § 1a BauGB benannt; u. a. handelt es sich hierbei um die Auswirkungen des Plans auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf die Landschaft und die biologische Vielfalt.

Nach dem Verfahrenswechsel auf das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB am 13.07.2017 wurde die Materialsammlung und der Umweltbericht aus dem Regelverfahren übernommen. Der Umweltbericht wird fortgeführt und bleibt Bestandteil dieser Bauleitplanung.

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Die Markt Kaltental möchte einen Bebauungsplan für das Wohngebiet „Blonhofen Am Mühlanger“ aufstellen. Das Plangebiet weist eine Größe von 0,93 ha auf. Ein öffentlicher Grünstreifen von 1 m entlang des Hühnerbaches, sowie eine Planstraße mit Wendehammer sind Teil der Planung für das Wohngebiet mit ca. 10 Bauplätzen. Die Planung dient der Deckung des örtlichen Wohnbaubedarfs.

Als Art der baulichen Nutzung für das Gebiet wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

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

Es sind die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen zu beachten, so das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetzgebung, die Wassergesetze und die Immissionsschutzgesetzgebung mit den entsprechenden Verordnungen. Zur Beachtung der Belange der Baukultur und Denkmalpflege wird das Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (DSchG) herangezogen. Weiterhin sind die Bodenschutz-, Abfall- und Wassergesetzgebungen zu beachten.

Auf Grund der Nähe zum Hühnerbach wurde ein Bodengutachten erstellt und die Hochwasserbetrachtung für die Gennach und den Hühnerbach zu Rate gezogen. Diese wurden betrachtet, um die hydrogeologische Situation und die Voraussetzungen für eine Bebauung festzustellen. Das Urteil der Gutachten fällt positiv für die vorliegende Planung aus.

2. Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen nach Schutzgütern erfolgt verbal argumentativ; dabei werden drei Erheblichkeitsstufen der negativen Umweltauswirkungen unterschieden (gering, mittel, hoch).

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs orientiert sich am Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Ergänzende Fassung“ (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen 2003). Technische Schwierigkeiten traten nicht auf.

Es werden einschlägige Quellen für Kartierungen (Bayernatlas-/ INSPIRE-Datensätze) zu Geologie, Bodenkunde, Flora und Fauna verwendet.

Die Betrachtung über die Hochwassergefährdung am Hühnerbach, erstellt durch das Büro Mooser Ingenieure, Plan-Nr. 110845, und die Baugrunduntersuchung für das Baugebiet, erstellt durch ICP, Nr. 170204 vom 22.03.2017, liegt dem Markt vor.

3. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

3.1 Schutzgut Boden

Beschreibung

Die Bodenschätzung geht von mittleren Böden guter Wasserzustandsstufe aus. Den Untergrund bilden tertiäre Tonmergel ab 1,1 – 4,5 m Tiefe, darüber liegen schluffig-kiesige Moränenablagerungen, kiesig-schluffige Talfüllungen und schluffig-lehmige Verwitterungsböden. Abschließend stehen 20 cm Oberboden an. Die Versickerung vor Ort ist nicht ohne Weiteres möglich.

Auswirkungen

Ein Eingriff wie der geplante Bau von Gebäuden und erschließender Infrastruktur bewirkt naturgemäß eine Beeinträchtigung des bestehenden gewachsenen und belebten Bodenprofils, baubedingt durch mechanische Eingriffe bei der Bautätigkeit, betriebsbedingt durch die Fundamentierung der Häuser und durch Versiegelung des Bodens.

Diese grundsätzliche Problematik ist nicht zu vermeiden, der Mensch lebt von der Nutzung seiner Umwelt, und in unserer hochtechnisierten Gesellschaft heißt das auch von entsprechenden Gebäuden und technischer Infrastruktur.

Die unvermeidlichen Beschädigungen des Naturhaushaltes sind durch geeignete Maßnahmen, durch eine entsprechende Grünordnungsplanung mit einem Kompensationskonzept auszugleichen.

Wegen der trotz der recht guten Stoffrückhaltung des Bodens nicht auszuschließenden Gefahr des Eintrages wassergefährdender Substanzen in das Grundwasser/ den Hühnerbach ist allgemein und besonders während der Bauphase auf äußerst sorgfältigen Umgang mit entsprechenden Stoffen zu achten.

Erheblichkeit der Umweltauswirkungen

Die Beeinträchtigung des gewachsenen Bodenprofils durch Modellierung, Überbauung und Überschüttung ist als Umweltauswirkung von mittlerer Erheblichkeit anzusehen.

3.2 Schutzgut Wasser

Beschreibung Grundwasser

Der Abstand des Grundwassers überschreitet 5 m. Im Norden bei 0,8 m Tiefe tritt Staunässe auf.

Beschreibung Oberflächenwasser

Im Plangebiet befindet sich der Hühnerbach. Eine Hochwassergefährdung der Bauflächen ist nicht gegeben.

Auswirkungen

Der Wegfall der durch die Landwirtschaft bedingten Düngereintragen in den Hühnerbach dürfte langfristig eine Verbesserung des Gewässerhaushaltes und der damit verbundenen Arten ergeben. Eine Versickerung wird nicht möglich sein. Das anfallende Oberflächenwasser muss durch einen Regenwasserkanal gedrosselt abgeleitet werden. In das Grundwasser wird nicht eingegriffen.

Erheblichkeit der Umweltauswirkungen

Wegen der Nähe zum Hühnerbach ist das Risiko des Eintrags wassergefährdender Substanzen in das Grundwasser sind die Auswirkungen als mittel zu bewerten. Durch den Abstand der Bebauung zum Hühnerbach und sorgsame Baudurchführung können diese möglichen Auswirkungen vermieden werden.

3.3 Schutzgut Klima/ Luft

Beschreibung

Die Fläche hat als Dauergrünland grundsätzlich eine kleinklimatische Funktion für die Kalt- und Frischluftentstehung.

Auswirkungen

Durch die Gebäude, und deren geringere bis mittlere Siedlungsdichte entsteht eine geringe Beeinträchtigung, was sich aber wegen der aus klimatischer Sicht kleinen Flächendimension nicht negativ auswirken dürfte.

Erheblichkeit der Umweltauswirkungen

Die negativen Umweltauswirkungen sind als gering einzustufen.

3.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Beschreibung

Das Eingriffsgebiet wird derzeit noch als intensive Grünlandfläche landwirtschaftlich genutzt.

Auswirkungen

Geringwertige Grünlandfläche gehen verloren, die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen werden dies aber abmildern. Der Wegfall der durch die Landwirtschaft bedingten Düngereintragungen dürfte langfristig eine Verbesserung des Gewässerhaushaltes und der damit verbundenen Arten ergeben.

Erheblichkeit der Umweltauswirkungen

Es sind im Vergleich zum Ist-Zustand geringe bis mittlere negative Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt zu erwarten.

3.5 Schutzgut Landschaft

Beschreibung

Das Gebiet ist aus landschaftsästhetischer Sicht als gering bis mittel empfindlich einzustufen.

Auswirkungen

Durch das geplante Wohngebiet wird der örtlich typische Landschaftscharakter kaum beeinträchtigt, da sich die Bebauung direkt in eine Ausstülpung der bestehenden Ortslage und hinter die Bachführung einfügt. Ein Grünstreifen entlang des Ufers erhält die Zugänglichkeit für die öffentliche Hand zu Pflegemaßnahmen der Uferbepflanzung.

Erheblichkeit der Umweltauswirkungen

Die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind als gering einzustufen.

3.6 Schutzgut Mensch

Beschreibung

Das Areal besitzt eine geringe Erholungseignung, da erst jenseits des Baches die „Freie Natur“ erlebbar in Erscheinung tritt.

Auswirkungen

Das bisher wenig frequentierte Gebiet wird gar nicht mehr zur Naherholung genutzt, dafür werden die Fluren in Verlängerung der Straße „Mühlanger“ besser erschlossen und damit attraktiver. Die benachbarte Hofstelle ist seit ca. 25 Jahren offen und eine Wiederaufnahme des Betriebes nicht wahrscheinlich. Von hier sind keine Beeinträchtigungen auf das Gebiet zu erwarten. Von den Bäumen im Osten halten die dortigen Baufenster erhöhten Abstand, um die Gefahr von Windschlagschäden abzumindern.

Erheblichkeit der Umweltauswirkungen

Die negativen Auswirkungen sind als gering einzustufen.

3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung

Kultur- und Sachgüter sind im Planungsgebiet nicht bekannt, können aber auch nicht völlig ausgeschlossen werden. Es befinden sich drei Baudenkmäler in der Nähe.

Auswirkungen

Möglicherweise doch vorhandene denkmalpflegerisch relevante Funde unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz und sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege (Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0, Fax -50) unverzüglich bekannt zu machen. Wertminderungen am Grundstück können nicht geltend gemacht werden. Grabungskosten gehen zu Lasten des Verursachers. Auf die denkmalrechtliche Erlaubnispflicht nach Art. 6 DSchG im Nähebereich von Denkmalen wird in der Satzung hingewiesen.

Erheblichkeit der Umweltauswirkungen

Negative Umweltauswirkungen sind nach gegenwärtigem Erkenntnisstand nicht zu erwarten.

3.8 Wechselwirkungen

Die Lage am Hühnerbach bedingte die Notwendigkeit, Flächen für die Pflege und den Zugang zum Ufer auszuweisen, sowie das Hochwasser bzw. die Bodenkunde gutachterlich zu bearbeiten. Sich in ihrer Auswirkung auf die Umwelt negativ verstärkende Wechselwirkungen der Planung sind gegenwärtig nicht bekannt.

4. Nullvariante/Alternative Planungsmöglichkeiten

Bei Nichtdurchführung der Planung sind die oben genannten negativen Auswirkungen auf die Umwelt nicht zu erwarten. Es wird weiterhin Eintrag durch Düngung auf der gegenständlichen Fläche in den Hühnerbach geben. Die Gemeinde erfährt einen steten Bevölkerungszuwachs und möchte diesem begegnen. In den vergangenen Jahren wurde kaum Bauland ausgewiesen und es ist ein Rückstand zu verzeichnen. Verfügbare Flächen im Gebiet des Marktes Kaltental werden daher für die Möglichkeit Bebauung überprüft und ggf. mit Bebauungsplänen dafür vorbereitet. Bei Frankenhofen ist noch eine Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt, deren Entwicklung ebenfalls ermöglicht werden soll. Nördlich von Kaltental und ebenfalls am Hühnerbach gelegen sind ebenfalls mögliche Bauflächen betrachtet worden. Diese wurden jedoch verworfen, da durch die Hochwassersituation Maßnahmen von Nöten gewesen wären, das gegenständliche Plangebiet jedoch solche nicht erfordert.

5. Vermeidungs-/ Minderungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Schutzgut Boden

Ein fachgerechtes Oberbodenmanagement sowie eine möglichst weitgehende Beschränkung von Bodenversiegelungen sind in der Satzung geregelt und begrenzt, -Geländemodellierungen weitgehend geregelt. Für Bodenverbesserung sind Maßnahmen gemäß der bodenkundlichen Untersuchung empfohlen.

Schutzgut Wasser

Die Versiegelung wird in der Satzung auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt. Im östlichen Uferbereich wird ein öffentlicher Grünstreifen festgesetzt. Eine Einleitung von Wässern in den Hühnerbach ist nicht vorgesehen. Soll dies geschehen ist eine Wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Schutzgut Klima/ Luft

Die gute Eingrünung des Planungsgebietes und der hohe Anteil unversiegelter Flächen fördern die Frischluftentstehung. Durch die lockere Anordnung der Gebäude und die Dimensionierung der Bauflächen entsteht keine Behinderung von Frischluftkorridoren.

Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt

Im unmittelbaren Eingriffsgebiet liegen keine hochwertigen oder gesetzlich geschützten Biotope. Zur Eingrünung und ökologischen Aufwertung des Areal sind ausführliche grünordnerische Maßnahmen vorgesehen, unter Verwendung standortgerechter Gehölze aus autochthonem Pflanzmaterial, siehe auch Satzung § 7.

Schutzgut Landschaft

Das Wohngebiet soll mit seiner Höhenentwicklung in die Landschaft verträglich eingebunden werden. Das Bachufer wird weiter gepflegt und sorgt für einen harmonischen Übergang von Landschaft zu Bebauung.

Schutzgut Mensch

Das Plangebiet soll eine Anbindung an die südliche und östliche Siedlungsfläche haben. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse werden eingehalten.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Baudenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich 2 Bauernhäuser und eine Kirche. Falls im Zuge der Baumaßnahmen Denkmäler, insbesondere Bodendenkmäler, aufgefunden werden, ist pfleglich mit ihnen umzugehen. Auf die denkmalrechtliche Erlaubnispflicht nach Art. 6 DSchG im Nähebereich von Denkmalen wird in der Satzung hingewiesen.

6. Kompensationsmaßnahmen

6.1 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

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

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

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Das Planungsgebiet ist bezüglich negativer Umweltauswirkungen zu beobachten. Nach Starkregenereignissen mit Hochwasser ist das Gebiet in Augenschein zu nehmen und nach unerwarteten Auswirkungen zu sehen. Bedingt durch den Klimawandel können in Zukunft weiterführende Maßnahmen sinnvoll oder nötig sein.

8. Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung

Es liegen folgende Daten vor:

Allgemeine Datengrundlagen	<ul style="list-style-type: none"> – Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 – Regionalplan Allgäu (16) – Flächennutzungsplan des Marktes Kaltental – Altlastenverdachtskataster des Landkreises Ostallgäu – Biotopkartierung – Leitfaden der Bayer. Staatsregierung „Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft“ ergänzte Fassung 2003 – Bodenschätzungskarte Bayern, Blatt 8030, M 1:25000
Gebietsbezogene Grundlagen	Umweltbericht zum Bebauungsplan „Blonhofen Am Mühlfeld“ Vorabauszug der Überschwemmungsflächen, mooser ing., Nr. 110845, Hühnerbach Station 7+600 bis 8+400
Verwendete Verfahren	Die anzuwendenden Methoden sind fachlich übliche Methoden. (z.B. DIN 18005, Eingriffs-/Ausgleichsbewertung nach Leitfaden...) Die Darstellung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter erfolgt verbal argumentativ.
Schwierigkeiten und fehlende Erkenntnisse	Hinzuweisen ist darauf, dass nicht alle Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern – aufgrund der Komplexität von Natur und Landschaft – erfasst, beschrieben und beurteilt werden können. Die Umweltprüfung erhebt jedoch den Anspruch, dass die <u>wichtigsten</u> und <u>bedeutendsten</u> Wechselwirkungen aufgezeigt werden.

9. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Für das als Wohngebiet ausgewiesene Areal, das den örtlichen Bedarf an entsprechenden Flächen decken soll, sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Es sind keine wertvollen Lebensräume von der Planung betroffen. U.a. durch ausführliche grünordnerische Maßnahmen, die Begrenzung von Bodenversiegelungen, die Versickerung anfallenden Niederschlagswassers auf dem Gelände werden Vermeidungs- bzw. Minderungsmaßnahmen getroffen. Die Einfügung ins Landschaftsbild und der Uferbereich wurden beachtet. Dieser Umweltbericht wurde als Fortschreibung der Umweltbetrachtungen aus dem vorgelagerten frühzeitigen Verfahren erstellt.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse der Umwelterheblichkeit zusammen.

Schutzgut	Bau-	Anlage-	Betriebs-	Erheblichkeit / Ergebnis
Boden	mittel	mittel	gering	mittel (2)
Wasser	mittel	gering	mittel	mittel (2)
Klima/ Luft	gering	gering	mittel	gering (1)
Tiere und Pflanzen, biol. Vielfalt	mittel	mittel	gering	gering (1)
Landschaft	mittel	gering	gering	gering (1)
Mensch	gering	gering	gering	gering (1)
Kultur- und Sachgüter	gering	gering	gering	gering (1)

Sinnvolle Planungsalternativen haben sich nicht ergeben. Dennoch stellt der Bebauungsplan einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Das Monitoring sieht eine Beobachtung des Planungsgebietes bezüglich negativer Umweltauswirkungen vor.

Kaufbeuren, 26.09.2017

Thomas Haag, Stadtplaner



Markt Kaltental, 02. OKT. 2017

Manfred Hauser, Bürgermeister

