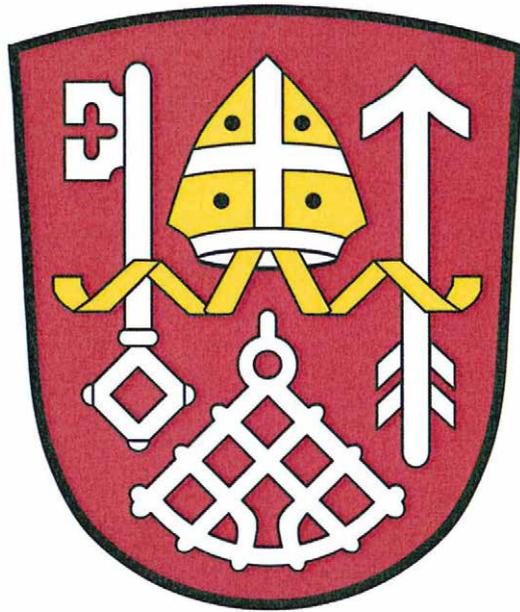


Markt Kaltental

Landkreis Ostallgäu



Bebauungsplan für das Wohngebiet

„Frankenhofen Südost“

gemäß § 13b BauGB

i. d. F. vom 18.09.2017

Inhalt:

Satzung

Planzeichnung des Bebauungsplanes M = 1 : 1.000

Begründung mit Umweltbericht

Auftraggeber:

Markt Kaltental
Rathausplatz 1
87662 Kaltental

Tel.: (08345) 3 12
Fax: (08345) 16 86
eMail: 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
eMail: Info@abtplan.de

Satzung des Marktes Kaltental für den Bebauungsplan „Frankenhofen Südost“ 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 südlichen Rande der Ortslage Frankenhofen, zwischen der Hauptstraße und der Straße „Am Bühl“. Es sind die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Flurstücke mit der Fl. Nr. 132, 176 (TF) und 69/5 (Hauptstraße) sowie „Am Bühl“ (TF), Gemarkung Frankenhofen, erfasst. Das Plangebiet weist eine Größe von 1,4 ha auf. Maßgeblich ist die Bebauungsplanzeichnung.

§2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus den nachstehenden Vorschriften und der Bebauungsplanzeichnung mit Zeichenklärung nach Planzeichenverordnung, jeweils in der Fassung vom 18.09.2017.

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 (WA-1, WA-2 und WA-3, § 4 BauNVO) festgesetzt.

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

- 4.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen, durch die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse, durch Grundflächenzahlen (GRZ) und durch Geschossflächenzahlen (GFZ).
- 4.2 Die vorgenannten städtebaulichen Werte und die in der Planzeichnung eingetragenen Zahlen gelten als Obergrenzen im Sinne des § 17 BauNVO.
- 4.3 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.
- 4.4 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

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

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

- 6.1 Es sind pro Wohneinheit zwei Stellplätze und pro Gästezimmer bzw. Ferienwohnung mindestens ein Stellplatz nachzuweisen.
- 6.2 Garagen und überdachte Stellplätze dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen (Baugrenze) errichtet werden. Die nach BayBO zulässigen Grenzgaragen sind unter Hinweis auf Art. 6 Abs. 7 bis 9 BayBO mit einem Abstand von mindestens 1,00 m zur Grenze zu errichten. Sie gelten als Grenzgarage. 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 (= Hinterkante Straße bzw. Grundstücksgrenze) von mind. 5 m einzuhalten (= Stellplatztiefe).
- 6.3 Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 6.4 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.
- 6.5 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)

- 7.1 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.
- 7.2 Die Anpflanzung der privaten Grünflächen hat spätestens ein Jahr nach Nutzungsaufnahme (Bezug) zu erfolgen. Dem Baugesuch ist ein Freiflächengestaltungsplan mit Bepflanzungsdarstellung beizugeben.
- 7.3 Auf den Baugrundstücken sind pro 250 m² 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.
- 7.4 Die Flächen zum Schutz, Pflege- und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft setzen sich folgendermaßen zusammen:
 - 7.4.1 Die als private Fläche zur Ortsrandeingrünung festgesetzte Fläche entlang der südlichen Grenze des Plangebietes ist als naturnaher Ortsrand mit Obstbäumen zu entwickeln. Der Abstand von Stamm zu landwirtschaftlicher Nutzfläche von 4 m ist einzuhalten. Dies dient der Eingriffsminimierung.
 - 7.4.2 Die als öffentliche Grünfläche zum Erhalt von Gehölzbestand und zur Entwicklung einer Magerwiese festgesetzten Fläche am östlichen Hang des Plangebietes ist unter Erhalt der Bestandsgehölze als extensive Magerwiese zu entwickeln.

7.5 Für die vorgenannten 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

- Acer campestre* - Feldahorn
- Betula pendula* - Birke*
- Carpinus betulus* - Hainbuche *
- Prunus avium* - Vogelkirsche*
- Quercus robur* - Stieleiche *

Obstbäume

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

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

- Cornus mas* Kornelkirsche
- Cornus sanguinea* Roter Hartriegel
- Corylus avellana* Haselnuss
- Ligustrum vulgare* Liguster
- Lonicera xylosteum* Heckenkirsche
- Prunus spinosa* Schlehe
- Viburnum lantana* Wolliger Schneeball

Zusätzlich kommen standortgerechte Arten und Sorten von Wildsträuchern und Wildrosen in Betracht. Aus naturschutzfachlicher Sicht sollen fremdländische Gehölze, sowie rot- und gelbblauige bzw. blauanadelige Gehölze innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen bleiben, wobei ein Anteil von 10 % zulässig sein soll.

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

8.1 Es sind nur Satteldächer zulässig.

Für die Hauptgebäude werden folgende Bestimmungen getroffen:

Gebiet	Geschosszahl	Dachneigung	Wandhöhe max.	Firsthöhe max.
WA-1	II*	15° bis 25°	6,10 m	8,20 m
Alternativ WA-1	I+D	26° bis 38°	5,60 m	8,20 m
WA-2	U+I+D	15° bis 38°	5,60 m (talseitig)	7,20 m
WA-3	I+D	15° bis 38°	5,60 m	7,20 m

Erklärungen:

Definition der Wandhöhe für WA-1 und WA-3:

Als Maß für die Wandhöhe gilt die senkrechte Entfernung von der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OK FFB) bis Oberkante Dachhaut, gemessen in der Verlängerung der Außenwand.

Definition der Wandhöhe für WA-2:

Als Maß für die Wandhöhe gilt die senkrechte Entfernung von der Oberkante natürlichem Gelände (talseitig gemessen) bis Oberkante Dachhaut, gemessen in der Verlängerung der Außenwand. Der Bezug auf OK-FFB entfällt.

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

II* = maximal zwei Vollgeschosse, wobei das obere Geschoss als Dachgeschoss auszubilden ist

I+D = maximal zwei Vollgeschosse, wobei das erste Obergeschoss als Dachgeschoss auszubilden ist,

U = zusätzlich ein Untergeschoß zulässig

Die OKFFB EG ist festgesetzt mit maximal 40 cm über der mittleren Straßenoberkante (Hinterkante Straße). Der Dachstuhl ist jeweils unmittelbar auf die Fußfette 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.

8.2 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 Hauptgebäuderichtung abweichen. Dachaufbauten sind im Bereich des 1. Obergeschosses und nur ab einer Dachneigung von 24° 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.

8.3 Für die Abstandsflächen von Gebäuden gelten die Bestimmungen der BayBO.

8.4 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.

8.5 Negative Dacheinschnitte gleich welcher Form sind nicht zulässig. Die Dachüberstände betragen bei Hauptgebäuden mindestens 0,60 m und bei Garagen mind. 0,40 m.

8.6 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.

8.7 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.

8.8 Balkone, Erker und Vorbauten sind in Konstruktion und Material auf die Art des Gebäudes abzustimmen und sind maßstäblich und unauffällig in die Fassaden einzufügen.

8.9 Unzulässig sind bauliche Anlagen für Funk- und Sendeanlagen (Antennenanlagen zur Mobilfunknutzung) einschließlich der Masten.

8.10 Weiße Wanne:

Aufgrund der 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

9.1 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.

9.2 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.

- 9.3 Kfz-Stellplätze sind wassergebunden herzustellen.
- 9.4 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.
- 9.5 Das natürliche Gelände ist weitestgehend zu erhalten und darf nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Maß geändert werden. Höhendifferenzen sind durch natürliche Geländevertiefungen 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.
- 9.6 Oberflächenwasser:
Auf privaten Flächen anfallendes Oberflächenwasser darf nicht auf öffentlichen Grund entwässert werden. Auf der hangzugewandten Seite können Hang- und Schichtwasser auftreten. Die Bauherren haben dem durch entsprechende Maßnahmen beim Bau zu begegnen.
- 9.7 Am östlichen Rand des Wendekreises ist die Errichtung einer Stützmauer festgelegt.
- 9.8 Im Gebiet WA-2, am Bauplatz Nr. 13, ist mit Hangwasser zu rechnen. Dort ist eine Drainage entlang der Grundstücksgrenze zu errichten, um diesem zu begegnen.

§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 Immissionsschutz

Die Schlafräume und Kinderzimmer der Gebäude sind zu den lärmabgewandten Fassadenseiten zu orientieren, an denen der Lärmvorsorgewert von 49 dB(A), nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) für allgemeine Wohngebiete eingehalten wird.

Dies betrifft die in der Planzeichnung markierten Bauplätze (1 und 7) an den Westfassaden.

Sofern eine entsprechende Grundrissorientierung nicht möglich ist, sind Schlaf- und Kinderzimmer an den gekennzeichneten Fassaden ausnahmsweise zulässig, wenn sie an den nicht gekennzeichneten Fassaden über ein zum Lüften geeignetes Fenster verfügen oder schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden.

Auf die Anordnung einer lärmabgewandten Lüftungsmöglichkeit bzw. den Einbau einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung kann verzichtet werden, wenn der Einbau von zentralen oder dezentralen Raumluftanlagen vorgesehen wird.

An den gekennzeichneten Fassaden kann der erforderliche Schutzanspruch auch durch vorgehängte Fassaden, verglaste Loggien oder vergleichbare Konstruktionen nachgewiesen werden, sofern diese keinen Aufenthaltsraum im Sinne der geltenden Bauordnung darstellen. Im Rahmen des Freistellungs- bzw. Genehmigungsverfahrens ist die schalltechnische Eignung der Konstruktion zur Einhaltung des Lärmvorsorgewerts der 16. BImSchV, nachts von 49 dB(A) an den dahinter liegenden Schlaf- und Kinderzimmern nachzuweisen.

§12 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 Dauerwohnungsrecht (§ 31 WEG) der Genehmigung durch den Markt Kaltental unterliegt.

§13 Hinweise und Empfehlungen

13.1 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.

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.“

13.2 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.

13.3 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.

13.4 Grundwasserstände

Ein Bodengutachten wurde mittlerweile erstellt. Bis 4 m Tiefe wurde kein Grundwasser aufgeschlossen. Unter der Verwitterungsdecke ist bei 1 bis 2,5 m sickerfähiger Untergrund zu erwarten.

13.5 Hangwasser, Schichtenwasser, Quellwasser

Der Bauwerber des Bauplatzes Nr. 13 wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass er beim Bauen technische Ausführungen wählt, um eventuell auftretendes Quell-, Schicht-, und Hangwasser konstruktiv vorzubeugen. Es wird eine Drainage sowohl an der östlichen Grundstücksgrenze, sowie direkt am Gebäude und am hangseitigen Fundament empfohlen. Darüberhinaus sollte der Kellerbereich als Weiße Wanne ausgebildet werden.

13.6 Sichtdreiecke:

Die in der Planzeichnung eingetragenen Bereiche sind von Sichtbehinderungen dauerhaft freizuhalten.

§14 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Frankenhofen Südost“ mit integriertem Grünordnungsplan tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft

Kaltental, **05. OKT 2017**
MARKT KALTENTAL



Hauser, Erster Bürgermeister

Begründung

1. Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt am südlichen Rande der Ortslage Frankenhofen, zwischen der Hauptstraße und der Straße „Am Bühl“. Es sind die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Flurstücke mit der Fl. Nr. 132, 176 (TF) und 69/5 (Hauptstraße, TF) sowie „Am Bühl“ (TF), Gemarkung Frankenhofen, erfasst. Das Plangebiet weist eine Größe von 1,4 ha auf. Die Lage und Abgrenzung ist auch dem nachfolgenden, unmaßstäblichen Lageplan (Abbildung 1) zu entnehmen. Der Bebauungsplan „Frankenhofen -Süd Käserei“ schließt im Südwesten an den Geltungsbereich an.



Abbildung 1: Lageplan des Bebauungsplanes "Frankenhofen Südost", unmaßstäblich

2. Veranlassung

Der Markt Kaltental braucht dringend ein neues Baugebiet, um den Bedarf an Bauplätzen für die Errichtung von Eigenheimen der Bevölkerung decken zu können. In den durch Bebauungspläne ausgewiesenen Gebieten stehen keine Baugrundstücke zur Verfügung. Im unverplanten Innenbereich sind keine nennenswerten Baulücken festzustellen bzw. für den Markt Kaltental oder für Bauwillige nicht erschließbar und auch nicht verfügbar. Die Grundstücke im Plangebiet sollen insbesondere dem örtlichen und organischen Bedarf an Wohnbauplätzen dienen. Das nach Osten ansteigende Relief stellt besondere Anforderungen an die Einfügung der Gebäude ins Landschaftsbild. Die steileren Hanglagen sollen grünordnerisch belegt und möglichst hochwertig gestaltet werden. In flacheren Lagen kann Wohnbebauung stattfinden, die durch Eingrünungsmaßnahmen vor allem nach Süden hin abzuschirmen ist. Die Bewältigung des Verkehrslärms der Hauptstraße und eine konfliktfreie Nachbarsituation mit der Käserei sind anzustreben.

Es soll ein Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch – BauGB – aufgestellt werden. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „Frankenhofen Südost“. Die Bauflächen im Geltungsbereich werden als „Allgemeines Wohngebiet“ im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung - BauNVO - ausgewiesen.

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. Frankenhofen 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.

Frankenhofen liegt an den östlichen Ausläufern des Stadt- und Umlandbereiches des Oberzentrums Kaufbeuren und dem Siedlungsschwerpunkt Mauerstetten.

Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb des landschaftlichen oder eines Wasser-Vorbehaltsgebietes. Sonstige Ziele und Grundsätze werden durch den Bebauungsplan nicht berührt. Das Plangebiet ist bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche vorbereitet. Insoweit wird das Planungsvorhaben den Belangen der Raumordnung bzw. den Zielen der Regionalplanung nicht entgegenstehen. Aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm Ostallgäu ist zu entnehmen, dass an dem Hang im Osten des Plangebietes Magerrasen, Magerwiesen und magere Saumstrukturen entwickelt werden sollen; dies wird im gegenständlichen Bebauungsplan aufgenommen.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Markt Kaltental verfügt über einen gültigen Flächennutzungsplan. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ist hierin als Wohnbaufläche mit Ortsrandeingrünung dargestellt. Die Entwicklung des Wohnbauflächenteils östlich des Feldweges wird im Süden statt im Norden vorgenommen, da hier der Hang weniger steil ist. Die Hangbegrünung wird im nördlichen Teil stattfinden und ein Grünstreifen zur Landschaft weiterhin vorgesehen.



Abbildung 2: unmaßstäblicher Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit Lage des Geltungsbereiches

4. Bestand

Der bestehende Bebauungsplan „Frankenhofen - Süd Käserei“ schließt am südlichen Teil des Plangebietes an und legt hier eine Fläche für die Landwirtschaft und ein Dorfgebiet fest.

In der Ortschaft Frankenhofen herrschen Satteldächer mit roter, dunkelroter oder auch anthrazitfarbenen Ziegeln vor. Gelegentlich besitzen die Häuser einen Quergiebel. Die Garagen sind meist dem Hauptgebäude zugeordnet und besitzen ein eigenes Satteldach, oder werden abgeschleppt in die Hauptbedachung integriert. Die Nutzung von Photovoltaik erfolgt unaufgeständert auf den Dachflächen. Am Bühl entlang säumen Häuser die Straße, die auch in den Hang hineinragen. Stützmauern in Naturstein oder Beton sind hier üblich. Der Ort besitzt eine intakte dörfliche Versorgungsstruktur mit Getränkemarkt, Käserei und verschiedenen Handwerksbetrieben.

Erweiterte Sortimente der Versorgung sind in Stöttwang (ca. 4 km) verfügbar. Bildungseinrichtungen stehen innerhalb der VG Westendorf bis zur Hauptschule bereit. Im 10 km westlich gelegenen Kaufbeuren sind weiterführende Schulen und das Kreiskrankenhaus.

Naturhaushaltliche Belange

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

Für das Plangebiet ist eine tachymetrische Geländeaufnahme veranlasst worden, deren Ergebnis in der Planzeichnung mit Höhenlinien im Abstand von 0,5 m Höhendifferenz integriert ist. Das Plangebiet hat eine Ausdehnung von maximal ca. 70 m (N-S) mal 200 m (W-O). Es steigt im Westen des Feldwegs flach und im Osten stark an. Von West nach Ost entwickelt sich das Gelände auf einer Länge von 160 m von Höhenmaßen von etwa 721,5 – 730,5 m ü NN. Dies steigt auf 730,0 – 747,0 m ü NN auf den verbleibenden 40 m bis zum östlichen Hochpunkt im Plangebiet an.

Bodenverhältnisse

Die Böden der intensiv landwirtschaftlich genutzten Grünfläche werden durch Braunerden bestimmt. Im Untergrund sind 20 cm Oberboden und daraufhin Quartärkiese anständig. In 1,0 bis 2,5 m Tiefe liegt sickerefähiger Kies unter einer schlecht versickerungsfähigen Verwitterungsdecke. Die 5 m tiefen Bohrungen haben kein Grundwasser erschlossen. Der steile Hangbereich im Osten ist nicht speziell untersucht. Üblicherweise kann, vor allem bei Starkregenereignissen, am Hang Schicht- und Hangwasser auftreten. Das Baugrundgutachten von ICP (Nr. 170205, vom 22.03.2017) liefert genauere Daten.

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.

Altlasten

Die Bohrungen der Baugrunduntersuchungen förderten nur unbelastetes Material. Es gibt keine Hinweise auf Altlasten.

Immissionsschutz

Südwestlich liegt eine Käserei. Die im Bebauungsplan „Frankenhofen- Süd Käserei“ dargelegten Abstandsbereiche von 44 m für den Geruchsschutz werden eingehalten. Wegen der Lage an der Hauptstraße / Staatsstraße 2035 ist mit erhöhtem Lärm zu rechnen. Eine schalltechnische Untersuchung wurde beauftragt und die Ergebnisse in die Planung eingestellt. Die Baugrenze wurde nach den Vorgaben der Schalltechnischen Untersuchung (em-plan, vom Juli 2017) von der Staatsstraße zurückgenommen und die Vorschläge zu textlichen Festsetzungen in die Satzung übernommen (Siehe auch Punkt 7 der Begründung). Lediglich für die Bauplätze 1 und 7 sind hier zum Schutz der gesunden Wohnverhältnisse Festsetzungen vonnöten.

5. Planung

5.1 Allgemeines

Das Plangebiet ist geprägt von intensiver landwirtschaftlicher Nutzung und der nördlich gelegenen Wohnbebauung, jenseits der landwirtschaftlichen Nutzfläche im Süden befindet sich eine Käserei. Die geplante Verlängerung der Straße „Am Bühl“ und die Hauptstraße / St 2035 erschließen das Gebiet östlich und westlich und binden das Gebiet an das Straßennetz an.

Für diesen Bereich wurde eine tachymetrische Geländeaufnahme erstellt. Diese ist in die Planzeichnung eingebunden. Der steile Hang im Osten wird besonders beachtet.

Das Plangebiet soll entsprechend der nördlich angrenzenden bestehenden Wohnbebauung als 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. 14 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.

5.2 Erschließung

a) Verkehr

Das Plangebiet wird über die bestehende Hauptstraße / St 2035 von Westen her erschlossen. Der östlich anschließende Straßenteil „Am Bühl“ wird zur besseren Verkehrsgängigkeit verbreitert und als Stichstraße ausgebaut. Die Planstraße wird mit einer Breite von ca. 7,00 m (brutto) vorgesehen, damit ausreichender Straßenraum

für Begegnungsverkehr, Fußgänger und im Winter für den Winterdienst zur Verfügung steht. Die Fahrbahn wird mit entsprechenden Seitenstreifen und Befestigungen versehen. Über die Randstreifen kann eine Versickerung des Oberflächenwassers eingebaut werden. Im Bereich der Stichstraße „Am Bühl“, wo mit zu erwartend geringerer Frequentierung zu rechnen ist, wird die Straße nur auf einer Breite von 4,00 m ertüchtigt und zum Schutz der Anwohner im Norden nur für eingeschränkten Verkehr (Versorgungsfahrzeuge der öffentlichen Hand wie Müllfahrzeuge etc.) freigegeben. „Am Bühl“ wird nach Süden als Feldweg zur besseren Anfahrbarkeit der dort gelegenen landwirtschaftlichen Flächen weitergeführt. Die Anbindung an die St 2035 erfolgt in Absprache mit dem Staatlichen Bauamt Kempten. Der Einfahrtsbereich wird mit einer Böschung versehen. Die Erschließungsstraße muss staubfrei befestigt sein und von ihr darf keine Niederschlagswasser auf die Staatsstraße gelangen. Für die Baugrenze wurde vom Staatlichen Bauamt Kempten ein reduzierter Mindestabstand von der Staatsstraße von 10 m zugelassen.

b) Kanal – Entwässerung - Oberflächenwasser

Die Erschließung mit Kanal und Wasser wird an das bestehende Ortsnetz angeschlossen bzw. erweitert. Es wird ein neuer Kanal in der Planstraße vorgesehen. Der Kanal wird an die gemeindliche Kläranlage angeschlossen. Das Gebiet wird hinsichtlich Kanal, Wasserleitung, Strom und Telekommunikation ebenfalls über die Hauptstraße erschlossen. Zur flächigen Entwässerung ist es nötig, die obere Schicht des Homogenbereiches 1 (lehmige Schichten) zu durchdringen, da erst in den Tiefen mit dem Kies des Homogenbereiches 2 sickertfähiger Untergrund ansteht.

c) Strom & Telekommunikation

Die Deutsche Telekom hat zum Verfahren mitgeteilt:

„Durch die o. a. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt.

Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen. 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 788777701

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, PT123

Gablinger Straße 2

D-86368 Gersthofen

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

Die LEW Verteilnetz GmbH hat zum Verfahren mitgeteilt:

„Vorsorglich weisen wir auf die bestehenden 1-kV-Kabelleitungen- welche am Randbereich des räumlichen Geltungsbereiches verlaufen - hin.

Die bestehenden Kabelleitungen sind im beigelegten Kabellageplan M = 1:1 000 zeichnerisch dargestellt. Der Schutzbereich der Kabelleitungen beträgt 1 m beiderseits der Trasse. Vor Aufnahme von Auspflockungs-, Grab- und Baggerarbeiten im Näherungsbereich der Kabelanlagen sind die aktuellen Kabellagepläne bei unserer zu beschaffen.

Betriebsstelle Biessenhofen

Ebenhofener Straße 36

87640 Biessenhofen

08341/9527-55

Eine detaillierte Kabelauskunft kann auch online unter <https://qeportal.lvn.de/apak/> abgerufen werden.

Stromversorgung

Die zukünftige Stromversorgung ist nach entsprechender 1-kV-Kabelnetzerweiterung aus der benachbarten Transformatorenstationen Nr. 456 B gesichert. Die Neubauten erhalten Kabelanschlüsse.

Allgemeines

Vor Beginn der Erschließungsarbeiten bitten wir um Anberaumung eines Spartengesprächs, an dem alle Versorgungsträger teilnehmen, um die jeweiligen Leitungstrassen festzulegen. Mit den Kabelverlegungsarbeiten, die im Zusammenhang mit dem Straßenausbau erfolgen, kann erst nach Erfüllung nachstehender Voraussetzungen begonnen werden:

- *Wasser- und Kanalleitungen sind eingebracht,*

- *das Planum der Erschließungsstraße ist erstellt,*
- *die örtliche Auspflockung der Straßenbegrenzung mit Angabe der zugehörigen Höhenkoten muss verbindlich gewährleistet sein.*

Für den Fall, dass eine nachträgliche Umlegung der Kabelleitungen wegen falscher Angaben oder einer Änderungsplanung erforderlich wird, sind die Aufwendungen vom Verursacher zu tragen.

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 zum vorliegenden Bauleitverfahren unsere Zustimmung.“

5.3 Art der baulichen Nutzung

Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), gliedert in WA-1, WA-2 und WA-3 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 Wand- und Firsthöhe entschieden. Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen geregelt.

Die Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO wird prinzipiell angewendet. Zusätzlich werden die maximale First- und Wandhöhen sowie die Höhenlage der Gebäude festgesetzt. Insbesondere die Höhenbegrenzung dient dem Erfordernis, die Gebäude harmonisch in das Gelände und in die Landschaft einzufügen.

Es sollen hier Wohnhäuser entstehen. Dies kann mit Einzel- oder Doppelhäusern erfolgen. 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“.

Es gilt im Gebiet **WA-1** zweigeschossige Bebauung mit einer maximalen Firsthöhe von 8,20 m. Im gleichen Gebiet können die Häuser aber auch in der sog. I+D Bebauung errichtet werden, wobei das erste Obergeschoss als Dachgeschoss ausgebildet ist. Für diese sogenannte I+D Bebauung sind nachfolgend zwei 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. Als Bezug für Wand- und Firsthöhen wird hier nicht die natürliche Geländeoberfläche gewählt, sondern die Oberkante Fertigfußboden, die maximal 0,40 m über dem mittleren Wert der Hinterkante Straße liegen darf. 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 soll auch die Höhenentwicklung der Bebauung begrenzt werden.

In dem mit **WA-2** bezeichneten Gebiet ist nur die sogenannte I+D Bebauung möglich mit der oben angegebenen maximalen Wandhöhe von 5,60 m und der maximalen Firsthöhe von 7,20 m. Auf Grund der Hanglage ist hier bewusst die bauliche Höhenentwicklung entschärft. Hier ist mit der Festlegung „U“ zudem das Ausbilden eines Untergeschosses zulässig. Dieses ist durch die Hanglage begründet, wobei weiterhin die maximalen Höhenwerte für Wand und First aus § 8 Nr. 1 der Satzung gelten. Auf Grund des Geländereiefs und um klare Gestaltungsrahmen zu setzen wird explizit auf das talseitige natürliche Gelände verwiesen.

Analog zu den oben getroffenen Festsetzungen wird im Gebiet **WA-3** die I+D-Bebauung mit Einzelhäusern festgesetzt. Hier stehen die beiden jeweils ersten Gebäude der Häuserzeilen an einer Böschung zur Hauptstraße hin. Diese Bauweise soll verhindern, dass dieser schon reliefbedingt herausgehobene Eingangsbereich des Gebietes von zu dominanten und wuchtig wirkenden Gebäuden überprägt wird.

Generell gilt, auch unter Hinweis auf örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 in Verbindung mit Art. 81 BayBO):

- Das Dach ist als Satteldach auszubilden.
- Dachaufbauten sind pro Dachfläche nur im Bereich des 1. Obergeschosses und ab einer Dachneigung von 24° 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 WA-1 Gebiet auf maximal 8,20 m, im Teilgebiet WA-2 und WA-3 auf 7,20 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. Die Höhenlage der Gebäude bestimmt sich anhand der Oberkante der fertigen Straße. Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss des jeweiligen Hauses darf maximal 40 cm über der mittleren Höhe der Erschließungsstraße an der Grundstücksgrenze (Straßenbegrenzungslinie) liegen.

Soweit genehmigungsfreie Solarplatten und Kollektoren für die solare Warmwasserbereitung und ähnliches auf der Dachfläche montiert werden, ist auf eine harmonische Aufteilung zu achten. Aufgeständerte Anlagen sind ausdrücklich nicht zulässig. Im Übrigen möchte der Markt mögliche Energiesparpotentiale fördern und nicht einschränken. Solarenergie lässt sich u.a. auch innerhalb der Fassade gestalten.

5.5 Stellung der baulichen Anlagen und Gestaltung

Im Bebauungsplan werden die Höhenlagen der Gebäude dieses geplanten Wohngebietes mit einer baulichen Höhe begrenzt. Dies soll ein verträgliches und harmonisches Miteinander der Baukörper und deren Bewohner sicherstellen.

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 Festlegung der Dachfarbe, hier mit naturrotem, braunem bzw. anthrazitfarbenem 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.

5.6 Garagen und Nebengebäude

Garagen und überdachte Stellplätze dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen (Baugrenze) errichtet werden sowie innerhalb der nach Linie 15.3 nach PlanZV bezeichneten Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (Bauplatz Nr. 13). 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 und hält die Straße frei von Verkehrsbehinderungen während das Tor geöffnet wird.

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

Bauflächen	Flächenteil (m ²)	Gesamt (m ²)	Anteil
WA gesamt		8436	60,5 %
Verkehrsflächen			
Planstraße	1550		
Feldweg	116		
Hauptstraße / St 2035	690		
Verkehr gesamt		<u>2352</u>	16,8 %

Grünflächen			
Öffentliche Grünfläche (Erhalt, Magerwiese)	1866		
Private Grünfläche (Ortsrand)	1302		
Grün gesamt		<u>3168</u>	<u>22,7 %</u>
Gesamtfläche, neu		13960	100 %
		1,4 ha	

6. Grünordnung / Natürliche Grundlagen

Die Flächen im Plangebiet werden intensiv durch Mahd und Beweidung genutzt, siehe auch Ziffer 4 dieser Begründung. Am oberen Hang besteht eine Baumreihe entlang des Damms. Gemäß Arten- und Biotopschutzprogramm Ostallgäu soll hier eine Magerwiesenstruktur entwickelt werden.

6.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Der südliche und östliche Rand des Plangebietes wird mit einer 7 m breiten privaten Grünfläche mit Bepflanzungsaufgaben gestaltet, wie dies in der Satzung unter § 7 vorgegeben ist. Dieser Bereich wird den Grundstücken der Bauplätze zugemessen. Die Bepflanzungsaufgaben werden in den Kaufverträgen verankert. Der steilere Hangbereich wird mit Gehölzerhaltung und Einrichtung einer Magerwiese (wie im ABSP Ostallgäu dargestellt) festgesetzt.

Die Festsetzungen in den privaten Gärten sollen zur Einbindung in die Umgebung und zur Ortsrandgestaltung beitragen. Insbesondere durch die Pflanzung von Obstbäumen oder Bäumen der Wuchsklasse 2 soll die dorftypische Lebensraumqualität erhalten bzw. gefördert werden.

Der westliche Rand des Plangebietes soll eine straßenbegleitende Eingrünung erhalten. Dies erfolgt in Abstimmung mit dem Straßenbauamt Kempten und in einem Maße, das die Verkehrssicherheit an dieser Stelle nicht beeinträchtigt.

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 5.

6.3 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

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

(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.)

Nach der vereinfachten Vorgehensweise gemäß dem bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ bestünde hier auch kein weiterer Ausgleichsbedarf.

Schutzgut Arten und Lebensräume:

Es handelt sich um einen Bereich, der derzeit als Intensivgrünland genutzt wird.

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,
- Einrichtung einer Magerwiese am Hang
- 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 Standortskarte eine mittlere Ertragsfähigkeit und sind infolge der langjährigen intensiven Grünlandnutzung stark anthropogen überprägt.

Es wurde ein Bodengutachten erstellt. Das Baugrundgutachten von ICP, Nr. 170205 vom 22.03.2017, enthält zur Baudurchführung empfohlene Maßnahmen und Hinweise.

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. 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.

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,
- Vermeidung von Flächenversiegelungen.

Schutzgut Wasser:

Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Bis zur Tiefe von 5 m wurde kein Grundwasser aufgeschlossen. Sickerfähiger Untergrund ist ab 1,0 bis 2,5 m zu erwarten. Das Bodengutachten liefert genauere Erkenntnisse. Die Konsequenzen für die geplanten Baukörper werden in der Erschließungsplanung behandelt. Die Versiegelungsflächen sollen so gering wie möglich gehalten werden.

Bei durch den Klimawandel bedingten steigenden Frequenz von Starkniederschlagsereignissen ist die Bepflanzung des Hanges und der Schutz gegen Hangwasser auch im Bestand zu beachten.

Schutzgut Luft / Klima:

Das geplante Wohngebiet schließt südlich an die bestehende Bebauung von Frankenhofen 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 eine Fläche von 1,4 ha auf. Diese relativ geringfügige Erweiterung der Siedlungsfläche wird keinen größeren Einfluss auf das Schutzgut Luft und das Klima haben. Im Übrigen ist ein Wohngebiet mit guter Durchgrünung vorgesehen, die den vorgenannten Ansatz positiv unterstreicht.

Schutzgut Landschaftsbild:

Das Baugebiet grenzt im Norden und Südwesten an bestehende Bebauungsplangebiete an. Das Gelände steigt nach Osten an. Die Bauten an der Hanglage werden in der Höhenentwicklung auf U+I+D und einer maximalen Firsthöhe begrenzt auf 7,20 m. Desgleichen im Einfahrtsbereich und der Planstraße, hier jedoch ohne Unterschoß. Südlich wird eine Ortsrandeingrünung entstehen. Der eigentliche Hochpunkt liegt im Nordosten des Plangebietes. Die geplante Bebauung wird sich mit einer lockeren Einfamilienhausbebauung mit maximal zwei Vollgeschossen gut in das bestehende Orts- und Landschaftsbild einfügen. Es sind auch keine kulturhistorischen bzw. landschaftsprägenden Elemente betroffen.

Zusammenfassung

Im Plangebiet wird ein allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von max. 0,3 festgesetzt. Bei dem Gelände handelt es sich um bisher intensiv genutztes Grünland, einem Gebiet von geringer Bedeutung und von niedriger Eingriffsschwere. Die Entwicklung zur Magerwiese nach ABSP wird eingerichtet. Kein Schutzgut wird erheblich beeinträchtigt. Die Eingriffsfläche umfasst nur 1,21 ha.

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.

Auf Fl. Nr. 123 (Hofstelle) bzw. Fl. Nr. 124 (Käserei) sind potentielle Emittenten von Geruchsemissionen. Von diesen wird mindestens 50 m Abstand gehalten und keine Einwirkung auf das Gebiet zu erwarten sein.

7.1.1 Verkehrslärm der St 2035

An den Westseiten der Fassaden der Bauplätze 1 und 7 kommt es zu Überschreitungen der Richtwerte für Lärmimmissionen auf Grund des Straßenverkehrs. Hierzu werden in der Satzung Festsetzungen getroffen, um schädlichen Auswirkungen auf den Menschen vorzubeugen und gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen. Es gilt hierbei, Ruheräume und Kinderzimmer auf die lärmabgewandte Seite zu orientieren oder bauliche Vorkehrungen gemäß Satzung zu treffen.

Die Anforderung an die Umfassungsbauteile gemäß schalltechnischer Untersuchung lauten:

„Es gelten grundsätzlich die Anforderungen der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Ausgabe 1989. Im Rahmen des Freistellungs- bzw. Genehmigungsverfahrens ist die Einhaltung der Anforderungen der DIN 4109, Ausgabe 1989 zusammen mit den Antragsunterlagen für die Aufenthaltsräume nachzuweisen, für die der Lärmpegelbereich III gilt.“

Die für den Nachweis zugrunde zulegenden maßgeblichen Außenlärmpegel sind dem nachfolgenden Lageplan-ausschnitt zu entnehmen.“



Abbildung 3: Lageplan für Lärmpegel, unmaßstäblich

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 "Frankenhofen Südost" 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 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.

Die Gemeinde empfiehlt den Bauwerber schon frühzeitig eine Energieberatung für die Gebäudeplanung in Anspruch zu nehmen.

8. Bodenordnende Maßnahmen

Eine Umlegung 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, Marktoberdorf, vor.



Markt Kaltental, 0 5. OKT. 2017

MARKT KALTENTAL

Rathausplatz 1

87662 KALTENTAL-AUFKIRCH

Manfred Hauser, Bürgermeister

Anlagen:

- Merkblatt zur Bauleitplanung der Kreisbrandinspektion Ostallgäu
- Erschließung Baugebiet „Frankenhofen Südost“, Baugrunduntersuchung, Geotechnischer Bericht Nr. 170205 vom 22.03.2017
- Schalltechnische Untersuchung 2017 799, Stand 07/2017, erstellt durch em-plan, Neusäß

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 entsprechen.
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 m ³ Nutzinhalt - unterirdisch
	90	Löschwasserbehälter , z.B. 90m ³ 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 „Frankenhofen Südost“ 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.

Beim Verfahrenswechsel auf das vereinfachte Verfahren gemäß § 13b BauGB wurde beschlossen, den bereits erstellten Umweltbericht fortzuschreiben und nicht auf diesen zu verzichten.

2. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Der Markt Kaltental möchte einen Bebauungsplan für das Wohngebiet „Frankenhofen Südost“ aufstellen. Es sollen ca. 14 Bauplätze mit Ortsrandeingrünung und einer Erschließungsstraße entstehen. Das Plangebiet weist eine Größe von 1,4 ha auf.

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

Bei der Ermittlung des Ausgleichsbedarfes hat die Gemeinde zudem das vereinfachte Vorgehen gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ betrachtet. Hier wäre kein Ausgleich nötig. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ist für die gegenständliche Bauleitplanung ohnehin kein gesonderter Ausgleich von Nöten.

2.1 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.

Der Markt hat mit der vorliegenden Fassung der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung bereits die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt, so dass das Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan erfüllt ist.

Das Plangebiet besitzt ein Relief von ca. 25 m Höhenunterschied, wobei der steilere Hangbereich im Osten liegt. Bodenkunde und Immissionen wurden im Besonderen durch Gutachten bearbeitet. Die zu entwickelnden Magerstrukturen am Hang (Ziele des ABSP Ostallgäu) werden beachtet und mit entsprechenden Festlegungen gesichert.

3. Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

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

Bei den Bohrungen bis zu 5 m Tiefe wurde kein Grundwasser aufgeschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass der Grundwasserstand entsprechend niedrig ist. Wegen des zu erwartenden Hangwassers wurde bei Parzelle 13 eine Drainage vorgesehen.

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

4.1 Schutzgut Boden

Beschreibung

Im Baugebiet herrschen Braunerden bis Parabraunerden vor. Die Verwitterungsdecke hat nur schwache Durchlässigkeit, die darunterliegenden Quartärkiese sind gut sickertfähig.

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 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 Übersättigung ist als Umweltauswirkung von mittlerer Erheblichkeit anzusehen. Wegen der recht guten Stoffrückhaltung des Bodens ist das Risiko des Eintrags wassergefährdender Substanzen in das Grundwasser als mittel bis gering zu bewerten. Mit sorgsamer Baudurchführung können die meisten negativen Auswirkungen vermieden werden.

4.2 Schutzgut Wasser

Beschreibung Grundwasser

Der Abstand des Grundwassers zur Oberfläche ist als ausreichend anzunehmen. Das Baugrundgutachten hat bis 5 m Tiefe kein Grundwasser aufgeschlossen.

Beschreibung Oberflächenwasser

Im Plangebiet gibt es keine Gewässer. Am Hang ist bei Starkregenereignissen mit Hangwasser zu rechnen. Es könnten Schichtwasser auftreten.

Auswirkungen

Das anfallende Oberflächenwasser soll möglichst über die belebte Bodenzone versickert werden. Die Versickerung ist prinzipiell möglich und wird durch die Erschließungsplanung im Detail geplant. Drainagen werden vorgesehen.

Erheblichkeit der Umweltauswirkungen

Die negativen Umweltauswirkungen sind insgesamt als gering einzustufen.

4.3 Schutzgut Klima/ Luft

Beschreibung

Die Fläche hat als Dauergrünland grundsätzlich eine kleinklimatische Funktion für die Kalt- und Frischluftentstehung, was sich aber durch den zwischengelagerten Höhenrücken nicht auf die Ortslage auswirkt. Es besteht eine Vorbelastung durch eine Hofstelle und eine Käserei.

Auswirkungen

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

Erheblichkeit der Umweltauswirkungen

Die negativen Umweltauswirkungen sind als gering einzustufen.

4.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Beschreibung

Das Plangebiet wird derzeit noch als intensive Grünlandfläche landwirtschaftlich genutzt. Entlang des Dammes sind Bestandsgehölze. Am östlichen Hang sollen nach ABSP Magerstrukturen erhalten und gefördert werden.

Auswirkungen

Geringwertige Grünlandflächen gehen verloren, die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen werden dies aber abmildern. Die Bestandsgehölze werden gesichert und mit maßvollen Bepflanzungen begleitend ergänzt. Die Erhaltung der Magerstrukturen wird durch Festsetzungen der Satzung und der Grünordnung unterstützt.

Erheblichkeit der Umweltauswirkungen

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

4.5 Schutzgut Landschaft

Beschreibung

Das Gebiet ist aus landschaftsästhetischer Sicht als gering bis mittel empfindlich einzustufen. Die Bebauung wird sich an den Bestand anschließen und nimmt die steileren Hanglagen nur geringfügig in Beschlag.

Auswirkungen

Durch das geplante Wohngebiet wird der örtlich typische Landschaftscharakter beeinträchtigt. Die Eingrünung nach Süden und Osten schränken diese Auswirkungen auf das Landschaftsbild aber deutlich ein.

Erheblichkeit der Umweltauswirkungen

Die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind als mittel einzustufen. Durch Eingrünungsmaßnahmen und geeignete Gebäudegestaltung können die Auswirkungen reduziert werden.

4.6 Schutzgut Mensch

Beschreibung

Das Areal besitzt eine mittlere Erholungseignung. Entlang der Hauptstraße ist die Erholungsqualität sehr gering, die Hanglage im Osten mit dem Weg auf dem Damm zum Wald hin ist gut frequentiert. Im Süden ist die bestehende Hofkäserei, die bereits eine gewisse Vorbelastung darstellt. Die Staatsstraße 2035 bringt Verkehrslärm in das Plangebiet, der in der westlichsten Bauzeile in Erscheinung tritt, aber durch entsprechende Gestaltung der Architektur zu bewältigen ist.

Auswirkungen

Der „Vorschub“ des Ortes um ca. 75 m nach Süden betrifft nur intensiv genutzte Grünlandflächen, welche dann nicht mehr begeh- und erlebbar sind. Stattdessen wird der Ortsrand eingegrünt und somit besser ins Landschaftsbild integriert. Die den Dammweg begleitenden Maßnahmen werden das Naturerlebnis und die ökologische Wertigkeit gegenüber der bisherigen Grünlandfläche anheben. Die Lärmschutzmaßnahmen betreffen die Bauplätze direkt an der Staatsstraße, wo die Richtwerte nur geringfügig überschritten werden. Durch eine geeignete Raumanordnung kann dieser Problematik begegnet werden.

Erheblichkeit der Umweltauswirkungen

Die negativen Auswirkungen sind als mittel einzustufen. Die vorgesehenen Maßnahmen verbessern jedoch den Zustand wieder.

4.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung

Kultur- und Sachgüter sind im Planungsgebiet nicht bekannt, können aber auch nicht völlig ausgeschlossen werden.

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.

Erheblichkeit der Umweltauswirkungen

Negative Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind nach gegenwärtigem Erkenntnisstand nicht zu erwarten.

4.8 Wechselwirkungen

Sich in ihrer Auswirkung auf die Umwelt negativ verstärkende Wechselwirkungen der Planung sind gegenwärtig nicht bekannt. Geeignete Hangpflanzungen können jedoch erosive Effekte, beispielsweise durch Niederschlag, begrenzen. Entsprechendes sieht der Bebauungsplan vor.

5. Nullvariante/Alternative Planungsmöglichkeiten

Bei Nichtdurchführung der Planung sind die oben genannten negativen Auswirkungen auf die Umwelt nicht zu erwarten. Die hier vorgesehene Ortsrandeingrünung wird in absehbarer Zeit nicht eingerichtet. Es handelt sich hier um eine organische und vorbereitete Entwicklung. Planungsalternativen für die Gemeinde haben sich auch in Blonhofen angeboten. Dort wird auf einer bisher noch nicht durch Darstellung im Flächennutzungsplan vorbereiteten Fläche eine Bauleitplanung aufgestellt. Die Gemeinde hat auf Grund ihres Bedarfs dort die Alternativfläche ebenfalls zur Entwicklung eines Bebauungsplan aufgestellt.

6. 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 sind weitgehend geregelt. Es soll vorwiegend autochthones Material für Baumaßnahmen verwendet werden.

Schutzgut Wasser

Die Versiegelung wird in der Satzung des Bebauungsplanes auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt. Für möglichst flächige Versickerung wird gesorgt. Auf Ebene der Erschließungsplanung wird ein entsprechendes Konzept geplant.

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 Areals sind ausführliche grünordnerische Maßnahmen vorgesehen, unter Verwendung standortgerechter Gehölze aus autochthonem Pflanzmaterial, siehe auch Satzung § 7.

Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet steigt nach Osten an. Als private Grünfläche festgesetzt führt südlich eine Ortsrandeingrünung um das Plangebiet. Das Wohngebiet soll mit einer detaillierten Höhenentwicklung der Baukörper auf die Hanglage reagieren. Diese Höhenfestsetzung wurde im Zuge der Straßenplanung vorgenommen. Dadurch wird die Einfügung des Wohngebietes in die Landschaft verträglich gestaltet. Die steileren Hanglagen werden als besondere Schutzflächen mit Auflagen und Maßnahmen zur Bepflanzung versehen und gesichert. Gegenüber der Staatsstraße / Hauptstraße liegt das Plangebiet erhöht, hier wird die Böschung, soweit auf Grund der Verkehrssicherheit möglich, begrünt.

Schutzgut Mensch

Das Plangebiet soll eine Anbindung an die nördliche Siedlungsfläche haben. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden erfüllt: Die Richtwerte für Lärm werden an den zwei westlichsten Baugrundstücken nur geringfügig überschritten. Durch eine geeignete Raumanordnung kann dieser Problematik begegnet werden. Die Erholungseignung wird mit den vorgesehenen Grünordnungsmaßnahmen verbessert.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Baudenkmale sind in oder in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet nicht vorhanden. Falls im Zuge der Baumaßnahmen Denkmäler, insbesondere Bodendenkmäler, aufgefunden werden, ist pfleglich mit ihnen umzugehen.

7. Kompensationsmaßnahmen

7.1 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

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

(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 von der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.)

8. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Das Planungsgebiet ist bezüglich negativer Umweltauswirkungen zu beobachten, spezielle Monitoringmaßnahmen sind nicht vorgesehen.

9. 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, Arten- und Biotopschutzprogramm Ostallgäu - 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 geotechnischer Bericht Nr. 170205, ICP, Altusried, 22.03.2017 schalltechnische Untersuchung, Nr. 2026 775 , em-plan, Augsburg, 07/2017 Bebauungsplan „Frankenhofen- Süd Käserei“
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.

10. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Für das als Wohngebiet ausgewiesene Areal, das den örtlichen Bedarf an entsprechenden Flächen decken soll, sind keine großen 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 umfangreiche Vermeidungs- bzw. Minderungsmaßnahmen getroffen.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse der Umwelterheblichkeit zusammen.

Schutzgut	Bau-	Anlage-	Betriebs-	Erheblichkeit
Boden	gering	mittel	gering	gering (1)
Wasser	mittel	gering	mittel	gering (1)
Klima/ Luft	gering	gering	mittel	gering (1)
Tiere und Pflanzen, biol. Vielfalt	mittel	mittel	gering	mittel (2)
Landschaft	mittel	mittel	gering	mittel (2)
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, 05.10.2017

Thomas Hagg, Stadtplaner



Markt Kaltental, 05. OKT. 2017

MARKT KALTENTAL
Rathausplatz 1
87662 KALTENTAL-AUFKIRCH
Manfred Hauser, Bürgermeister

