

BEBAUUNGSPLAN

„Gewerbegebiet Blonhofen Nord“

Fassung vom 20.07.2020



Markt Kaltental

Auftraggeber:

Markt Kaltental
Rathausplatz 1
87662 Kaltental
Tel. 08345/312

www.markt-kaltental.de
info@markt-kaltental.de

Planung u. Grünordnung

Dipl. Ing. (FH) M.Eng.

Josef Ried

Kreisstraße 15

87662 Kaltental

Tel. 08344/9213580

www.ried-baumanagement.de
josef.ried@t-online.de

Die Gemeinde Markt Kaltental erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 und des „13 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 09.10.2020 (BGB1 I S. 2141, berichtigt BGB1 I 1998, S. 137) folgenden mit Bescheid des Landratsamtes Ostallgäu vom _____ genehmigten Bebauungsplan Nr. _____ für das Gewerbe- und Mischgebiet – Blonhofen Nord als

SATZUNG

§ 1

Inhalt des Bebauungsplans

Für das oben genannte Gebiet gilt die von Architekten Josef Ried ausgearbeitete Satzung. Sie besteht aus den nachstehenden Vorschriften (Textteil) und der Bebauungsplanzeichnung i. d. F. vom **20.07.2020**. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung in der Fassung vom **20.07.2020** beigegeben.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

1. Gewerbegebiet (GE, § 8 BauNVO) u. Mischgebiet (MI § 6 BauNVO)
2. Die nach § 8 Abs. 3 Ziffer 2 und 3 und § 6 Abs. 2 Ziffer 3, 5, 7, 8 und Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Anlagen für kirchliche Zwecke, Vergnügungsstätten, Tankstellen, Schank- und Speisewirtschaften werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
3. Im Gewerbegebiet dürfen Einzelhandelsbetriebe, Verbrauchermärkte und sonstige Verkaufsbetriebe unter Hinweis auf § 1 Abs. 5 BauNVO errichtet werden, wenn deren Verkaufsfläche unterhalb des Schwellenwertes eines Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO liegen. Einzelhandelsagglomerationen sind nicht zulässig.
4. Im Gewerbegebiet dürfen Wohngebäude nur in Verbindung mit einem Gewerbebetrieb (Geschäftsgebäude, Bürogebäude und sonstige Gewerbebetriebe) errichtet werden. Es gilt ausnahmsweise der § 8 (3) 1 BauNVO. Ausgeschlossen werden in Verbindung mit § 2, Abs. 2 insbesondere Vergnügungsstätten und Tankstellen.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in die Bebauungsplanzeichnung eingetragene Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt.
2. Die eingetragenen Zahlen gelten als Obergrenzen im Sinne des § 17 BauNVO

3. Die Wandhöhe (WH) der Gebäude beträgt im MI-Gebiet maximal 9,50 m.
4. Die Wandhöhe (WH) der Gebäude beträgt im GE-Gebiet maximal 7,00 m.

Zur Definition der WH: diese bezieht sich auf den Fertigboden EG und siehe Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO.

Für untergeordnete Nebengebäude wie Aufzugsschacht, Siloanlage, Spänebunker, Schlauchturm oder dgl. Kann die vorgeschriebene Wandhöhe und Dachneigung überschritten werden. Dies gilt auch, wenn die v. g. Gebäudeteile nicht im Hauptgebäude integriert sind. Voraussetzung hierfür sind betriebstechnische Erfordernisse. Diese Nebengebäude müssen dem Hauptgebäude in Größe und Gestaltung untergeordnet bleiben.

§ 4 Bauweise

1. Im Bebauungsplan gilt die offene Bauweise.
2. Sofern besondere betriebliche Begebenheiten Gebäude über 50 m Länge erforderlich machen, sind ausnahmsweise längere Baukörper zugelassen. Im Bebauungsplan-Gebiet sind sie dabei entsprechend zu gliedern, z.B. dadurch, dass mindestens nach 40 m Baukörperlänge ein eingeschossiger mindestens 8 m langer und deutlicher schmalerer Verbindungstrakt eingeschoben wird. Die Gestaltung des Zwischentraktes ist gegenüber dem Hauptgebäude deutlich untergeordnet auszuführen.

§ 5 Garagen

1. Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.
2. Von der Straßenbegrenzungslinie haben Garagen einen Abstand von mindestens 5,00 m einzuhalten.
3. Die Außengestaltung der Garagen muss den Hauptgebäuden angepasst sein.
4. Stellplätze dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen eingerichtet werden.

§ 6 Gestaltung der Gebäude

1. Für sämtliche Gebäude im Mischgebiet und Gewerbegebiet sind symmetrische Satteldächer, Walmdächer, Flachdächer oder Pultdächer mit einer Dachneigung von 0° bis zu 35° zugelassen. Für untergeordnete Bauteile, Anbauten, Zwischenbauten, Musterhäuser, Vordächer und dgl. bzw. Bauteile im

Sinne von § 3 Ziff. 3 dieser Textfestsetzung sind auch Walm-, Pult- und Flachdächer sowie Dachneigungen bis 35° zugelassen.

2. Die Oberkante des Erdgeschoß-Rohfußbodens darf höchstens 0,50 m über der Oberkante der fertigen Straßenfahrbahn liegen; ausgenommen sind Gebäudeteile mit notwendigen Rampen.

§ 7 Werbeanlagen

1. Sie dürfen durch Größe und Gestaltung nicht aufdringlich wirken und das Orts- und Landschaftsbild nicht stören, auffallende Leuchtfarben dürfen nur untergeordnet Verwendung finden.
2. Nachtbeleuchtung der Werbeanlagen ist nicht erlaubt. Die Beleuchtung von Gebäuden sind auf Eingangsbereiche und Ein- und Zufahrten zu reduzieren, da sie den Zielen der Energieeinsparung und eines harmonischen Ortsbildes zuwiderläuft. Eine Beeinträchtigung umliegender Grundstücke ist nicht zulässig.
3. Werbeanlagen auf oder am Dach sind unzulässig.

§ 8 Einfriedung

Soweit betriebliche bzw. versicherungstechnisch erforderlich, sind auch höhere Einzäunungen zulässig. Diese sind zu beantragen. Ansonsten gelten die rechtlichen Vorschriften der BayBO. Diese müssen mit standortgerechten Gehölzen bepflanzt werden.

§ 9 Lagerplätze

1. Lagerplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, um die größtmögliche Versickerungsfähigkeit des Bodens zu gewährleisten. Dies gilt nicht, sobald mit wassergefährdenden Stoffen zu rechnen ist. Hierbei sind die Lagerplätze mit dichten Belägen zu versehen.
2. Lagerplätze sind mit Hecken, bestehend aus Sträuchern I. und II. Ordnung, dicht einzupflanzen.
3. Die Höhe der Ablagerungen darf 3,00 m nicht überschreiten.
4. Kies- und Humusaufschüttungen sind nur bei nachweisbar kurzfristiger Zwischenlagerung erlaubt.
5. Schrottplätze sind aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes nur in Lagerhallen zulässig.

§ 10 Sichtdreiecke

Die in die Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Sichtdreiecke sind von baulichen und nichtbaulichen Anlagen jeder Art, wie Anpflanzungen, Ablagerungen, Stapelungen usw. ab einer Höhe von 0,80 m über Straßenoberkante freizuhalten. Die Anlage von Stellplätzen, Garagenvorplätzen und Ausfahrten ist im Sichtdreieck unzulässig. Einfriedungen dürfen im Sichtdreieck höchstens 0,80 m hoch sein. Ausnahmen bilden hochstämmige Bäume mit einem Kronenansatz über 3,0m

§ 11 Festsetzung der Grünordnung

1. Die nicht überbaubare Flächen des Baugrundstückes sind unter Hinweis auf Art. 5 BayBO als Grünflächen anzulegen, gärtnerisch zu nutzen und zu pflegen. Die Baugrundstücke sind bei weiterer Unterteilung der Bauflächen untereinander durch einen Pflanzstreifen von mindestens 3,00 m Breite pro Grundstückseite zu gliedern. Falls zwei benachbarte gleichzeitig gebaut werden, kann der gemeinsame Pflanzstreifen auf zusammen 4,00 m verringert werden.
2. Stellplatzanlagen sind einzugrünen und mit Pflanzstreifen für Bäume und Sträucher zu gliedern. Die offenen Stellplätze innerhalb der Baugrundstücke sind mit mind. 1 Laubbaum je 4 Stellplätze zu überstellen.
3. Die straßenbegleitenden Grünstreifen entlang der gebietsinternen Erschließungsstraße sind jeweils 1 m breit und als humusfreie Schotterrassen anzulegen.

§ 12 Immissionsschutz

1. Für das im Bebauungsplan ausgewiesene Gewerbegebiet werden als immissions-wirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel L_{WA}'' folgende Werte festgesetzt:

tagsüber	$L_{WA}'' = 60 \text{ dB (A)/m}^2$
nachts	$L_{WA}'' = 50 \text{ dB (A)/m}^2$

Die Nachtzeit beträgt 8 Stunden; sie beginnt um 22.00 Uhr und endet um 6.00 Uhr. Die Randnummer 149a der Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 05.02.1998, AllMBL S. 117, über den Vollzug des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist zu beachten.

Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die zusammen mit den Lärmbeiträgen des zugehörigen Verkehrs den zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel L_{WA}'' nicht überschreiten. Bei lärmintensiven Betrieben sowie Nacharbeit ist zum Bauantrag, Antrag auf Nutzungsänderung oder Antrag auf

Vorbescheid ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen, das die Einhaltung des o.g. immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel L_{WA} nachweist. Geeignete Gutachter können beim Landratsamt Ostallgäu, untere Immissionsschutzbehörde, erfragt werden.

2. Aufenthaltsräume (Art. 45 BayBO) von Betriebsleiterwohnungen sind innerhalb des Gewerbegebietes u. Mischgebiet nur zulässig, wenn hierbei die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ von tagsüber 65 dB (A) und nachts 50 dB (A) durch die benachbarten Industrie- und Gewerbebetriebe zusammen eingehalten werden können.
3. Die Firma INMOTION AG ist seit 2015 als Filmproduktionsfirma im Gewerbe-park 1 87662 Markt Kaltental ansässig. Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Firma INMOTION von Zeit zu Zeit auch Produktion nachts sowie an Wochenenden stattfinden können und mit dementsprechenden Immissionen zu rechnen ist. Diese Immissionen sind zu dulden.

§ 13

Aufschüttungen und Abgrabungen

Veränderungen der Geländeoberflächen dürfen im Gewerbegebiet nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden, z. B. Angleichung des Oberbodens auf das Niveau der Erschließungsstraße. Die natürliche Geländeoberfläche ist im übrigen weitmöglichst zu erhalten. Stützmauern sind ausgeschlossen.

§ 14

Hinweise und Empfehlungen

1. Immissionen der Landwirtschaft

Die von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen wie Lärm, Geruch, landwirtschaftlicher Verkehr und Viehtrieb sind zu dulden (§906 BGB).

2. Denkmalschutz

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Augsburg, Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Prinzregentenstraße 11 a, oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Ostallgäu unverzüglich zu verständigen.

3. Versorgungsleitungen

- a) Im Plangebiet sind alle Versorgungsleitungen insbesondere für Strom, Telefon, Fernsehen etc. nur als Erdkabel erlaubt.

- b) Den Bauherren wird empfohlen, für die Einführung der Telekomkabel ein Leerrohr DN 50 auf eigene Kosten zwischen geplantem Gebäude und Straßenbegrenzungslinie und zwar jeweils in Abstimmung mit der Telekom zu verlegen.
- c) Um ausreichend Baumpflanzungen entlang der Straße entsprechend der Planzeichnungen zu ermöglichen, sind die Pflanzbereiche von Versorgungsleitungen freizuhalten bzw. so auszuführen und notfalls abzuschirmen, dass ein ungehindertes und ungestörtes Wachstum sichergestellt ist.

4. Werbeanlagen

Es gilt die Satzung für Werbeanlagen des Markt Kaltental.

5. Oberflächenwasser

- a) Unverschmutztes Oberflächenwasser, z.B. Hof- und Dachwasser, ist grundsätzlich auf dem jeweiligen Grundstück flächenhaft zu versickern. Der Bau von Regenwasserspeichern wird empfohlen. Die Regenwassernutzung für die WC-Spülung ist zulässig. Die für die WC-Spülung benutzte Wasserpumpe ist gesondert zu messen. Die Regenwassernutzung für WC-Spülung ist separat zu beantragen. Die einschlägigen Sicherheitsbestimmungen sind zu beachten. Es wird auf die technischen Regelwerke DWA Merkblatt M 153 und DWA Arbeitsblatt A 138 verwiesen.
- b) Die Bodenversiegelung ist so gering wie möglich zu halten und nur auf stärker verschmutzten Flächen zulässig. Sie ist im Freiflächengestaltungsplan darzustellen.

§15

Öffentliche und private Grünflächen, Bepflanzung (§ 9 Abs. 1. Nr. 15, 25 BauGB)

1. Ortsrandeingrünung

Nach Süden, Westen, Nord-Westen und Norden wird das Gebiet intensiv eingegrünt. Die Gehölz- bzw. Pflanzabstände für eine dreireihige Strauchpflanzung werden zu 1,5 x 1,5 m festgelegt. Die artenreichen Wildstrauchhecken gewährleisten eine landschaftsvisuelle Einbindung in die Umgebung, eine ökologische Strukturanreicherung und Aufwertung und erfüllen Sichtschutz-, Lärmschutz- und Staubschutzfunktion.

2. Baumreihe entlang des Geh- und Radwegs

Entlang des geplanten Gewerbegebiets an der östlichen Straßenseite der Staatsstraße St 2035 bzw. des geplanten Geh- und Radwegs sind zur Ausformung des straßenbegleitenden Grünzugs in lockerer Folge (Abstand 10 m) Linden-Bäume zu pflanzen. Für die Pflanzung der Bäume ist ein Mindestabstand von 7,50 m bis zum Fahrbahnrand der St 2035 einzuhalten. Sie sind als Hochstämme 3xv., StU 18-20 zu pflanzen.

3. Gebietsdurchgrünung

Pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum aus der Empfehlungsliste unter Hinweise oder ein heimischer Obstbaumhochstamm (StU 8/10 cm) zu pflanzen. Die Baumstandorte sind variabel und bezüglich ihrer Lage nicht an die zeichnerischen Darstellungen gebunden.

4. Wendekreisbegrünung

Der am südöstlichen Erschließungsstraßenende geplante Wendekreis ist im nicht überfahrbaren Bereich mit mindestens einem Laubbaum oder einem heimischen Obstbaumhochstamm (StU 8/10 cm) zu bepflanzen.

5. Artenwahl und Pflegehinweise

Für die Gehölzpflanzungen sind heimische, standortgerechte Gehölze aus der Artenliste 1-3 zu verwenden.

6. Versickerungsfähige Bodenbeläge

Lediglich die Zufahrten werden versiegelt. Alle sonstigen unbebauten Flächen wie Lagerflächen etc. werden mit wasserdurchlässigen Bodenbelägen (wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster etc.) befestigt.

7. Schutzabstand zu Erdkabeln

Bei der Pflanzung im Bereich von Erdkabeln ist ein Schutzabstand von beiderseits 1 m einzuhalten. Sollte dieser Abstand im Einzelfall unterschritten werden, so sind in Absprache mit dem Kabeleigentümer entsprechende Schutzmaßnahmen zu treffen.

8. Oberboden

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. Anfallender Oberboden ist soweit möglich vor Ort wieder zu verwenden. Er ist sachgerecht zwischenzulagern.

9. Freiflächen

Bauanträgen ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen.

- a) Feuerwehrumfahrungen dürfen nicht versiegelt werden, sondern sind als Schotterrasen oder Rasenpflaster auszubilden.
- b) Die in der Bebauungsplanzeichnung vorgesehenen Bäume und Sträucher müssen bis spätestens zum 01. Mai des auf die Bezugsfertigkeit folgenden Jahres gepflanzt werden.
- c) Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung ist vom Bauherrn mit einem besonderen Freiflächengestaltungsplan darzustellen, der mit dem Bauantrag einzureichen ist.
- d) Die Bäume und Sträucher sind aus den nachfolgenden Artenlisten auszuwählen:

Artenliste 1:

Bäume Solitär, Hochstamm, StU 18-20 cm

Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Gemeinde Esche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Quercus robur	Eiche

Artenliste 2:

Bäume, Heister, 125/150

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus silvestris	Wildapfel
Pyrus pyrastra	Wildbirne
Quercus robur	Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Ulmus carpinifolia	Feld-Ulme

Artenliste 3:

Sträucher, 2xv, o.B., H 80/100

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Kreuzdorn
Rosa canina	Wildrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

§ 16

Ökologische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

16.1 **Baumhecke bzw. Sukzessionsflächen auf folgenden Flurnummern**

<u>Flurnummer:</u>	143/22	Gemarkung Blonhofen, Gemeinde Kaltental
	143/15	Gemarkung Blonhofen, Gemeinde Kaltental
	143/3	Gemarkung Blonhofen, Gemeinde Kaltental
	143/2	Gemarkung Blonhofen, Gemeinde Kaltental Teilfläche
	143/6	Gemarkung Blonhofen, Gemeinde Kaltental Teilfläche
	143/7	Gemarkung Blonhofen, Gemeinde Kaltental Teilfläche
	143/23	Gemarkung Blonhofen, Gemeinde Kaltental Teilfläche
	143/20	Gemarkung Blonhofen, Gemeinde Kaltental Teilfläche
	143/16	Gemarkung Blonhofen, Gemeinde Kaltental Teilfläche

- 143/24 Gemarkung Blonhofen, Gemeinde Kaltental Teilfläche
- 143/4 Gemarkung Blonhofen, Gemeinde Kaltental Teilfläche

Flächengröße: insgesamt 4.030 m² (anerkenntbar: 4.030 m² x 1,5 = 6.045 m²)

Aufgeteilt in Ausgleichsflächen im Geltungsbereich B-Plan von 2020:

Bestand: Intensiv bewirtschaftete Ackernutzung

Entwicklungsziel: dreireihige, artenreiche, beerenreiche und wildobstreiche Baumhecke als Nahrungs- und Lebenshabitat für Vögel und Insekten

Herstellungs- und Entwicklungsmaßnahmen:

- Pflanzung einer dreireihigen, artenreichen, beerenreichen Baumhecke gem. **Artenliste 1, 2 und 3**
- Verwendung autochthoner (gebietsheimischer) Pflanzen
- Abwechslungsreiche Höhengschichtung
- Höhenabstufung von hohen Arten zu niedrigen Arten in Richtung Außenrand
- Buchtenreiche Ausformung der Außenränder
- Gruppenweise Pflanzung
- Pflanzabstand 1,50 m
- Anteil von Bäumen mind. 20 %
- ca. 2,00 m bis 4,00 m breiter Krautstreifen an den Außenrändern
- Pflanzabstand zu landwirtschaftlichen Flächen: 4 m, zu Privatflächen: 2 m

Unterhaltungsmaßnahmen:

- Alle 5 bis 10 Jahre „Auf-den-Stock-setzen“ der Gehölze zur Verhinderung der Vergreisung; Ausführung abschnittsweise auf maximal 15 m Länge

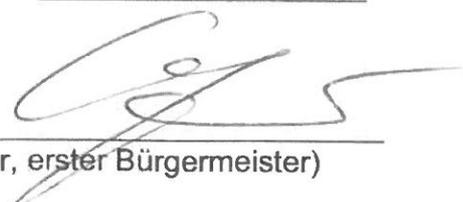
Die Ausgleichsflächen sind durch Eintragungen zu Gunsten des Freistaats Bayern zu sichern.

§17

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung seiner Genehmigung in Kraft.

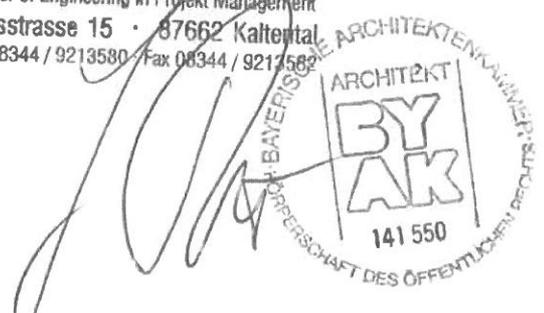
Kaltental, 17. SEP. 2020



(Hauser, erster Bürgermeister)

Josef RIED Architekt

JOSEF RIED
Dipl. Ing. FH
Master of Engineering in Projekt Management
Kreisstrasse 15 · 87662 Kaltental
Tel. 08344 / 9213580 / Fax 08344 / 9213582



Markt Kaltental
Landkreis Ostallgäu

BEGRÜNDUNG

Zur Änderung Bebauungsplan für das Gebiet „Gewerbegebiet Blonhofen Nord“ i. d. F. vom **20/07/2020**

Entwurfsverfasser: Josef Ried jun.
Kreisstr. 15
87662 Kaltental

Anlagen:

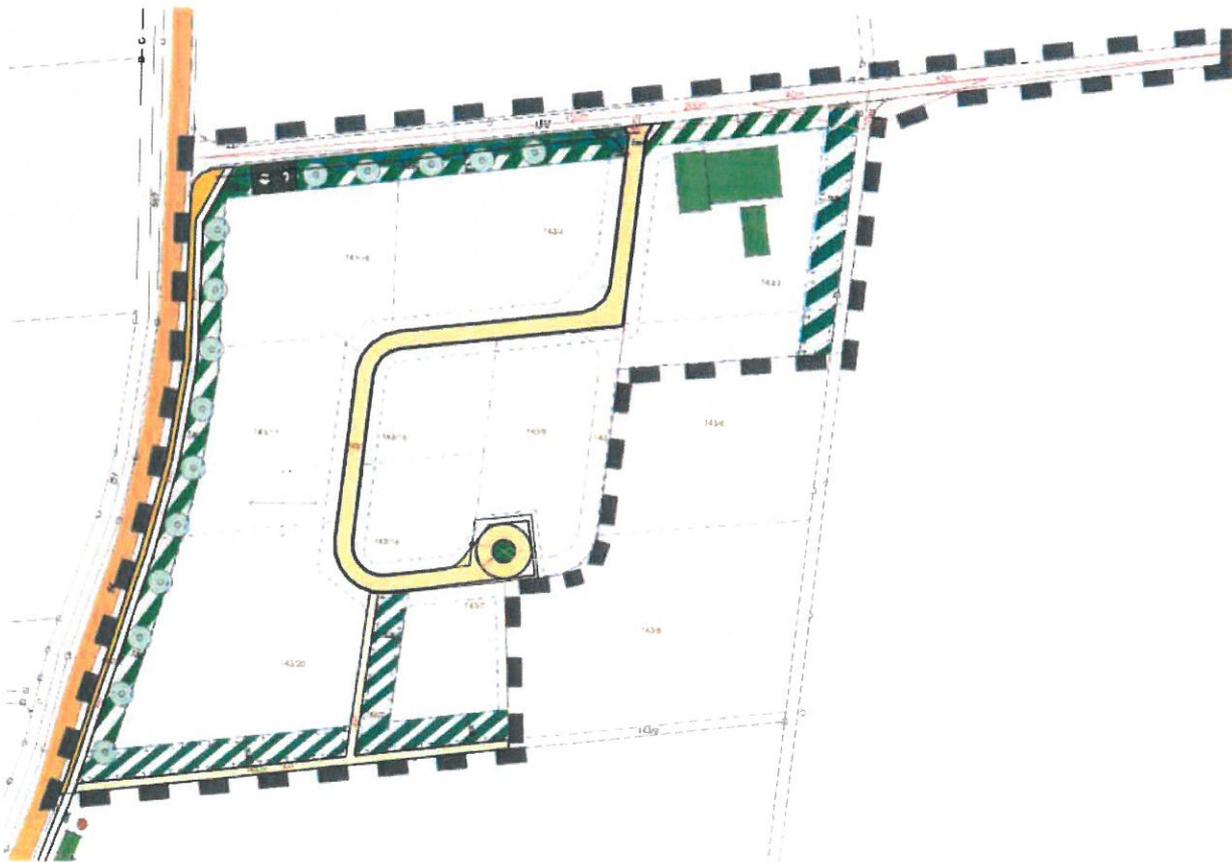
1. Übersichtslageplan M 1 : 5.000
2. Auszug aus dem Regionalplan (Siedlung und Versorgung)
3. Auszug aus dem Regionalplan (Landschaft und Erholung)

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nordöstlich der Ortslage Blonhofen, östlich der Staatsstraße 2035,

Die Abgrenzung ist folgender Skizze zu entnehmen

Skizze (Lageplan)



2. Veranlassung und Bedarf

Aufgrund der Veräußerung des Gesamtgrundstückes durch den Privatinvestor und die Aufteilung des Nutzungsbereiches in einzelne Grundstückseinheiten ist eine Änderung des Bebauungsplans notwendig. Ebenso muss durch die Umlegung der Ausgleichsflächen, sowie Fuß – u. Radwege und Erschließung der Geltungsbereich um ca. 6840 m² nach Osten erweitert werden.

Die Neuplanung der Straßenführung und Neuaufteilung der Grundstücke erfordern eine Umplanung des Bebauungsplans.

Die neu aufgeteilten Grundstücke des Gewerbegebiets sind bereits an neuen Besitzer verkauft. Die zum Geltungsbereich gehörenden Grundstücke des Misch-, u. Gewerbegebiet werden durch die Käufer erworben und erschlossen. Nach Abschluss der Erschließung werden die Straßen-, Rad- und öffentliche Flächen (Versorgungs- und Ausgleichflächen) an die Gemeinde übergeben.

3. Planungsrechtliche Situation

Die Gemeinde Markt Kaltental hat einen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan verabschiedet. Die Ausarbeitung des Landschaftsplanes erfolgte durch das Planungsbüro Dipl. Ing. (FH) Dietz & Hoffmann und die des Flächennutzungsplanes das Ingenieurbüro Keller Buchloe.

Der nördliche Teil des Plangebietes ist derzeit landwirtschaftlich genutzt, der südliche Teil ist Betriebsfläche einer Speditionsfirma sowie der Kläranlage und des Bauhofes Markt Kaltental. Ebenso befindet sich im Süden das Gewerbegebiet „Im Kiesgrubengewänd“ das von einem Bauunternehmen als Betriebsstätte genutzt wird.

4. Übergeordnete Planungsziele

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB ist die gemeindliche Bauleitplanung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern und im Regionalplan Allgäu (16) sowie in der gemeinsamen Bekanntmachung der Bayerischen Staatsministerien für Landesentwicklung und Umweltfragen und des Inneren zu Zielen der Raumordnung und Landesplanung im Bauplanungsrecht vom 06.08.1990 (AllMBl S. 856) genannt und werden bei dieser Planung berücksichtigt. Dies gilt insbesondere für folgende Inhalte des am 20. November 1995 fortgeschriebenen Regionalplanes für die Region Allgäu (16):

- Kaltental liegt als zentraler Ort im Dreieck Buchloe Kaufbeuren und Schongau. Eine überörtlichen Verkehrsanbindung an die A 96 ist gut möglich.
- Kaltental gehört zum Randbereich Ostallgäu und bildet mit den Gemeinden Oberostendorf Westendorf, Osterzell und Stöttwang eine Verwaltungsgemeinschaft mit Sitz in Westendorf.
- Im Mittelbereich Kaufbeuren soll auf die Erhaltung und den Ausbau des vorhandenen Gewerbes und die Ergänzung der Branchenstruktur im gewerblich-industriellen Bereich hingewirkt werden. Auch im Dienstleistungsbereich zielt der Regionalplan auf die Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes in quantitativer und qualitativer Hinsicht (RP Allgäu 16 B IV 2).

5. Lage und Bestand

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 3,9 ha. Im Westen der Fläche verläuft die Staatsstraße 2035 zwischen Blonhofen und Oberostendorf. Am nördlichen Rand des Planungsgebietes verläuft die Ortsverbindungsstrasse zwischen Blonhofen und Gerbishofen.

Entlang der Staatsstraße 2035 stehen vereinzelt Bäume. Besonders wertvoller Baum- oder Gehölzbestand sind nicht vorhanden.

Das Planungsgebiet selbst ist eben und fällt zur nördlichen Grenze leicht ab.

Fließgewässer sind innerhalb des Plangebietes auf der Westseite als Entwässerungsgraben vorhanden.

6. Planung

6.1 Verkehr

Das geplante neue Gewerbegebiet wird von der Ortsverbindungsstraße Blonhofen - Gerbshofen erschlossen.

Die innere Erschließung des geplanten Gewerbegebietes erfolgt über eine versiegelungstechnisch günstige Stichstraßenerschließung mit einem ausreichend großen Wendekreis am Ende dieser. Die Erschließung erfolgt ausschließlich von privater Seite und wird nach Abschluss der Erschließungsmaßnahme durch eine Erschließungsvereinbarung an die Gemeinde Markt Kaltental übergeben.

Die Fahrbahnbreite der Erschließungsstraße im Gewerbegebiet wurde mit 6,50 Metern gewählt. Ebenso wird das umgeplante Gewerbegebiet durch eine Geh und Radweg mit 2,50 m Breite erschlossen.

Im Baugebiet findet durch die ansässigen und geplanten Firmen nur ein geringer Durchgangs- und Erschließungsverkehr statt. Die Verkehrsstärke an der Einfahrt zur Staatsstraße 2035 wird durch das Baugebiet nicht belastet. Das Verkehrsaufkommen im Baugebiet liegt bei ca. 100 Autos pro Tag. Eine Linksabbiegerspur an der ST 2035 ist deshalb nicht notwendig.

6.2 Bauliche Nutzung und Gestaltung

1. Die Bauflächen werden als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO und als Mischgebiet nach § 6 BauNVO ausgewiesen. Im Gewerbegebiet dürfen Einzelhandelsbetriebe, Verbrauchermärkte und sonstige Verkaufsbetriebe unter Hinweis auf § 1 Abs. 5 BauNVO errichtet werden, wenn deren Verkaufsfläche oberhalb des Schwellenwertes eines Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO liegen. Die nach § 8 Abs. 3 Ziffer 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Anlagen für kirchliche Zwecke, sowie Vergnügungsstätten werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Einzelhandelsagglomerationen sind nicht zulässig.

Nach § 8 Abs. 3 BauNVO sind im Gewerbegebiet Ausnahmen für Wohnungen von Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen. Die Anzahl ist dabei auf eine Wohnung pro Betrieb beschränkt.

2. Im Mischgebiet dürfen Wohngebäude nur in Verbindung mit einem Gewerbebetrieb (Geschäftsgebäude, Bürogebäude und sonstige Gewerbebetriebe) errichtet werden. Ausgeschlossen werden in Verbindung mit §2, Abs. 2 insbesondere Vergnügungsstätten und Tankstellen. Eine reine Wohnbebauung ohne die zugehörigen gewerblich genutzten Flächen ist im Mischgebiet nicht zulässig.

Im Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt, wobei Hallenbauten mit mehr als 50 Meter Länge zulässig sind. Allerdings sind die Baukörper dann entsprechend zu gliedern; beispielweise dadurch, dass mindestens nach 40 Meter Baukörperlänge ein eingeschossiger, mindestens acht Meter langer und deutlich schmalerer Verbindungstrakt eingeschoben wird. Dabei ist die

Gestaltung des Zwischentraktes gegenüber dem Hauptgebäude deutlich untergeordnet, bzw. so auszuführen, dass insgesamt ein gut gegliederter Baukörper entsteht.

Die offene Bauweise soll helfen, den Anteil der Bodenversiegelung geringer zu halten und kleinteiligere, maßstäblichere Baukörper zu entwerfen. Die Grundflächenzahl von maximal 0,50 und ein Anteil der versiegelten Fläche von maximal 70 Prozent des gesamten Grundstückes lassen noch Raum für eine wirksame Eingrünung der Grundstücke und Betriebsumfahrten.

Im Gewerbegebiet (GE) ist eine maximale Wandhöhe von 7,00 Meter zulässig. Im Mischgebiet (MI) eine maximale Wandhöhe 9,50 m zulässig. In den Gebäuden sollen alle in Frage kommenden Gewerbearten und deren Betriebsabläufe optimal abgewickelt werden können, was eine ausreichende lichte Höhe für Arbeitsvorgänge und genügend Raum für Kran- und Tragekonstruktionen erfordert. Solche Besonderheiten, dies gilt auch für Spänebunker, Kranbahnanlagen und dergleichen, kann den Ausnahmetatbestand begründen, von der vorgenannten Wandhöhe abzuweichen.

Gestalterische Ziele des Bebauungsplanes sind die bestmögliche Einfügung der zu erwartenden Baumassen. An die bauliche Gestaltung sind hohe Anforderungen zu stellen, insbesondere auch hinsichtlich der privaten Eingrünung, der dezenten Farbgebung und einer starken Zurückhaltung bei Werbeanlagen. Im Textteil und in der Planzeichnung des Bebauungsplanes sind deshalb Dachformen, Dachneigung, Dachfarben, Dachüberstände, Firstrichtung, Höhenlagen der Gebäude im Gelände, Fassadengestaltung, Farbgebung usw. vorgegeben. Die Dachform wird als Flach-, Walm, Pult- bzw. Satteldach mit 0° bis 35° Dachneigung festgesetzt. Auf die Festlegung einer Hauptfirstrichtung wurde hier verzichtet, um den Gewerbetreibenden eine möglichst freie Gestaltung zu ermöglichen. Die landschaftlichen und ortsgestalterischen Gegebenheiten begründen keine eindeutige Festlegung der Firstrichtung.

Die Werbeanlagen werden in Größe, Leuchtkraft, und Beleuchtung auf das notwendige Maß beschränkt und dürfen nicht auf einen übergebietslichen Werbeeffekt abzielen. Schrottlagerplätze oder im Erscheinungsbild ähnliche Ablagerungen sind in geschlossenen Hallen unterzubringen. Lagerplätze sind in der Höhe beschränkt. Und gegen ihre Umgebung in geeigneter Weise abzuschirmen (z.B. durch dichte Anpflanzungen oder Überdachung). Einfriedungen müssen als umpflanzte Maschendrahtzäune ausgeführt werden. Die natürliche Geländehöhe ist weitgehend zu erhalten.

Flächenbilanz			
Gewerbegebiet	25.249 qm	2,52 ha	64,3 %
Mischgebiet	5.895 qm	5,90 ha	15,0 %
Erschließungsstraße	2.190 qm	0,22 ha	5,6 %
Fuß- u. Radweg	593 qm	0,06 ha	1,5 %
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, Öffentliche Grünfläche	1.263 qm	1,26 ha	3,2 %
Bestandsflächen (Gerbischofer Str., usw.)	4.091 qm	4,09 ha	10,4 %
Geltungsbereich gesamt	39.282 qm	3,93 ha	100,0 %

6.3 Grünordnung

In den Textfestsetzungen und in der Planzeichnung des Bebauungsplanes sind Vorschriften enthalten, deren Einhaltung bei der Eingabeplanung des jeweiligen Bauvorhabens in einem Flächengestaltungsplan nachzuweisen ist. Der Bebauungsplan sieht entlang der Staatsstraße 2035, auf der Fl. Nr. 143/22 und den Fl. Nrn. 143/15 und 143/3 eine Begrünung durch den Markt Kaltental vor, sowie entlang der südlichen, westlichen, nördlichen und östlichen Grenze des Plangebietes Flächen zur privaten Ortsrandeingrünung vor. Der Pflanzung von heimischen Bäumen und Sträuchern kommt dort besondere Bedeutung zu – um so mehr, da die Landschaft rund um Blonhofen sehr „durchsichtig“ ist. Entlang der Straßen sollen Bäume in alleeartiger Anordnung gepflanzt werden. Am Bebauungsplanrand soll die Bepflanzung in lockeren Gruppen erfolgen, sie soll nicht abriegelnd wirken.

Soweit Gebäude fensterlose Fassadenbereiche aufweisen, sind sie nach Möglichkeit mit Kletterpflanzen zu bedecken, um die negativen Auswirkungen auf das Mikroklima des Grundstücks so gering wie möglich zu halten. Bei Stell- und Lagerplätzen soll durch wasserdurchlässige Bodenbeläge (z. B. Raserpflaster mit breiten Humusfugen, sandgebundene Decken, Schotterrasen, etc.) sowohl ein gesundes Kleinklima als auch noch ein ausgeglichener Wasserhaushalt des Grundstückes angestrebt werden. Weniger Bodenflächenwasser durch Bodenversickerung entlastet auch Kanalisation und Kläranlagen. Bodenversiegelung ist deshalb zu vermeiden bzw. nur auf stärker verschmutzten Bereichen zulässig.

Die Grünordnungsmaßnahmen sollen mithelfen, den Staub zu filtern und Aufheizungen zu dämpfen, den Feuchte- und Wasserhaushalt zu regulieren, dem Lärm- und Sichtschutz sowie dem Arten- und Bodenschutz zu dienen, durch Windschutz Energie zu sparen und die Neubauten in das Orts- und Landschaftsbild einzubinden. Sie sollen insbesondere die Voraussetzungen schaffen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu erhalten und weiterzuentwickeln.

7. Umweltschutz/Umweltgestaltung

7.1 Immissionsschutz

Die Planung wird durch die Untere Immissionsschutzbehörde beim Landratsamt Ostallgäu geprüft. Durch die Entfernung zum Ortsrand von Blonhofen ist jedoch davon auszugehen, dass Immissionsbeeinträchtigungen nicht vorhanden sind. Dadurch werden ordnungsgemäße Geräuschverhältnisse am Ortsrand von Blonhofen gewährleistet. Der Straßenlärm stellt kein Problem dar.

Aufgrund dieser Voraussetzungen wurden als höchstzulässige Immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel für das Gewerbegebiet festgesetzt:

tagsüber	$L_{WA}'' = 60 \text{ dB(A)/m}^2$
nachts	$L_{WA}'' = 50 \text{ dB(A)/m}^2$

Die Nachtzeit beträgt 8 Stunden; sie beginnt um 22.00 Uhr und endet um 6.00 Uhr. Die Randnummer 149a der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 05.02.1998, AllMBl. S. 117 über den Vollzug des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist zu beachten.

Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die zusammen mit den Lärmbeiträgen des zugehörigen Verkehrs den zulässigen, immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel L_{WA}'' nicht überschreiten.

Bei lärmintensiven Betrieben sowie Nachtarbeit ist zum Bauantrag, Antrag auf Nutzungsänderung oder Antrag auf Vorbescheid ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen, das die Einhaltung des o. g. immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel L_{WA} nachweist. Geeignete Gutachter können beim Landratsamt Ostallgäu, Untere Immissionsschutzbehörde, erfragt werden

Aufenthaltsräume (Art. 45 BayBO) von Betriebsleiterwohnungen sind innerhalb des Gewerbegebietes nur zulässig, wenn hierbei die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ von tagsüber 65 dB(A) und nachts 50 dB(A) durch die benachbarte Industrie- und Gewerbebetriebe zusammen eingehalten werden können.

Die Firma INMOTION AG ist seit 2015 als Filmproduktionsfirma im Gewerbepark 1 87662 Markt Kaltental ansässig. Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Firma INMOTION von Zeit zu Zeit auch Produktion nachts sowie an Wochenenden stattfinden können und mit dementsprechenden Immissionen zu rechnen ist. Diese Immissionen sind zu dulden.

8. Landwirtschaft

Die von Landwirtschaft ausgehenden Lärm- und Geruchsimmissionen sind unvermeidlich und müssen von den Benutzern und Bewohnern des Gewerbe- und Industriegebietes geduldet werden (§906BGB).

9. Regenwassernutzung

Die Gemeinde Markt Kaltental empfiehlt, das anfallende Regenwasser zu sammeln und als Brauchwasser für die Freiflächen und Gärten zu benutzen. Soweit der einzelne Bauwerber die Einrichtung einer Regenwassernutzungsanlage (RWNA) zur WC-Spülung und/oder zum Betrieb von Waschmaschinen vorsieht, wird vorsorglich auf folgende Sicherheitsbestimmungen hingewiesen:

- Nach § 17 der Trinkwasserverordnung dürfen Wasserversorgungsanlagen, aus denen Trinkwasser abgegeben wird, nicht mit Wasserversorgungsanlagen verbunden werden, aus denen Wasser abgegeben wird, das nicht die Beschaffenheit von Trinkwasser hat. Die Leitungen unterschiedlicher Versorgungssysteme sind – soweit sie nicht erdverlegt sind – farblich unterschiedlich zu kennzeichnen.
- Die in Trockenperioden notwendige Nachspeisung der RWNA durch Trinkwasser muss über einen freien Auslauf bzw. über einen entsprechenden Rohrunterbrecher A 1 nach DIN 1988 erfolgen. Dadurch soll gesichert werden, dass es zu keiner Verunreinigung des Trinkwassernetzes durch Rücksaugen oder Rückfließen kommt.
- Die DIN – Technische Regeln für Trinkwasserinstallation – ist zu beachten.
- Sämtliche Zapfstellen und Anschlüsse der RWNA sind mit einem Hinweisschild „Kein Trinkwasser“ zu kennzeichnen. Zapfstellen sind zusätzlich durch einen abnehmbaren Drehgriff (Kindersicherung) zu sichern.
- Damit es auch nach Jahren bei notwendigen Reparatur-, Erweiterungs-, oder Änderungsarbeiten zu keinen Querverbindungen kommen kann, ist ein Hinweisschild mit der Aufschrift „Achtung – in diesem Gebäude ist eine RWNA installiert, Querverbindungen ausschließen“ anzubringen.

10. Erschließung/Technische Infrastruktur

10.1 Straßen

Das Gewerbegebiet wird über die Ortsverbindungsstraße nach Gerbshofen erschlossen. Die interne Erschließungsstraße wird von den Eigentümern nach Verlegung der Versorgungsleitungen hergestellt. Der Regelquerschnitt beträgt 6,5 Meter Fahrbahn mit beidseitigem Schotterrasenstreifen und privater Grünfläche.

10.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist gesichert durch den vorgesehenen Anschluss an das zentrale Wasserversorgungsnetz des Zweckverbandes der Gennach-Hühnerbachgruppe. Der Anschluss ist sofort möglich.

10.3 Abwasserbeseitigung

Die Abwässer werden im Trennsystem mittels Druckpumpe der gemeindlichen Gruppenkläranlage des Abwasserverbandes Osterzell-Kaltental zugeführt und beseitigt.

10.4 Oberflächenwasser

Aus wasserhaushaltlichen Gründen ist das Regenwasser nach Möglichkeit auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen. Gleiches gilt für unverschmutztes Oberflächenwasser. Wege, Kfz-Stellplätze und dergleichen sind in wassergebundener Decke auszuführen.

10.5 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch die Lech-Elektrizitätswerke (LEW), Betriebsbüro Buchloe, sichergestellt. Die künftigen Neubauten werden über Erdkabel versorgt. Die Stromversorgung des geplanten Baugebietes erfolgt über die bestehende 20-kV-Freileitung und über eine Transformatorenstation, die neben der Verbindungsstraße Blonhofen Westendorf errichtet wird. Eine Verrohrung bis zur Kläranlage ist bereits erfolgt.

11. Karten

Zur Ausarbeitung des Bebauungsplans wurden DXF Karten Stand 13.02.2020 vom Vermessungsamt zur Verfügung gestellt und eingearbeitet.

12. Verfahren

- Aufstellungsbeschluss zur Änderung Gebiet „Gewerbegebiet Blonhofen Nord“ vom 26.11.2019
- Amtliche Bekanntmachung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 13.12.2019
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 23.12.2019 - 31.1.2020
- Frühzeitige Beteiligung Träger öffentlicher Belange vom 23.12.2019 - 31.1.2020
§4. Abs.1 BauGB
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 Satz 2 BauGB und Abstimmung mit den Nachbargemeinden
- Gleichzeitig wird der Bebauungsplan in der Zeit öffentlich ausgelegt. Ortsübliche Bekanntmachung mit § 3 Abs. 2 BauGB
- Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sowie Anregungen Privater während der öffentlichen Auslegungsfrist mit Billigungsbeschluss zur erneuten Auslegung Im Vollzug des Billigungsbeschlusses zur Auslegung vom 28.4.2020.
- Verkürzte Auslegung nach §4a Ab.3.2 BauGB vom 17.08.2020 – 31.08.2020
- Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 20.07.2020
- Bekanntmachung am 16.10.2020

Markt Kaltental, _____

JOSEF RIED
Dipl. Ing. FH
Master of Engineering in Projekt Management
Kreuzstrasse 15 · 87662 Kaltental
Tel. 08344 / 9213580 · Fax 08344 / 9213582

