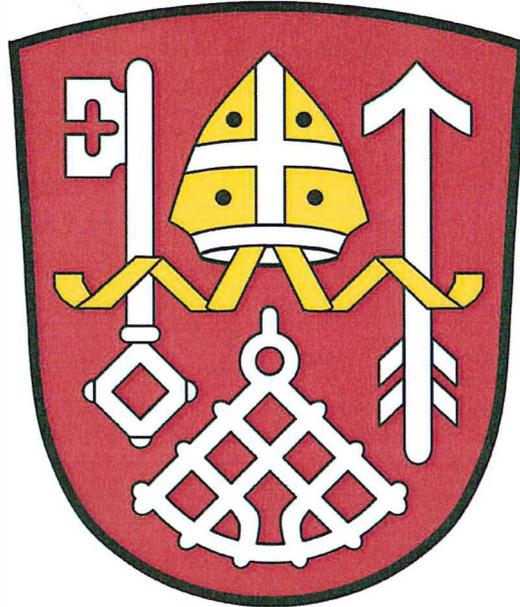


Markt Kaltental
Landkreis Ostallgäu



Bebauungsplan
„Helmishofen“

Fassung vom 26.06.2018

Inhalt:

Satzung

Planzeichnung des Bebauungsplanes M = 1 : 1.000

Begründung mit Umweltbericht

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

Satzung des Marktes Kaltental für den Bebauungsplan „Helmishofen“,

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 die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV),
- des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG),
- des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG)

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

§1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Helmishofen“ liegt am südlichen Rand des Markt Kaltentaler Ortsteiles Helmishofen, südlich des Hauses mit der Hausnummer Bahnhofstraße 37a sowie auf dem Grundstück der Häuser mit der Hausnummer Bahnhofstraße 39 und 41. Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Bebauungsplanzeichnung.

Das Plangebiet beinhaltet die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 1528/24, 1536 und 1528/27 sowie 1528/23 (TF) und 1528/11 (TF), alle Gemarkung Aufkirch. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,42 ha auf.

§2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung des Bebauungsplanes „Helmishofen“ besteht aus dem nachfolgenden textlichen Teil und dem zeichnerischen Teil mit textlichen Festsetzungen und den Verfahrensvermerken (Bebauungsplanzeichnung im Maßstab 1 : 1000), jeweils in der Fassung vom 26.06.2018. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung mit Umweltbericht in der selben Fassung beigelegt.

§3 Art der baulichen Nutzung

- 3.1 Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Mischgebiet (MI) im Sinne des § 6 BauNVO festgesetzt.
- 3.2 Unter Hinweis auf § 1 Abs. 5 BauNVO wird bestimmt, dass die gemäß § 6 Abs. 2 Ziffer 3, 6, 7 und 8 BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie Vergnügungsstätten nicht zulässig sind.
- 3.3 Einzelhandel ist nur untergeordnet zulässig und nur für werkstattgebundenen Verkauf bzw. dem Gewerbe direkt zugeordnete Güter.

§4 Maß der baulichen Nutzung

- 4.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschosflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt, siehe Tabelle in § 8 Abs. 1 dieser Satzung. Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf angewendet werden.
Hinweis: Zur für die GRZ und GFZ relevanten Grundstücksfläche gehört im Fall des Grundstücks mit der Fl. Nr. 1536 auch die in der Planzeichnung als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gekennzeichnete Fläche.
- 4.2 Es sind nur Einzelhäuser mit bis zu zwei Geschossen zugelassen.
- 4.3 Die in der Planzeichnung angegebenen Werte gelten als Obergrenze im Sinne des § 17 BauNVO.

§5 Bauweise / Stellung der Gebäude / Grundstücksgröße

- 5.1 Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
- 5.2 Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt.
Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO kann die Baugrenze um bis zu 1,50 m für einzelne Gebäudeteile wie beispielsweise Vordach, Dachüberstand, Lichtschacht, Treppenstufen u. dgl. überschritten werden.
- 5.3 In der Bebauungsplanzeichnung ist die Stellung der Gebäude durch die eingetragene Hauptgebäuerichtung festgesetzt; für untergeordnete Bauteile wie Quergiebel, Wiederkehr, Dachgauben, Garagen und dgl. kann hiervon abgewichen werden.
- 5.4 Baugrundstücke müssen bei Einzelhäusern mindestens 600 m² groß sein.

§6 Garagen / Stellplätze / Nebengebäude

- 6.1 Garagen, Stellplätze und Nebengebäude dürfen auch außerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Flächen errichtet werden. Carports sind erlaubt. Dachbegrünung ist zulässig.
- 6.2 Die mittlere Wandhöhe von Grenzgaragen beträgt gemäß Art. 6, Abs. 9 BayBO 3,00 m. Im Übrigen gilt für deren Traufhöhe maximal 3,00 m.
- 6.3 Benachbarte Garagen entlang einer gemeinsamen Grenze sind als Grenzgaragen gemäß Art. 6 Abs. 6 Satz 3 BayBO zu errichten. Sie sind in gestalterischer Hinsicht aufeinander abzustimmen (z. B. Höhe, Traufe, Dachneigung und dgl.). Flachdächer und Carports sind erlaubt. Dachbegrünung ist zulässig.
- 6.4 Stellplätze sind in ausreichender Anzahl auf dem jeweiligen Grundstück zur Verfügung zu stellen. Pro Wohneinheit (WE) sind mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen. Sie müssen jederzeit und einfach zu erreichen sein. Die Eingangs- und Zufahrtbereiche sind deshalb als offene Hofräume ohne Einfriedung zur Straße zu gestalten.
- 6.5 Garagen haben einen Abstand von 5,00 m zur Hinterkante Straße einzuhalten.
- 6.6 Garagen im Keller sind unzulässig.
- 6.7 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 müssen von der Hinterkante Straße einen Abstand von mind. 2,00 m einhalten und dürfen die Verkehrsübersicht nicht beeinträchtigen.

§7 Grünordnung

- 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 Auf den Grundstücken sind pro 300 m² ein Baum der Wuchsklasse 2 oder zwei Obstbäume (Halbstamm) zu pflanzen. Je fünf 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.
- 7.3 Die in der Bebauungsplanzeichnung dargestellten und festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind zu beachten, wobei sich die Standorte geringfügig (bis zu 1 m) verschieben können.
- 7.4 Die Anpflanzung den privaten Grünflächen hat spätestens ein Jahr nach Baubeginnanzeige der Gebäude zu erfolgen. Dem Baugesuch ist ein Freiflächengestaltungsplan mit Bepflanzungsdarstellung beizufügen.
- 7.5 Für die vorgenannten Eingrünungsmaßnahmen kann aus der nachfolgenden Pflanzliste ausgewählt werden. Das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG – „*) ist zu beachten:

Bäume

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 avelana* 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.

- 7.6 Aus naturschutzfachlicher Sicht sind fremdländische Gehölze sowie rot- und gelblaubige bzw. blunadelige Gehölze innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen.
- 7.7 Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode gleichwertig zu ersetzen.
- 7.8 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft – Ausgleichsflächen: Die interne Ausgleichsfläche ist durch eine dreireihige Heckenstruktur zu gestalten. Hierfür sind Sträucher im Abstand von mindestens 2 m zur landwirtschaftlichen Fläche in einem versetzten Pflanzraster zu pflanzen. Die Fläche ist mit mindestens zwei Bäumen zu überstellen, wobei ein Stammabstand von 4 m zur landwirtschaftlichen Fläche einzuhalten ist (AGBGB Art. 47 und 48). Für diese Maßnahme gilt die vorgenannte Pflanzliste.

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

8.1 Es werden nachfolgende Bestimmungen getroffen:

Gebiet	WH, max.	Dachneigung	Bauweise	Anzahl der Vollgeschosse	Firsthöhe, max.
MI	6,60 m	15° - 24°	E, o	II	7,80 m
alternativ	5,20 m	24° - 34°	E, o	I+D	7,80 m

Definition

E = Einzelhausbebauung

o = offene Bauweise

WH = Die Wandhöhe wird definiert: senkrechte Entfernung von der Oberkante natürliches Gelände bis Oberkante Dachhaut, gemessen in der Verlängerung der Außenwand.

FH = Die Firsthöhe wird definiert: senkrechte Entfernung von der Oberkante natürliches Gelände bis Oberkante First.

Hinweis: Das natürliche Gelände ist der Durchschnitt des Geländes, gemessen an den vier Ecken des Gebäudes.

II = maximal zwei Geschosse

I+D = maximal zwei Geschosse, wobei das 1. Obergeschoss als Dachgeschoss auszubauen ist

- 8.2 Für sämtliche Gebäude sind nur gleichschenklige Satteldächer zulässig; die Dachflächen sind rechteckig auszubilden. Erdgeschossige Anbauten sind auch als Flachdach/Dachterrasse zulässig.
- 8.3 Untergeordnete Bauteile wie Quergiebel, Wiederkehr oder Garagen können von der Hauptgebäude- richtung abweichen. Dachaufbauten sind im Bereich des 1. Obergeschosses und nur ab einer Dach- neigung 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 2,00 m breit, bei mehreren Gauben mindestens 1,50 m Abstand untereinander. Soweit bei Schleppegauben nur eine pro Dachfläche eingebaut wird, darf sie nur maximal 4,00 m breit sein. Von der Giebelwand ist ein Abstand von mindestens 3,00 m, von der Firstlinie mindestens 0,75 m, senkrecht gemessen, einzuhalten.

- 8.4 Für die Abstandsflächen von Gebäuden gelten die Bestimmungen der BayBO.
- 8.5 Die Dacheindeckung hat mit naturrotem, braunen bzw. anthrazitfarbenen Dachziegelmaterial zu erfolgen. Es sind keine Dachaufständerungen für Solar- und Kollektoranlagen zulässig. Zudem sind Farbgebungen zulässig, die zur Gewinnung von Solarenergie erforderlich sind.
- 8.6 Negative Dacheinschnitte gleich welcher Form sind nicht zulässig. Die Dachüberstände betragen bei Hauptgebäuden mindestens 0,60 m und bei Garagen mind. 0,40 m.
- 8.7 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.
- 8.8 Solar- und Kollektoranlagen sind zulässig; sie sind harmonisch in der Dachfläche zu integrieren und parallel zur Dachfläche zu befestigen. Diese 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.
- 8.9 Balkone, Erker und Vorbauten sind in Konstruktion und Material auf die Art des Gebäudes abzustimmen und sind maßstäblich und unauffällig in die Fassaden einzufügen.
- 8.10 Unzulässig sind bauliche Anlagen für Funk- und Sendeanlagen (Antennenanlagen zur Mobilfunknutzung) einschließlich der Masten.
- 8.11 Weiße Wanne:
Aufgrund der Bodenverhältnisse wird empfohlen, den Keller mit wasserdichtem Beton (sogenannte Weiße Wanne) auszuführen. Dies ist auch bei Lichtschächten, Bodeneinläufen, Kelleraußentritten und dergleichen Öffnungen zu beachten.

§9 Einfriedungen / Freiflächengestaltung / Oberflächenwasser

- 9.1 Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten; sie sind ohne Sockel herzustellen; es ist eine Bodenfreiheit von 15 cm sicherzustellen. Zwischen privaten Baugrundstücken sind auch Maschendrahtzäune zulässig.
- 9.2 Garageneinfahrten dürfen pro Grundstück höchstens 5,00 m breit sein. Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet und muss auf dem eigenen Grundstück versickert werden.
- 9.3 Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden. Die natürliche Geländeoberfläche ist weitmöglichst zu erhalten, dies gilt insbesondere für den Bereich zum Nachbargrundstück, bei dem von Mauern oder Böschungsfuß mindestens 1,50 m einzuhalten ist.
- 9.4 Abgrabungen zum Zweck der teilweisen Freilegung des Kellergeschosses sind ausnahmslos unzulässig.
- 9.5 Der Anteil der versiegelten Flächen ist so gering wie möglich zu halten. Oberflächenwasser ist aus wasserhaushaltlichen Gründen grundsätzlich auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Wild abfließendes Wasser darf nicht auf unterliegende Grundstücke gelangen. Die Grundstückseigentümer haben dafür Sorge zu tragen.
Hinweis: Bei der Niederschlagswasserentsorgung ist das DWA-Merkblatt M 153 zu berücksichtigen. Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazugehörigen technischen Regeln-TRENGW in Verbindung mit dem DWA Arbeitsblatt A 138 ist zu beachten. Das Baugebiet liegt

im qualitativen Einzugsgebietes für die Wassergewinnungsanlage "Gerbishofer Feld". Die Maßgaben des allg. Grundwasser-Schutzes sind konsequent zu beachten. Aufgrund der östlich angrenzenden Hangfläche kann eine Gefährdung durch wild abfließendes Wasser nicht ausgeschlossen werden. Dies sollte bei der weiteren Planung berücksichtigt werden

§10 Werbeanlagen

- 10.1 Werbeanlagen dürfen durch Größe und Gestaltung nicht aufdringlich wirken und das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich stören, auffallende Leuchtfarben dürfen nur untergeordnet Verwendung finden. Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist nicht zulässig.
- 10.2 Werbeanlagen auf dem Dach und solche, die ausschließlich auf die freie Landschaft hin ausgerichtet sind, sind unzulässig. Sonstige Werbeanlagen in Form von Firmennamen und -logos sind mit einer Höhe von 0,80 m zulässig. Ihre Höhenlage ist auf 3,00 m über dem Gelände zu beschränken.

§11 Immissionsschutz

- 11.1 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 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 Raumlufthanlagen 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.
Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ auszuführen. Die Ermittlung der Schallschutzfenster- Klasse hat nach der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" zu erfolgen. An den lärmzugewandten Fassaden liegt maximal die Anforderungen von Lärmpegelbereich III vor. Daraus ergibt sich für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen ein erforderliches Gesamtschalldämm-Maß $R'_{w,res}$ von 35 dB.

§12 Hinweise und Empfehlungen

- 12.1 Landwirtschaftliche Emissionen
Die von der Landwirtschaft ausgehenden ortsüblichen Emissionen sind unvermeidlich und müssen deshalb einschließlich dem Viehtrieb und dem landwirtschaftlichen Verkehr gemäß § 906 BGB hingenommen werden. Dies betrifft insbesondere die Stallhaltung der Tiere einschließlich des Melkens, die Gülleaufbrühen zur Ausbringzeit, die Weidehaltung der Tiere, den Viehtrieb, den landwirtschaftlichen Verkehr zur Futterernte und Düngerausbringung sowie das Betreiben eines Fahrsilos in der näheren Umgebung und die dabei entstehenden Emissionen. Weitere betriebliche Entwicklungen (Errichtung von Silos, Tierauslauf, Umnutzungen von Betriebsgebäuden) sind nicht auszuschließen und zu tolerieren.
- 12.2 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 Anzeige 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 (BLfD), Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271 18157-0; Fax 08271 18157-50; E-Mail: DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

12.3 Hinweise der Kreisbrandinspektion

Bezüglich der Bereitstellung der notwendigen Flächen für die Feuerwehr, der öffentlichen Verkehrsflächen, der Bereitstellung von Löschwasser und Hydranten wird auf das Markblatt der Kreisbrandinspektion Ostallgäu hingewiesen.

12.4 Abfallentsorgung

Soweit Grundstücke nicht unmittelbar an Straßen angrenzen, die von Müllfahrzeugen angefahren werden, sind die Mülltonnen aus diesen Grundstücken an die anfahrbare Straße zur Leerung aufzustellen.

12.5 Versorgungsleitungen

Vor Beginn von Erschließungsmaßnahmen ist rechtzeitig mit den jeweiligen Maßnahmenträgern Verbindung aufzunehmen. Bei Pflanzmaßnahmen (Wurzelraum) sind die jeweiligen Vorschriften der Maßnahmenträger zu beachten.

12.6 Freiflächengestaltung

Die nicht bebauten Flächen des Baugrundstücks sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Für das Baugesuch wird empfohlen, die Freiflächengestaltung mit der Kreisfachberatung für Gartenkultur des Landkreises Ostallgäu abzustimmen.

12.7 Altlasten und Bodenschutz

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 Aushub ist aufgrund der Ortsrandlage der Baugrundstücke vor einer Entsorgung entsprechend zu untersuchen.

Altlasten:

Der vorliegende Bebauungsplan "Helmishofen" 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.

Schutzgut Boden:

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

§13 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan bestehend aus der Satzung, der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung mit Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 26.06.2018, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Markt Kaltental, den

Manfred Hauser, Erster Bürgermeister

Begründung

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Helmishofen“ liegt am südlichen Rand des Markt Kaltentaler Ortsteiles Helmishofen, südlich des Hauses mit der Hausnummer Bahnhofstraße 37a sowie auf dem Grundstück der Häuser mit der Hausnummer Bahnhofstraße 39 und 41. Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Bebauungsplanzeichnung.

Das Plangebiet beinhaltet die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl. Nm. 1528/24, 1536 und 1528/27 sowie 1528/23 (TF) und 1528/11 (TF), alle Gemarkung Aufkirch. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,42 ha auf. Darin enthalten sind 295 m² interner Ausgleichsfläche. Der Geltungsbereich ist auch der untenstehenden Abbildung 1 zu entnehmen.



Abbildung 1: Lageplan des Geltungsbereiches der gegenständlichen Bauleitplanung, unmaßstäblich

2. Veranlassung

Der Markt Kaltental möchte die Voraussetzung schaffen, dass am südlichen Ortsrand von Helmishofen Gewerbe und Wohnen ortsbildverträglich entwickelt wird. An Stelle eines bestehenden Wohnhauses soll der Bau eines Gewerbes mit Lagerhallen und angrenzendem Wohnhaus ermöglicht werden. Außerdem wird der nordwestliche Betrieb mit einer erweiterten Baugrenze versehen, die weitere Bauten ermöglicht. Damit soll einem örtlichen Betrieb die Möglichkeit zur Erweiterung gegeben werden. Zudem soll heimischen Bauwilligen die Möglichkeit gegeben werden, vor Ort zu bauen. Nach Süden sollen diese Erweiterungen der Siedlungslage eingegrünt und markante Bestandsbäume gesichert werden.

2.1 Standortentscheidung / Alternativenprüfung

Es wird auf den Umweltbericht verwiesen. Dort wird dargestellt, dass in Helmishofen keine weiteren vorbereiteten, geeigneten Erweiterungsflächen für Siedlungsentwicklung zur Verfügung stehen. Der gegenständliche Ort wurde in Absprache mit dem Landratsamt Ostallgäu gewählt. Andere Alternativen ergeben sich auf Grund der Notwendigkeit, dass die Flächen direkt zu Betrieben zugeordnet sein müssen, nicht.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan

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 (RP 16) dargestellt.

Kaltental gehört hinsichtlich der Gebietskategorie sowohl gemäß LEP 2013 als auch gemäß RP 16 zum „Allgemeinen ländlichen Raum“. Der Gemeinde ist keine zentralörtliche Funktion zugeordnet.

An das Plangebiet grenzt das landschaftliche Vorbehaltsgebietes Nr. 2 „Singoldniederung, östliche Hänge und Wälder“ an (RP 16 B I 2.1 (Z) i. V. m. RP 16 Karte 3 „Natur und Landschaft“).

Für die gegenständliche Planung sind folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) von Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan relevant:

3.1.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP 2013)

1. Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns
 - 1.1.1. (Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.
(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.
 - 1.1.2. (Z) Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.
 - 1.4.1. (G) Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.
2. Raumstruktur
 - 2.2.2 (G) Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen.
 - 2.2.5 (G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass
 - er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
 - seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
 - er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
 - er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.
3. Siedlungsstruktur
 - 3.1 (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.
(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
 - 3.2 (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
 - 3.3 (G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.
4. Verkehr
 - 4.1.1 (Z) Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaulmaßnahmen nachhaltig zu ergänzen.
 - 4.1.3 (G) Im ländlichen Raum soll die Verkehrserschließung weiterentwickelt und die Flächenbedienung durch den öffentlichen Personennahverkehr verbessert werden.
 - 4.2 (G) Das Netz der Bundesfernstraßen sowie der Staats- und Kommunalstraßen soll leistungsfähig erhalten und bedarfsgerecht ergänzt werden.
(G) Bei der Weiterentwicklung der Straßeninfrastruktur soll der Ausbau des vorhandenen Straßennetzes bevorzugt vor dem Neubau erfolgen.
5. Wirtschaft
 - 5.1 (G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.
 - 5.4.1 (G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.
7. Freiraumstruktur
 - 7.1.1 (G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.

7.1.2 (Z) Gebiete mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege sind in den Regionalplänen als landschaftliche Vorbehaltsgebiete festzulegen.

3.1.2 Regionalplan der Region Allgäu

- A I 1 (G) Es ist anzustreben, die Region vorrangig als Lebens- und Wirtschaftsraum für die dort lebende Bevölkerung zu erhalten und sie nachhaltig in ihrer wirtschaftlichen Entwicklung und versorgungsmäßigen Eigenständigkeit zu stärken.
- A I 2 (Z) In der Region sollen die Naturgüter Boden, Wasser und Luft als natürliche Lebensgrundlagen soweit als möglich nachhaltig gesichert und falls erforderlich wieder hergestellt werden.
- A II 1.1 (G) Im Alpengebiet ist eine ausgewogene Entwicklung von Tourismus, gewerblicher Wirtschaft sowie Land- und Forstwirtschaft anzustreben. Im mittleren und nördlichen Teil der Region ist der gewerblich-industrielle Bereich möglichst zu stärken.
- A II 2.1 (G) Es ist anzustreben, dass die vielfältigen, ökologisch bedeutsamen Naturräume der Region in ihren Funktionen dauerhaft erhalten und soweit möglich vernetzt werden.
- B I 1.1 (Z) Die natürlichen Grundlagen und die landschaftlichen Gegebenheiten sollen zur Erhaltung und Entwicklung der Region als Lebens- und Arbeitsraum für die dortige Bevölkerung und als bedeutender Erholungsraum gesichert werden.
(G) Die verschiedenen Landschaftsräume der Region sind möglichst differenziert und standortgerecht – unter besonderer Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Erholung – zu nutzen.
- B I 1.2 (G) Es ist anzustreben, die für die Region charakteristische Mischung aus intensiv genutzten und ökologisch ausgleichend wirkenden Landschaftsteilen sowie die typischen Landschaftsbilder zu erhalten. Weitere Belastungen von Natur und Landschaft sind möglichst gering zu halten.
- B I 2.1 (Z) Als landschaftliche Vorbehaltsgebiete werden bestimmt:
2 Singoldniederung, östliche Hänge und Wälder
Die Abgrenzung der landschaftlichen Vorbehaltsgebiete bestimmt sich nach Karte 3 „Natur und Landschaft“, die Bestandteil des Regionalplans ist. Dabei sind Einzelgehöfte, andere bebaute Bereiche sowie geplante Siedlungsgebiete, die aufgrund ihrer geringen Größe aus Maßstabsgründen kartographisch nicht aus den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten ausgenommen werden können, diesen nicht zuzurechnen.
- B II 1.1 (G) In der gesamten Region ist – zur Verbesserung der Grundlagen für die wirtschaftliche Entwicklung – eine Stärkung der Unternehmen in Industrie, Handel, Handwerk und Dienstleistungsgewerbe anzustreben.
(G) Ein ausreichendes Angebot an Arbeitsplätzen für Arbeitnehmer aller Qualifizierungsstufen und deren Erhalt sowie die Schaffung neuer Arbeits- und Ausbildungsplätze ist für die wirtschaftliche Entwicklung der Region von besonderer Bedeutung.
- B II 1.2 (Z) Auf die Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung soll hingewirkt werden.
(G) Dabei kommt der Bereitstellung geeigneter Gewerbestandorte besondere Bedeutung zu.
- B III 4.2.2 (G) Die historische Kulturlandschaft sowie die künstlerisch und historisch wertvollen Stadt- und Ortskerne der Region sind möglichst zu erhalten. Es ist anzustreben, landschaftstypische Ortslagen und Bauformen, insbesondere die Fachwerkbauten im nördlichen Teil der Region, die Blockbauten und die verschindelten Bauernhäuser im westlichen Alpenvorland, soweit sie noch erhaltungswürdig sind, zu schützen.
- B V 1.1 (G) Dem Erhalt und der weiteren Entwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur der Region ist entsprechend der Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft Rechnung zu tragen.
- B V 1.2 (Z) In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. Eine über die organische Siedlungsentwicklung hinausgehende Entwicklung ist in der Regel in zentralen Orten und Siedlungsschwerpunkten zulässig.
- B V 1.3 (Z) Insbesondere soll einer unorganischen Ausweitung der Siedlungsgebiete in besonders exponierte Lagen wie Kuppen und Oberhangteile von Höhenrücken vor allem im Süden und Westen der Region entgegengewirkt werden.
(Z) Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leer stehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden.
(G) Die Versiegelung von Freiflächen ist möglichst gering zu halten.
(Z) Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegen gewirkt werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.
- B V 1.7 (Z) Die Städte und Dörfer sollen in allen Teilen der Region in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten, – wo erforderlich – erneuert und weiterentwickelt werden. Dabei soll auf gewachsene und landschaftstypische Dorfstrukturen und Ortsbilder besondere Rücksicht genommen werden.

3.2 Flächennutzungsplan



Abbildung 2: Ausschnitt des Flächennutzungsplans des Marktes Kaltentales, unmaßstäblich

Das gegenständliche Plangebiet ist im Flächennutzungsplan des Marktes Kaltental als gemischte Baufläche bzw. Dorfgebiet gekennzeichnet. Das im nordwestlichen Teil des Plangebietes mögliche Gewerbegebäude ist daher gemäß der Darstellung des Flächennutzungsplanes realisierbar. Für die geplanten Wohnvorhaben im südlichen Teil des Plangebietes ist die Realisierung durch eine Festsetzung als Mischgebiet möglich. Zwar wird erst weiter südlich ein trennender Grünzug im Flächennutzungsplan vorgesehen, doch hat sich die Gemeinde dazu entschieden, bereits hier eine Ortsrandeingrünung der Siedlungsfläche anzulegen.



Abbildung 3: Lage Geltungsbereich im Flächennutzungsplan, unmaßstäblich

3.3 Gemeindliche Voraussetzungen

Am 06.11.2017 beschloss der Gemeinderat die Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplans zunächst im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB. Die dort referenzierten Schutzgüter, FFH-Gebiete oder Bereiche nach § 50 BImSchG sind nicht betroffen. Im Laufe des Verfahrens wurde in Absprache mit dem Landratsamt die Planung umgestellt. Es wird nun ein Mischgebiet ausgewiesen und gebietsintern ein Ausgleich erbracht. Ein Umweltbericht für den Eingriff wird erstellt.

4. Lage und Bestand

4.1 Derzeitige Nutzungsstruktur/Bestandsaufnahme:

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt am südlichen Rand des Markt Kaltentaler Ortsteiles Helmishofen. Es ist derzeit teils im Bestand bebaut, teils noch landwirtschaftlich als intensives Grünland genutzt.

Naturhaushaltliche Belange:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich unmittelbar keine Baudenkmale, keine Bodendenkmale und keine amtlich kartierten Biotope. Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde auch erkannt, dass es keine beachtenswerten Zusammenhänge und Erkenntnisse aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) gibt. Zwei markante Bestandsbäume werden als zu erhaltend festgesetzt.

4.2 Natürliche Grundlagen

Das Plangebiet liegt zwischen ca. 713 m ü NN im Südwesten und ca. 717 m ü NN im Osten. Das landwirtschaftliche Intensivgrün enthält einzelne Gehölzstrukturen. Der Hang im Nordosten ist als Georisk-

Objekt „Rutschablagerung“ (ID 8130GR015023) beschrieben, aber außerhalb des Plangebietes und jenseits eines Dammes. Eine Gefährdung ist daher nicht gegeben. Das Baugebiet liegt im qualitativen Einzugsgebietes für die Wassergewinnungsanlage "Gerbishofer Feld".

Bodenverhältnisse

Die Böden der intensiv landwirtschaftlich genutzten Grünfläche werden durch Braunerden bestimmt. Im Untergrund sind 20 cm Oberboden und daraufhin Quartärkiese anständig. Unter einer schlecht versickerungsfähigen Verwitterungsdecke stehen Kiese an. Grundwasser wird erst unterhalb von 5 m Tiefe erwartet.

Immissionsschutz

Wegen der Lage an der Staatsstraße 2035 ist mit erhöhtem Lärm zu rechnen (bestehende Verlärmung). Seitens der Straßenbauverwaltung sind keine emissionsvermindernden Maßnahmen zu erwarten. Es werden textliche Festsetzungen zum Schutz gesunder Wohnverhältnisse getroffen.

5. Planung

5.1 Erschließung

5.1.1 Verkehr

Das Plangebiet wird durch die westlich vorbeiführende Bahnhofstraße / St 2035 mit der Fl. Nr. 1533, Gemarkung Aufkirch, sowie die in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten private Verkehrsfläche auf einer Teilfläche des Grundstücks mit der Fl. Nr. 1528/11, Gemarkung Aufkirch, erschlossen. Die festgesetzte private Verkehrsfläche erhält eine Breite von knapp 7,00 m und ist mit einem Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht versehen, damit ausreichender Straßenraum für Begegnungsverkehr, Fußgänger und im Winter für den Winterdienst zur Verfügung steht. Die Baugrenze wurde dem Bestandsgebäude mit einem Abstand von 5, m zur Staatsstraße angepasst. Für das Baufenster wurde ein Rücksprung auf 10 m Abstand zur Ersatzbebauung des Wohnhauses festgesetzt.

5.1.2 Kanal – Entwässerung - Wasserversorgung

Die Erschließung mit Kanal und Wasser findet über das zu erweiternde Ortsnetz statt. Helmishofen besitzt einen Kläranlagenanschluss. Zur flächigen Versickerung kann es nötig werden, die Oberbodenschicht zu durchstoßen, um einen versickerungsfähigen Horizont zu erschließen.

Das Baugebiet liegt im qualitativen Einzugsgebietes für die Wassergewinnungsanlage "Gerbishofer Feld". Die Maßgaben des allg. Grundwasser-Schutzes sind konsequent zu beachten. Aufgrund der östlich angrenzenden Hangfläche kann eine Gefährdung durch wild abfließendes Wasser nicht ausgeschlossen werden. Dies sollte bei der weiteren Planung berücksichtigt werden.

5.2 Bauliche Nutzung und Gestaltung

Das Plangebiet wird als qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt. Es wird ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Die gemäß § 6 Abs. 2 Ziffer 3, 6, 7 und 8 BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie Vergnügungstätten zulässigen Nutzungen werden hierbei nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Diese Nutzungen benötigen regelmäßig größere Flächen, die am Ortseingang störend wirken würden und daher hier nicht bereit gehalten werden sollen. Einzelhandel soll hier mit der Ausnahme von Werkstattläden oder kleinräumigem (unter 400 m²) Verkauf von Produktionsgütern nicht stattfinden. Ein gleichberechtigtes Nebeneinander von Wohn- und Gewerbenutzung entspricht der Entwicklung am Ort. Die Landwirtschaft ist im Rückgang und in unmittelbarer Umgebung fehlt die entsprechende Prägung zur Ausweisung eines Dorfgebietes.

Das MI-Gebiet wird hinsichtlich der Art der Gebäude bzw. der Anzahl der Geschosse mit nur Einzelhäusern und einer maximal zweigeschossigen Bebauung (II) festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise. Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen definiert.

Die Baugrenze darf für Dachüberstände, Kellerlichtschächte, Treppenabgänge, Vordächer u. dgl. Vorbauten bis zu 1,50 m überschritten werden.

Es können Einfamilienhäuser in zweigeschossiger Bauweise als Einzelhaus entwickelt werden, wobei ggf. das erste Obergeschoss als Dachgeschoss auszubilden ist.

Zur besseren Definition wird die Wand- und Firsthöhe festgesetzt, siehe Tabelle § 8 Ziffer 8.1 der Satzung.

Es gilt die zweigeschossige Bebauung mit einer maximalen Firsthöhe von 7,80 m und einer Wandhöhe von 6,60 m. Im gleichen Gebiet können die Häuser aber auch in der sog. I+D Bebauung mit einer Wandhöhe von 5,20 m errichtet werden, wobei das erste Obergeschoss als Dachgeschoss ausgebildet ist. Für diese Bebauung sind nachfolgend zwei Varianten mit unterschiedlichen Kniestockhöhen denkbar, die jedoch mit fließenden Übergängen gestaltet werden können. Entscheidend ist die festgesetzte Wandhöhe und Firsthöhe. Als Bezug für Wand- und Firsthöhen wird auf die jeweilige mittlere Höhe des natürlichen Geländes an den vier Gebäudeecken abgestellt. Grundsätzlich kann jedoch auch die klassische zweigeschossige Bebauung gewählt werden, wobei auch hier die maximale Wandhöhe und die maximale Firsthöhe einzuhalten ist. Mit diesen Begrenzungen soll auch die Höhenentwicklung der Bebauung begrenzt werden.

Generell gilt:

Es besteht Bestandsschutz. Für die Lage der Gebäude innerhalb der überbaubaren Fläche wird die Ausrichtung des Hauptgebäudes festgesetzt (für untergeordnete Bauteile darf hiervon abgewichen werden). Alle Gebäude erhalten Satteldächer. Soweit das 1. Obergeschoss als Dachgeschoss ausgebildet wird, gilt bei 24° – 34° maximal 1 Quergiebel pro Dachseite, alternativ max. 2 Dachgauben pro Dachseite; Abstand der Dachaufbauten von der Giebelwand, mindestens 2,00 m. Hiermit soll erreicht werden, dass die das Ortsbild wesentlich prägende Dachlandschaft einen ruhigen und ausgeglichenen Eindruck vermittelt. Ausnahmen sollen bei Nebengebäuden und Garagen in Form von Pult- und Flachdächern sowie bei der Abweichung von der Hauptfirstrichtung im Einzelfall zugelassen werden. Diese Abweichung gilt auch für eingeschossige Anbauten/Gebäudeteile, die mit einem Flachdach oder einer Dachterrasse ausgebildet werden dürfen.

Garagen und Stellplätze:

Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen. Grenzgaragen dürfen eine Wandhöhe von bis zu 3 m aufweisen. Der Abstand vor den Garagen dient dazu, während der Einfahrt den Verkehrsraum frei von Behinderungen zu halten.

Die rechtliche Grundlage für die Festsetzungen der Gestaltung im Bebauungsplan leitet sich ab aus Artikel 81 BayBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB.

6. Grünordnung

6.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Die Festsetzungen für die Gestaltung der nicht überbauten Flächen als private Gärten sollen zur Einbindung in die Umgebung und zur Ortsrandgestaltung beitragen. Insbesondere durch die Pflanzung von Obstbäumen oder Bäumen der Wuchsklasse 2 soll die dorttypische Lebensraumqualität erhalten bzw. gefördert werden. Birke und Stieleiche als Bäume 1. Wuchsklasse werden im Besonderen für die Verwendung an der südlichen Ortsrandlage empfohlen.

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.

Die bestehenden markanten Bäume auf Fl. Nr. 1536 und 1528/27 wurden als zu erhaltend gesichert.

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 Hinterkannte Straße ohne Einzäunung offen zu gestalten. Die genaue Lage ist erst über den Freiflächengestaltungsplan verbindlich. Hierbei kann der Bauwerber den im Bebauungsplan festgesetzten Baumstandort auf die betrieblichen Belange bezüglich Ein- und Ausfahrt, Stellung der Gebäude und Lage der Stellplätze verschieben. Die Anzahl der Bäume oder Sträucher ist jedoch mindestens einzuhalten.

Auf die Beratungsmöglichkeit durch die Gartenbaufachberatungsstelle des Landratsamtes Ostallgäu wird ausdrücklich aufmerksam gemacht. Die pro Grundstücksfläche bzw. nach Stellplätzen erforderlichen zu pflanzenden Bäume gelten zusätzlich zu den in der Planzeichnung eingetragenen Bäumen und Sträuchern.

6.2 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Parallel zum Bebauungsplan „Helmishofen“ wird das grünordnerische Konzept entwickelt und als Grünordnungsplan integriert. Hierdurch wird eine angemessene Eingrünung des Gebietes und entsprechend der Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft als Minimierungsmaßnahmen ermittelt und festgesetzt. Der ermittelte Ausgleich soll gebietsintern erbracht werden.

Als Eingriff zu werten sind die neu ausgewiesenen Flächen der Fl. Nr. 1528/27 mit 800 m² und der südliche Teil der Fl. Nr. 1536 mit 655 m². Der Eingriff umfasst somit 1455 m². Das Eingriffsgebiet ist bereits teils überbaut und im Übrigen intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die zulässige Bebauung wird von geringer Dichte (GRZ < 0,35) geprägt sein. Insgesamt ist also von einem Gebiet niedriger Bedeutung (Kategorie I) und niedriger Eingriffsschwere (Typ B) auszugehen. Als Ausgleichsfaktor wird wegen der umfangreichen Grünordnung mit Vermeidungsmaßnahmen 0,2 gewählt. Somit werden 291 m² an Ausgleich erforderlich.

Der Ausgleich wird auf der Fl. Nr. 1528/11 mit einer Breite von 8,5 m auf ca. 35 m Länge direkt im Anschluss an den Eingriff eingerichtet. Es ist eine dreireihige Heckenstruktur gemäß der Grünordnung einzurichten, die mit Bäumen überstellt wird. Diese Maßnahme sorgt gleichsam für eine Eingrünung des Ortsrandes und erhöht die Verfügbarkeit ökologischer Nischen im Übergang zur freien Feldflur.

7. Immissionsschutz, Umweltgestaltung

7.1 Immissionsschutz

Es 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.

Verkehrslärm der St 2035

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

7.2 Kommunale Abfallwirtschaft

Die Entsorgung der in seinem Gebiet anfallenden Abfälle obliegt dem Landkreis Ostallgäu. An den Abholtagen sind die Entsorgungsbehälter von nicht durchgängig anfahrbaren Grundstücken am Mülltonnensammelpunkt abzustellen.

1. Alle Grundstücke, auf denen regelmäßig Abfälle anfallen, sind an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen. Hierfür sind auf den Grundstücken geeignete Einrichtungen zur Aufstellung der erforderlichen Abfallsammelbehälter zu schaffen.
2. Die Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass eine ordnungsgemäße Entsorgung der Haus-, Sperr- und Gewerbeabfälle im Rahmen der Einsammlungs- und Beförderungspflicht des Landkreises möglich ist. Unter Einhaltung geltenden Bestimmungen, insbesondere der einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften, müssen die Grundstücke durch die Abfalltransportfahrzeuge in Vorwärtsrichtung uneingeschränkt angefahren werden können.

7.3 Altlasten, Bodenschutz

Im Plangebiet sind keine altlastenverdächtigen Ablagerungsflächen bekannt. Anfallender Aushub ist aufgrund der Ortsrandlage der Baugrundstücke vor einer Entsorgung entsprechend zu untersuchen.

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.

8. Technische Infrastruktur/ Erschließung

8.1 Straße

Das Plangebiet wird durch die westlich vorbeiführende Bahnhofstraße mit der Fl. Nr. 1533, Gemarkung Aufkirch, sowie die in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzte private Verkehrsfläche auf einer Teilflä-

che des Grundstücks mit der Fl. Nr. 1528/11, Gemarkung Aufkirch, erschlossen. Die festgesetzte private Verkehrsfläche erhält eine Breite von knapp 7,00 m und ist mit einem Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht versehen.

8.2 Wasserwirtschaft

Die anfallenden häuslichen Abwässer sind an die Kanalisation anzuschließen. Die Einwohnergleichwerte sind ausreichend groß dimensioniert.

Die Wasserversorgung einschließlich der Löschwasserbereitstellung über Hydrant erfolgt durch eine Trinkwasserversorgungsanlage am Ort. Die Versorgung mit Trinkwasser, das der Trinkwasserverordnung entspricht, ist sichergestellt.

Das Oberflächenwasser soll grundsätzlich an Ort und Stelle – soweit grundwasserunschädlich – über die belebte Oberbodenzone zur Versickerung gebracht werden, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen. Niederschlagswasser ist grundsätzlich flächenhaft, über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht zu versickern. Bei der Bemessung der Versickerungseinrichtungen ist das ATV-DVWK Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, das ATV Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“, die „Niederschlagswasserfreistellungsverordnung“ NWFreiV sowie die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer“ TRENGW zu beachten.

Die Oberflächenwasser von öffentlichen Verkehrsflächen soll zur Versickerung gebracht werden. Näheres siehe Erschließungsplanung.

Mit Einreichung der Bauvorlagen hat der Bauherr gegenüber dem Markt Kaltental den Nachweis über die Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück zu erbringen.

Die Maßgaben des allgemeinen Grundwasser-Schutzes sind wegen der möglichen Betroffenheit der Wassergewinnungsanlage „Gerbishofer Feld“ konsequent zu beachten. Aufgrund der östlich angrenzenden Hangfläche kann eine Gefährdung durch wild abfließendes Wasser nicht ausgeschlossen werden.

8.3 Stromversorgung / Telekommunikation

Die Lech Elektrizitätswerke und die Deutsche Telekom wurden an dem Verfahren beteiligt.

Die Deutsche Telekom hat mit Vorgang 2018102, PN 256181 mit E-Mail vom 31.01.2018 folgende Stellungnahme abgegeben:

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

Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir gesondert mit uns in Verbindung zu treten. Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:

E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de

Fax: +49 391 580213737

Telefon: +49 251 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, PTI 23

Gablinger Straße 2

D-86368 Gersthofen

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

Die LEW Verteilnetz GmbH hat mit Schreiben vom 05.02.2018 folgende Stellungnahme abgegeben:

„vielen Dank für die Beteiligung am oben genannten Verfahren. Unsererseits bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Einwände, es befinden sich keine Anlagen unserer Gesellschaft im Geltungsbereich.

Bestehende 20-kV-Kabelleitung

Vorsorglich weisen wir Sie auf eine vorhandene 20-kV-Kabelleitung unserer Gesellschaft entlang der Bahnhofstraße hin. Diese ist im beiliegenden Kabellageplan M=1:500 dargestellt. Der Schutzbereich der Kabelleitung beträgt 1,00 m beiderseits der Trasse.

Bei jeder Annäherung an unsere Versorgungsleitung sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV Vorschrift 3 (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro Medienerzeugnisse einzuhalten. Da es bei einer Beschädigung der Kabelleitungen außerdem zu umfangreichen Unterbrechungen der Stromversorgung kommen kann, sind vor der Aufnahme von Auspflockungs-, Grab- und Baggerarbeiten im Planungsbereich die aktuellen Kabelpläne bei unserer Betriebsstelle Biessenhofen

Ebenhofener Straße 36

87640 Biessenhofen

Tel. 08341/9527-55

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

Sollte eine zeitlich beschränkte elektrische Abschaltung einer betroffenen Kabelleitung erforderlich sein, wenden Sie sich bitte rechtzeitig an die oben genannte Betriebsstelle. Gleiches gilt für bauliche Maßnahmen (Um-/Tieferlegung) an unseren Kabelleitungen.

Elektrifizierungskonzept

Die Stromversorgung der Neubauten ist nach Erweiterung des Kabelnetzes gesichert. Hierzu ist die Verlegung eines neuen Stromkabels auf öffentlichem Grund entlang der Zufahrtsstraßen notwendig. Die Gebäude werden wir über Erdkabel anschließen. Erweiterung der Straßenbeleuchtung und Telekommunikationsanlagen Im Zuge der Arbeiten zur elektrischen Erschließung des Baugebietes können die Straßenbeleuchtungs- sowie die Telekommunikationsanlagen (Kabel und Rohre) wirtschaftlich erstellt bzw. verlegt werden. Wir bitten Sie deshalb, rechtzeitig vor dem Straßenausbau entsprechende Angebote anzufordern.

Allgemeines zur Kabelverlegung

Vor Beginn der allgemeinen Erschließung des Baugebiets bitten wir um Anberaumung eines Spartengesprächs, um die jeweiligen Leistungstrassen festzulegen.

Mit den Kabelverlegungsarbeiten, die im Zusammenhang mit dem Straßenausbau erfolgen, kann erst nach Erfüllung nachstehender Voraussetzungen begonnen werden:

- Wasser- und Kanalarbeiten sind eingebracht*
- das Planum der Straßen und Gehwege 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 Angabe oder einer Änderungsplanung erforderlich wird, sind die Aufwendungen vom Verursacher zu tragen. Unter der Voraussetzung, dass die angeführten Punkte berücksichtigt werden, sind wir mit der Aufstellung des Bebauungsplanes einverstanden.“*

8.4 Brandschutz

Die zum Brandschutz erforderlichen Maßnahmen, wie ausreichender Wasserdruck, Hydranten, Zufahrten u. dgl. sind in Abstimmung mit dem Kreisbrandrat des Landkreises Ostallgäu zu veranlassen. Es wird auf das Merkblatt der Kreisbrandinspektion verwiesen.

8.5 Bodendenkmalfunde

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Am Klosterberg 8 in 86672 Thierhaupten oder die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Ostallgäu, Marktoberdorf, unverzüglich zu verständigen. Solche Funde unterliegen der Meldepflicht gemäß Art. 8, 1-2 des DSchG.

9. Bodenordnende Maßnahmen

Eine geordnete und zweckmäßige Gestaltung bezüglich der Grundstückszuschnitte und Erschließung wird nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes durchgeführt. Eine Umlegung nach §§ 45 ff. oder grenzregelnde Maßnahmen nach §§ 80 ff. BauGB sind voraussichtlich nicht erforderlich.

10. Kartengrundlage

Es wurde die vom Vermessungsamt Marktoberdorf zur Verfügung gestellte amtliche digitale Flurkarte verwendet.

Anlage

Merkblatt zur Bauleitplanung der Kreisbrandinspektion Ostallgäu

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 Wasserentnahmestellen. Für jedes im Alarmplan vorgesehene Fahrzeug ist eine Bewegungsfläche von mind. 7 x 12 m erforderlich.
6. Alle Flächen für die Feuerwehr sind entsprechend durch Beschilderung zu kennzeichnen.

B Öffentliche Verkehrsflächen

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

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

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

D Bereitstellung von Löschwasser durch andere Maßnahmen

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

E Bebauung

1. Im Zuge des vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzes sind die Bestimmungen des Art. 12 BayBO und alle weiteren Artikel zu beachten.
2. Die Unterschreitung der in Art. 6 BayBO vorgeschriebenen Abstandsflächen und deren Festschreibung in der Bauleitplanung ist nur in begründeten Ausnahmefällen und unter Einsatz besonderer Brandschutzmaßnahmen vertretbar.
3. Alle einschlägigen Vorschriften, die den Brandschutz betreffen und in BayBO der GaV (Garagenverordnung), GastBauV (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 Gemeindebereich sind je nach Art und Größe der neu anzusiedelnden Betriebe, bzw. neu zu errichtenden Bauten eventuell zu ergänzen und zu erweitern. Hierzu ist zu gegebener Zeit mit dem Kreisbrandrat oder dem zuständigen Kreisbrandinspektor Verbindung aufzunehmen.

F Planzeichen

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

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

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

Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Der Markt Kaltental hat mit Datum vom 06.11.2017 beschlossen den Bebauungsplan „Helmishofen“ aufzustellen. Es sollen ca. drei Bauplätze mit Ortsrandeingrünung und einer privaten Erschließungsstraße entstehen. Das Plangebiet weist eine Größe von insgesamt 0,42 ha auf, wovon nur ca. 1050 m² neuer Flächenbedarf im Anschluss an die Ortslage sind.

Für den Geltungsbereich wird als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO mit Einschränkungen festgesetzt.

Der erforderliche Ausgleich wurde ermittelt und ist mit 295 m² innerhalb des Plangebietes erbracht.

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

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

Im Flächennutzungsplan sind die Flächen bereits als Siedlungsfläche ausgewiesen. Der Darstellung des Flächennutzungsplanes als Mischbaufläche wird entsprochen.

2. 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).

Es wird aus Erfahrungswerten davon ausgegangen, dass der Grundwasserstand entsprechend niedrig ist. Konkrete technische Erkenntnisse aus Untersuchungen liegen nicht vor.

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

3.1 Schutzgut Boden

Beschreibung

Im Baugebiet herrschen Braunerden bis Parabraunerden vor. Die Verwitterungsdecke hat nur schwache Durchlässigkeit, die darunterliegenden Quartärkiese sind gut sickerfähig. Die Inanspruchnahme von neuen Flächen ist gering.

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 Überschüttung 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.

3.2 Schutzgut Wasser

Beschreibung Grundwasser

Der Abstand des Grundwassers zur Oberfläche ist als ausreichend anzunehmen. Das Gebiet liegt im qualitativen Einzugsgebiet „Gerbishofer Feld“.

Beschreibung Oberflächenwasser

Im Plangebiet gibt es keine Gewässer. Das Relief ist nur entlang des Dammes (Fl. 1528/12) steil. Hier ist mit Hangwasser zu rechnen.

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. Es ist konsequent auf die Einhaltung der allgemeinen Grundwasserschutzmaßnahmen zu achten.

Erheblichkeit der Umweltauswirkungen

Die negativen Umweltauswirkungen sind insgesamt als gering einzustufen.

3.3 Schutzgut Klima/ Luft

Beschreibung

Die Flächen sind bereits zu $\frac{3}{4}$ bebaut, der Anteil an der Kaltluftentstehung ist minimal. Durch die Staatsstraße besteht eine Vorbelastung.

Auswirkungen

Durch den Bau entstehen zusätzliche Staubbelastungen in der direkten Umgebung. Durch die aus klimatischer Sicht kleinen Flächendimension wird nicht von negativen Auswirkungen der Gebäude oder deren Nutzung ausgegangen.

Erheblichkeit der Umweltauswirkungen

Die negativen Umweltauswirkungen sind als gering einzustufen.

3.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Beschreibung

Der nicht überbaute Bereich wird derzeit noch als intensive Grünlandfläche landwirtschaftlich genutzt. Es befinden sich vier Bestandsgehölze im Gebiet.

Auswirkungen

Geringwertige Grünlandflächen gehen verloren, die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen werden dies aber abmildern. Zwei Bestandsgehölze werden gesichert und mit Bepflanzungen ergänzt. Die Ortsrandeingrünung erzeugt eine Vielzahl neuer Nischen für Tiere und Pflanzen.

Erheblichkeit der Umweltauswirkungen

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

3.5 Schutzgut Landschaft

Beschreibung

Das Gebiet ist aus landschaftsästhetischer Sicht als gering bis mittel empfindlich einzustufen. Die Bebauung fügt sich an den bisher nur schwach eingegrüntem Ortsrand an.

Auswirkungen

Die Erweiterung der Bebauung wird in der Bauphase nur untergeordnet wahrgenommen werden. Die neuen Gebäude werden nach Fertigstellung das Ortsbild abrunden. Die Eingrünung nach Süden schränkt die Wirkung der Bauten in die Landschaft hinaus deutlich ein. Die Ausgleichsfläche bietet eine qualitativ hochwertige Eingrünung.

Erheblichkeit der Umweltauswirkungen

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

3.6 Schutzgut Mensch

Beschreibung

Das Areal besitzt eine niedrige Erholungseignung. Entlang der Bahnhofstraße ist die Erholungsqualität sehr gering. Die Staatsstraße 2035 bringt Verkehrslärm an das Plangebiet, der durch entsprechende Gestaltung der Architektur zu bewältigen ist.

Auswirkungen:

Auf Grund der ohnehin niedrigen Erholungseignung werden Baumaßnahmen die Erholungseignung des kleinräumigen Gebiets nicht weiter beeinträchtigen. Betrieb und Nutzung der Wohnungen und der direkt an der Straße gelegenen Gebäude wird die Bestandssituation nicht verschlechtern. Die Lärmschutzmaßnahmen

betreffen die Wohnbebauung an der Staatsstraße, wo die Richtwerte überschritten werden könnten. 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.

3.7 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.

3.8 Wechselwirkungen

Sich in ihrer Auswirkung auf die Umwelt negativ verstärkende Wechselwirkungen der Planung sind gegenwärtig nicht bekannt.

4. Nullvariante/Alternative Planungsmöglichkeiten

Bei Nichtdurchführung der Planung sind die oben genannten negativen Auswirkungen auf die Umwelt nicht zu erwarten. Die hier vorgesehene Ortsrandeingrünung wird in absehbarer Zeit nicht eingerichtet.

Es handelt sich hier um eine organische und vorbereitete Entwicklung von geringem Ausmaß. Alternativen haben sich auf Grund der Bestandssituation und des örtlichen Bedarfs (Zuordnung der Flächen zu bestehenden Betrieben) nicht ergeben. Die Lage wurde mit dem Landratsamt abgestimmt.

5. Vermeidungs-/ Minderungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Schutzgut Boden

Ein fachgerechtes Oberbodenmanagement sowie eine möglichst weitgehende Beschränkung von Bodenversiegelungen sind in der Satzung geregelt und begrenzt - Geländemodellierungen 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 ist ein entsprechendes Konzept zu planen.

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. Die Ausgleichsmaßnahme wird direkt am Eingriff als Ortsrandeingrünung realisiert.

Schutzgut Landschaft

Die private Grünfläche mit Pflanzbindung und die Ausgleichsfläche dienen als Ortsrandeingrünung zur besseren Einfügung des Plangebietes in die Landschaft.

Schutzgut Mensch

Das Plangebiet soll eine Anbindung an die nördliche Siedlungsfläche haben. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden erfüllt: die Staatsstraße bringt Verkehrslärm mit sich. Durch eine geeignete Raumanordnung kann dieser Problematik begegnet werden.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Baudenkmale sind in oder in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet nicht vorhanden. Falls im Zuge der Bau-
maßnahmen Denkmäler, insbesondere Bodendenkmäler, aufgefunden werden, ist pfleglich mit ihnen umzu-
gehen.

6. Kompensationsmaßnahmen

6.1 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Als Eingriff zu werten sind die neu ausgewiesenen Flächen der Fl. Nr. 1528/27 mit 800 m² und der süd-
liche Teil der Fl. Nr. 1536 mit 655 m². Der Eingriff umfasst somit 1455 m². Das Eingriffsgebiet ist bereits
teils überbaut und im Übrigen intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die zulässige Bebauung wird von gerin-
ger Dichte (GRZ < 0,35) geprägt sein. Insgesamt ist also von einem Gebiet niedriger Bedeutung (Kate-
gorie I) und niedriger Eingriffsschwere (Typ B). Als Ausgleichsfaktor wird wegen der umfangreichen Grün-
ordnung mit Vermeidungsmaßnahmen 0,2 gewählt. Somit werden 291 m² an Ausgleich erforderlich.

Der Ausgleich wird auf der Fl. Nr. 1528/11 mit einer Breite von 8,5 m auf ca. 35 m Länge direkt im An-
schluss an den Eingriff eingerichtet. Es ist eine dreireihige Heckenstruktur gemäß der Grünordnung ein-
zurichten, die mit Bäumen überstellt wird. Diese Maßnahme sorgt gleichsam für eine Eingrünung des
Ortsrandes und erhöht die Verfügbarkeit ökologischer Nischen im Übergang zur freien Feldflur.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Das Planungsgebiet ist bezüglich negativer Umweltauswirkungen zu beobachten, spezielle Monitoringmaß-
nahmen sind nicht vorgesehen.

8. Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung

Es liegen folgende Daten vor:

Allgemeine Datengrundlagen	<ul style="list-style-type: none"> • Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 • Regionalplan Allgäu (16) • Flächennutzungsplan des Marktes Kaltental • Altlastenverdachtskataster des Landkreises Ostallgäu • Biotopkartierung, 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
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 argu- mentativ.
Schwierigkeiten und fehlende Erkenntnisse	Hinzuweisen ist darauf, dass nicht alle Wechselwirkungen zwischen den Um- weltschutzgütern – aufgrund der Komplexität von Natur und Landschaft – er- fasst, beschrieben und beurteilt werden können. Die Umweltprüfung erhebt jedoch den Anspruch, dass die <u>wichtigsten</u> und <u>bedeutendsten</u> Wechselwir- kungen aufgezeigt werden.

9. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Für das als Wohngebiet ausgewiesene Areal und den Teil des einfachen Bebauungsplanes sind keine großen Umweltauswirkungen zu erwarten. Es sind keine wertvollen Lebensräume von der Planung betroffen. Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse der Umwelterheblichkeit zusammen.

Schutzgut	Bau-	Anlage-	Betriebs-	Erheblichkeit
Boden	gering	mittel	gering	gering (1)
Wasser	mittel	gering	gering	gering (1)
Klima/ Luft	mittel	gering	gering	gering (1)
Tiere und Pflanzen, biol. Vielfalt	mittel	gering	gering	mittel (2)
Landschaft	mittel	gering	gering	mittel (2)
Mensch	gering	gering	mittel	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. Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, die den Eingriff minimieren.

Das Monitoring sieht keine besondere Beobachtung des Planungsgebietes bezüglich negativer Umweltauswirkungen vor.

10. Referenzliste der Quellen

Umweltatlas des Landesamtes für Umwelt, Bayern,:

- Übersichtsbodenkarte 1:25.000
- Bodenschätzungsübersichtskarte 1:25.000
- Geologische Übersichtskarte 1:200.000
- Hydrogeologische Karte 1:200.000

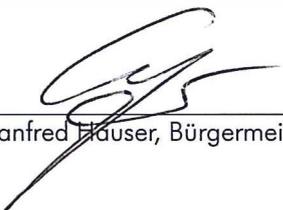
Bayernatlas, Landesamt für Umwelt, Landesamt für Denkmalpflege, Vermessungsamt Bayern:
Schutzgebiets- und -flächendarstellungen für Denkmäler, Naturschutzgüter und Wasserwirtschaft

Kaufbeuren, 2018



Thomas Haag, Stadtplaner

Markt Kaltental, **06. Juli 2018**


Manfred Häuser, Bürgermeister