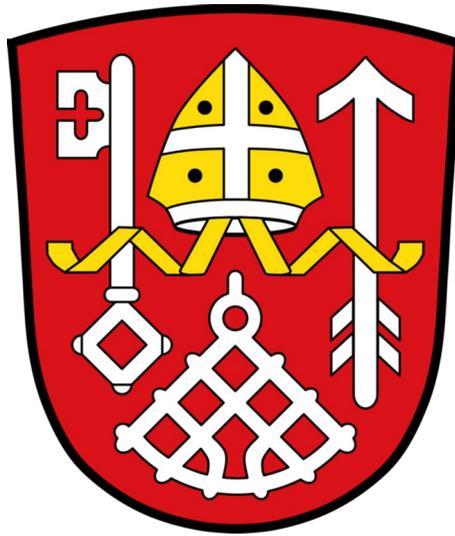


Markt Kaltental  
Landkreis Ostallgäu



Bebauungsplan  
„Sondergebiet Garten- und Landschaftsbau“

Entwurf

i. d. F. vom 05.11.2019

Inhalt:

Satzung

Planzeichnung des Bebauungsplanes M = 1 : 1.000

Begründung mit Umweltbericht

<b>Auftraggeber:</b> Markt Kaltental Rathausplatz 1 87662 Kaltental	Tel.: 08345.312 Fax: 08345.1686 E-Mail: info@markt-kaltental.de
<b>Planung Städtebaulicher Teil:</b> <b>abtplan</b> - büro für kommunale entwicklung Thomas Haag, M.A. Architekt   Stadtplaner Hirschzeller Straße 8, 87600 Kaufbeuren	Tel.: 08341.99727.0 Fax: 08341.99727.20 E-Mail: Info@abtplan.de
<b>Planung Grünordnung und Ausgleich</b> Dipl.-Ing. (Univ.) Helmut Rösel, Landschaftsarchitekt, Landschaftsökologe Brunnener Straße 12 86511 Schmiechen	Tel./Fax: 08206.1873 E-Mail: roesel-la@bayern-mail.de Web: www.roesel-landschaftsarchitekt.de

## Satzung des Marktes Kaltental für den Bebauungsplan „Sondergebiet Garten- und Landschaftsbau“, mit integriertem Grünordnungsplan

### Aufgrund

- der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB),
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- der 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV),
- des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG),
- des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG),

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

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt nördlich des Markt Kaltentaler Ortsteiles Blonhofen, westlich der Straße St 2035.

Das Plangebiet beinhaltet die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 84 (TF, Verkehrsfläche), 151/2 (TF), 151 (TF), 173/2 (TF), 174, 174/1, 175 (TF, Verkehrsfläche) und 177/1 (TF, Verkehrsfläche), alle Gemarkung Blonhofen.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 1,8 ha auf. Maßgeblich ist die Bebauungsplanzeichnung.

Dem Plangebiet sind externe Ausgleichsflächen auf den Grundstücken bzw. Teilflächen der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 141 (TF) und 141/1 (TF), beide Gemarkung Blonhofen, mit insgesamt ca. 1320 m<sup>2</sup> zugeordnet.

### § 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus der Planzeichnung und den folgenden textlichen Festsetzungen, jeweils in der Fassung vom 05.11.2019. Der Satzung ist eine Begründung mit Umweltbericht in derselben Fassung beigefügt.

### § 3 Art der baulichen Nutzung

1. Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als sonstiges Sondergebiet "Garten- und Landschaftsbau" gemäß § 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Das Sondergebiet dient der Bestandssicherung und Erweiterung eines im Plangebiet angesiedelten Gartenbaubetriebes.
2. Der gekennzeichnete Bereich der bebaubaren Fläche des Sondergebietes (SO) „Garten- und Landschaftsbau“ dient grundsätzlich der Unterbringung von Gebäuden und Anlagen folgender Nutzungen:
  - Garten- und Landschaftsbau
  - Pflasterbaubetriebe
  - Zaunbau
  - werksgebundener Verkauf von Baumaterial bis maximal 400 m<sup>2</sup>
3. Zulässig sind
  - ein Lagerhaus (Bestand)
  - eine Werkstatt (Bestand)
  - eine Garage mit Anbau (Bestand)
  - ein Bürogebäude (Bestand)
  - Ausstellungsflächen (Bestand)
  - ein Hochregallager (Bestand)
  - ein Boxenlager (Bestand)
  - ein Gebäude mit Sozialräumen, Büro, etc. mit Betriebsleiterwohnung im 1. Obergeschoss (Bestand)
  - ein Wohnhaus (max. 160 m<sup>2</sup> Grundfläche), dazu eine Doppelgarage
  - eine Maschinen- und Lagerhalle (max. 35 x 14 m)
  - eine offene, überdachte Lagermöglichkeit (max. 35 x 14 m)
  - Bereiche zur Anzucht von gärtnerischen Pflanzen wie Gehölzen und Stauden.

#### § 4 Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl, die maximale Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Die Angaben sind in der Planzeichnung und unter Tabelle in § 8 Abs. 1 dieser Satzung enthalten.
2. Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf angewendet werden. Demnach darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.
3. Die vorgenannten städtebaulichen Werte und die in der Planzeichnung eingetragenen Zahlen gelten als Obergrenzen im Sinne des § 17 BauNVO.

#### § 5 Bauweise/ Stellung der Gebäude/ Grundstücksgröße

1. Im Bebauungsplangebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Es sind Einzelhäuser zulässig.
2. Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt.  
*Ausnahme* (§ 31 Abs. 1 BauGB):  
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.

#### § 6 Garagen/ Stellplätze/ Nebengebäude

1. Garagen und überdachte Stellplätze dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Stellplätze können auch außerhalb von mit Baugrenzen markierten Bereichen errichtet werden, aber nicht in Grünflächen. Bei der Bestimmung der Anzahl der Stellplätze gilt die GaStellV.  
Besucherstellplätze müssen leicht und auf kurzem Weg erreichbar sein.  
Garagen mit direkter, von der Verkehrsfläche her senkrechter Zufahrt müssen einen Mindestabstand zur Verkehrsfläche von 5,50 m einhalten.
2. Für überdachte Stellplätze, Garagen und Nebengebäude sind Sattel-, Pult- und begrünte Flachdächer zulässig. Dachbegrünung ist generell zulässig.
3. Im Nordwesten des Plangebietes ist eine Fläche für Parkplätze festgesetzt.

#### § 7 Grünordnung

1. Die nicht überbauten Flächen sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen gemäß der nachfolgenden Vorschlagsliste zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten.
2. Im nördlichen Teil des Plangebietes sind mehrere private Grünflächen mit Bepflanzungsaufgaben festgesetzt. Diese bestehen aus
  - a) einer Eingrünung für den Parkplatz im Nordwesten des Plangebietes
  - b) einer Fläche für eine bestehende Hecke, die Nord- und Südteil des Grundstücks voneinander trennt
  - c) einer 10 m breiten Ortsrandeingrünung im Norden des Plangebietes als Ausgleichsfläche.
  - d) einer 15 m breiten Ortsrandeingrünung im Nordosten des Plangebietes, die als Ausgleichsfläche dienen soll und auf der eine breite Heckenstruktur realisiert werden soll

die genaue Beschreibung der Bepflanzung in den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) ist der Begründung zu entnehmen.
3. In der Planzeichnung sind zu erhaltende Bäume und Sträucher festgesetzt.
4. Für die vorgenannten Eingrünungsmaßnahmen kann aus der nachfolgenden Pflanzliste ausgewählt werden. Das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG, ""\*) ist zu beachten.  
Neben Obstgehölzen können für die Grünflächen auch folgende Arten ausgewählt werden:

##### Bäume 1. und 2. Wuchsklasse

*Acer campestre*  
*Acer pseudoplatanus\**  
*Quercus robur\**  
*Tilia cordata\**  
*Tilia platyphyllos\**

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

Feldahorn  
 Berg-Ahorn  
 Stieleiche  
 Winterlinde  
 Sommerlinde

*Ulmus glabra*  
*Sorbus aucuparia*  
*Prunus avium\**  
*Betula pendula\**  
*Carpinus betulus\**

Bergulme  
 Vogelbeere  
 Vogelkirsche  
 Birke  
 Hainbuche

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

Äpfel:	Berner Rosenapfel	<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
	Klarapfel	<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
	James Grieve	<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
Birnen:	Glockenapfel	<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
	Clapps Liebling	<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
	Gellerts Butterbirne	<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
Kirschen:	Hedelfinger	<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
Zwetschgen:	Wangenheims Früh		

Zusätzlich kommen standortgerechte Arten und Sorten von Wildsträuchern und Wildrosen in Betracht. Aus naturschutzfachlicher Sicht sind fremdländische Gehölze sowie rot- und gelblaubige bzw. blaunadelige Gehölze innerhalb des Plangebietes auf einen Anteil von max. 20 % zu beschränken.

5. Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind umgehend zu ersetzen.
6. Die Anpflanzung in den privaten Grünflächen hat spätestens ein Jahr nach Baubeginnanzeige der Gebäude zu erfolgen. Dem Baugesuch ist ein Freiflächengestaltungsplan mit Bepflanzungsdarstellung beizufügen.
7. Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung
  - Eingriffsfläche 3.357 m<sup>2</sup>
  - Typ A hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad
  - Kategorie II
  - Kompensationsfaktor: 0,8 wegen Eingrünung
  - Kompensationsbedarf: 3.357 m<sup>2</sup> x 0,8 = 2686 m<sup>2</sup>
  - Der Kompensationsbedarf wird gemäß Planzeichnung abgegolten durch
    - eine Kompensationsfläche von 1563 m<sup>2</sup> auf Fl. Nr. 174 (Teilfläche), Gemarkung Blonhofen,
    - eine Kompensationsfläche von 926 m<sup>2</sup> auf Fl. Nr. 141 (Teilfläche), Gemarkung Blonhofen
    - eine Kompensationsfläche von 393 m<sup>2</sup>, ebenfalls auf Fl. Nr. 141 (Teilfläche) sowie Fl. Nr. 141/1 (Teilfläche), beide Gemarkung Blonhofen. Diese wird mit Faktor 0,5 anerkannt.
  - Die Gestaltung der Kompensationsflächen auf Fl. Nr. 174 erfolgt gem. Planzeichnung und Satzung, § 7 Nr. 2 Buchstabe c und d).
  - Die Gestaltung der Kompensationsflächen auf Fl. Nrn. 141 und 141/1 erfolgt gem. nachfolgend dargestelltem Pflege- und Entwicklungsplan (s. Abbildung 1), der Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

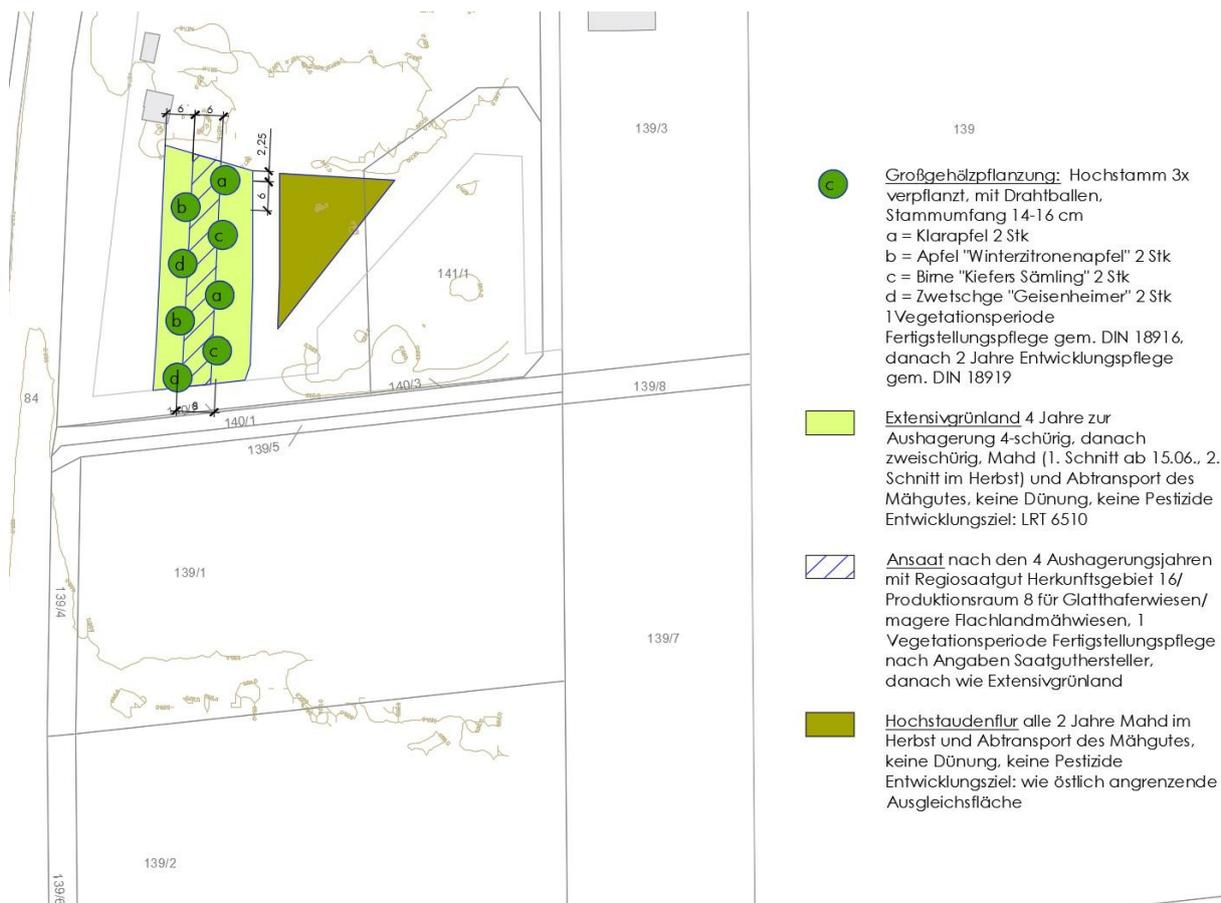


Abbildung 1: Pflege und Entwicklungsplan, unmaßstäblich

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

1. Für Plangebiet werden nachfolgende Bestimmungen getroffen. Sie werden in der Planzeichnung präziser festgesetzt.

Gebiet	Bauweise	Max. Giebelbreite	Max. Wandhöhe	Max. Firsthöhe	Dachform und -Neigung	Max. Zahl Vollgeschosse
SO	o, E	14 m	6,30 m	9,00 m	12° - 24° als SD	II

*Definition*

E = Einzelhausbebauung

o = offene Bauweise

SD = Satteldach

Wandhöhe = Als Maß für die Wandhöhe gilt die senkrechte Entfernung von Oberkante Rohfußboden (OK RFB) im Erdgeschoss bis Oberkante Dachhaut, gemessen in der Verlängerung der Außenwand. Die OK RFB darf maximal 0,40 m über dem natürlichen Gelände liegen. Als natürliches Gelände gilt der Durchschnitt der natürlichen Geländehöhen, gemessen an den Eckpunkten des Gebäudes.

Firsthöhe = Als Maß für die Firsthöhe gilt die senkrechte Entfernung von Oberkante Rohfußboden (OK RFB) im Erdgeschoss bis Oberkante First. Die OK RFB darf maximal 0,40 m über dem natürlichen Gelände liegen. Als natürliches Gelände gilt der Durchschnitt der natürlichen Geländehöhen, gemessen an den Eckpunkten des Gebäudes.

II = maximal zwei Geschosse

2. Bei Gebäuden und Gebäudeteilen, die mit Satteldach ausgeführt werden, gilt für die Dachaufbauten:
- Qergiebel und Gauben sind zulässig.
  - Negative Dacheinschnitte gleich welcher Form sind nicht zulässig.

- Dachüberstände betragen bei Hauptgebäuden mindestens 0,50 m; bei Garagen mind. 0,30 m.
- 3. Farben für die Dachdeckung:  
Als Farbe für Dachplatten sind nur ziegelrote bis rotbraune Töne zulässig. Dachbegrünung ist zulässig. Unabhängig von den o. g. Vorschriften sind Farben zulässig, die für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.
- 4. Fassaden:  
Gestaltung der Außenfassaden mit Putz bzw. Holzverkleidung. Blechverkleidungen sind nur an untergeordneten Bauteilen (Kamin/Gauben) zugelassen. Grelle Farben (außer Weiß) sind unzulässig. Unabhängig von den o. g. Vorschriften sind bis zu 50 % der gesamten Fassaden des jeweiligen Gebäudes in Farben zulässig, die für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.
- 5. Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind nur parallel und im Abstand von max. 0,15 m (gemessen von Oberkante Anlage zur Dachhaut bzw. zur Fassade außen) zulässig. Sie dürfen die Gesamthöhe des zur Anbringung der Anlage verwendeten Gebäudeteils nicht überschreiten und nicht höher als der Dachfirst sein.
- 6. Balkone, Erker und Vorbauten sind in Konstruktion und Material auf die Art des Gebäudes abzustimmen und sind maßstäblich und unauffällig in die Fassaden einzufügen. Nicht rechteckige Balkone und Vorbauten sind gänzlich unzulässig.

#### § 9 Einfriedungen/Freiflächengestaltung

1. Es gilt die Abstandsflächenregelung der Bayerischen Bauordnung (Art. 6 BayBO).
2. Die Höhe der Einfriedungen wird auf maximal 2,10 m begrenzt; der Zaun ist aus Maschendraht oder Stabgitter herzustellen. Türen und Tore sind in Material und Bauart auf das Zaunbild abzustimmen. Stacheldraht ist nicht zulässig.
3. Einfriedungen, die keine Zäune sind, sind zum öffentlichen Straßenraum hin, soweit sie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen, bis zu einer maximalen Höhe von 0,80 m über dem Gelände zulässig. Hecken sind von dieser Einschränkung ausgenommen, soweit sie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Zäune dürfen in Höhe und Farbgestaltung das Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.
4. Zufahrten sind möglichst wasserdurchlässig auszuführen, (z. B. Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasenfugenpflaster). Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet und muss auf dem eigenen Grundstück versickert werden.
5. Kfz-Stellplätze sind wassergebunden herzustellen. Auf die Befestigung von Hof- und Parkflächen, z.B. mittels durchgehenden Asphaltbelags, ist zu verzichten. Für diese Flächen ist eine Befestigung bzw. Gestaltung mit ausreichender Wasserdurchlässigkeit (z. B. humus- oder rasenverfugtes Pflaster, Schotterrasen, ggf. auch sandgeschlämmte Kies- oder Schotterdecke oder eine Kombination verschiedener Befestigungsarten) zu wählen.
6. Der Anteil von versiegelten Flächen ist möglichst gering zu halten. Bei den notwendigen Erdarbeiten ist der Sicherung des Oberbodens besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Gemäß § 202 BauGB ist der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
7. Das natürliche Gelände ist weitestgehend zu erhalten und darf nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Maß geändert werden. Höhendifferenzen sind durch natürliche Geländeverzüge und Böschungen innerhalb des jeweils eigenen Grundstücks auszugleichen; dies ist in entsprechenden Geländequerschnitten mit dem Baugesuch nachzuweisen und darzustellen. Die vorgenannten Anforderungen sind auch für das Freistellungsverfahren gemäß BayBO anzuwenden.

#### § 10 Werbeanlagen

1. Werbeanlagen dürfen durch Größe und Gestaltung nicht aufdringlich wirken und das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich stören (siehe § 33 StVO). Auffallende Leuchtfarben dürfen nur untergeordnet Verwendung finden und nicht auf den Verkehr der Straße St 2035 gerichtet sein. Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist nicht zulässig.

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 Hinweise und Empfehlungen

### 1. Landwirtschaftliche Emissionen

Die Erwerber oder Besitzer des Grundstücks haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruch- und Staubeinwirkung) aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung und Bearbeitung benachbarter Flächen entschädigungslos hinzunehmen. Dazu gehören auch der Viehtrieb und der Verkehr mit landwirtschaftlichen Maschinen.

### 2. Emissionen durch den Garten- und Landschaftsbaubetrieb

Die baurechtliche Genehmigung auf den Flurnummern 174 und 174 /1 sollte die möglichen Emissionen des Betriebes gewährleisten. Der Betrieb setzt für seine Gewerke größere Baumaschinen wie Radlader und LKW ein. Dadurch entstehen Geruchs-, Abgas- und Geräuschemissionen. Eine zukünftige nachbarschaftliche Bebauung muss diese Emissionen ohne Ausgleich hinnehmen. Das Gleiche gilt für den An- und Abtransport von Materialien und Pflanzen für den Einsatz auf externen Baustellen, der auch während der Ruhezeiten erfolgen kann. Die Tätigkeit des Garten- und Landschaftsbaubetriebes kann sich auf dem Betriebsgelände auch bis in die späten Nachtstunden hinein erstrecken. Für diesen Zweck ist eine entsprechende Beleuchtung erforderlich. Diese Lichtemissionen sind auf benachbarten Flächen entschädigungslos hinzunehmen.

### 3. Denkmalpflege

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

*„Art. 8 Abs. 1 DSchG:*

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

*Art. 8 Abs. 2 DSchG:*

*Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf 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 Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38; Fax 08271/8157-50; E-Mail: DST\_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

### 4. Sichtdreieck

In der Planzeichnung sind Sichtdreiecke eingezeichnet. Diese sind im Bereich von 0,80 m bis 4,50 m von sichtbehindernden Gegenständen freizuhalten.

### 5. Neuanpflanzungen in Straßennähe

Für alle Neupflanzungen entlang der Staatsstraße ist ein Mindestabstand von 8,0 m zum Fahrbahnrand einzuhalten.

§ 12 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Sondergebiet Garten- und Landschaftsbau“, bestehend aus der Satzung, der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung mit Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 05.11.2019, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Markt Kaltental, den

---

Manfred Hauser, Erster Bürgermeister



Lagerhalle und einer offenen, überdachten Lagermöglichkeit zulassen. Außerdem soll die Anzucht von gärtnerischen Pflanzen wie Gehölzen und Stauden in aufgeplanter Form oder Container ermöglicht werden. Darüber hinaus sollen bestehende Eingrünungen erhalten und durch eine Ortsrandeingrünung im Norden und eine breite Heckenstruktur im Osten des Plangebietes für einen naturschutzfachlichen Ausgleich und gleichsam eine verträgliche Einbindung des Plangebietes in die Landschaft gesorgt werden.

### 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

#### 3.1 Regionalplan / Landesentwicklungsprogramm

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2018) und im Regionalplan der Region Allgäu 16 (RP 16) dargelegt. Der Markt Kaltental gehört hinsichtlich der Gebietskategorie gemäß LEP 2018 und RP 16 zum „Allgemeinen ländlichen Raum“. Dem Markt ist keine zentralörtliche Funktion zugeordnet.

Das Plangebiet liegt gemäß Regionalplan Allgäu im Vorranggebiet zur Sicherung des Hochwasserabflusses und -rückhaltes H 37 (RP 16 B I 3.3.1 (Z) i. V. m. RP 16 Karte 2 Siedlung und Versorgung).

Das Plangebiet liegt gemäß Regionalplan im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 4 „Gennach- und Hühnerbachtal und Gennachmoos“ (RP 16 B I 2.1 (Z) i. V. m. RP 16 Karte 3 Natur und Landschaft).

Zu landschaftlichen Vorbehaltsgebieten ist in der Begründung des RP 16 vermerkt:

*„Zur Erhaltung charakteristischer Landschaftsbereiche, deren Nutzung, Eigenart, Vielfalt und Struktur für den Naturhaushalt, die Landschaftspflege, das Landschaftsbild sowie für die Erholungsnutzung von besonderer Bedeutung sind, ist es erforderlich, geeignete landschaftliche Vorbehaltsgebiete auszuweisen. Hierbei ist auch die ökologische Bedeutung dieser Bereiche über Naturraum- und Regionsgrenzen hinaus zu berücksichtigen. Bei der Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen kommt in landschaftlichen Vorbehaltsgebieten den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege besonderes Gewicht zu. Landschaftliche Vorbehaltsgebiete sind jedoch keine Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechtes und haben auch keine vergleichbare Funktion. Eine ordnungsgemäße land- und forstwirtschaftliche Bodennutzung ist von den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten generell nicht betroffen, d.h. es ergeben sich für die Land- und Forstwirtschaft keine über die bestehenden gesetzlichen Anforderungen hinausgehenden zusätzlichen Beschränkungen.“*

Zum landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 4 „Gennach- und Hühnerbachtal und Gennachmoos“ steht in der Begründung des RP 16:

*„Das Gennach- und das Hühnerbachtal gliedern in Nord-Süd-Richtung die ausgedehnten Grünland- und Waldflächen östlich von Kaufbeuren. Im Gennachmoos sind noch größere, teilweise zusammenhängende Feuchtbereiche vorhanden. Erhalt und Entwicklung dieser Lebensräume gefährdeter Pflanzen und Amphibien sind für den Artenschutz wichtig.“*

Der Garten und Landschaftsbaubetrieb entwickelt sich aus einer bestehenden Gärtnerei, die seit Jahren erfolgreich betrieben wird. Durch die gegenständliche Planung soll die Voraussetzung für eine zukunftsfähige Betriebsanpassung vorgenommen werden. Die Gemeinde möchte die bisherige umfangreiche Eingrünung um den Betrieb auch im Norden ergänzen. Somit ist eine Beeinträchtigung der Landschaft mit Blick auf das Vorbehaltsgebiet aus Sicht des Marktes als sehr gering anzusehen.

Den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege kommt in der Planung ein besonderes Gewicht zu. Dem wird Rechnung getragen, indem durch die gegenständliche Bauleitplanung einerseits nur Ersatzbauten für bestehende Gebäude möglich sind. Andererseits werden zusätzliche Bauten nur aus den Erfordernissen des ansässigen Betriebes ermöglicht. Durch den Erhalt der Bäume und umfangreiche Maßnahmen zur Eingrünung wird zudem die Wahrung des Landschaftsbildes gewährleistet.

Diese Elemente der Planung finden ihre Entsprechung in den Zielen (Z) und Grundsätzen (G) von Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan.

#### 3.1.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP 2018)

##### 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.
- 1.2.2. (Z) Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.
- (G) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten
- zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,
  - zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
  - zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden.
- 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
- 2.2.1 (G) Den sich aus der Raum- und Siedlungsstruktur ergebenden unterschiedlichen raumordnerischen Erfordernissen der Teilräume soll Rechnung getragen werden.
- (Z) Hierzu werden folgende Gebietskategorien festgelegt:
- Ländlicher Raum, untergliedert in
    - a) allgemeiner ländlicher Raum und
    - b) ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen,
  - Verdichtungsraum.
- 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 Neubaumaßnahmen 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) Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden.
- (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.
- 7.2.5. (G) Die Risiken durch Hochwasser sollen soweit als möglich verringert werden. Hierzu sollen
  - die natürliche Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft erhalten und verbessert,
  - Rückhalteräume an Gewässern freigehalten sowie
  - Siedlungen vor einem hundertjährigen Hochwasser geschützt werden.

## 3.2 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.
- A II 2.2 (Z) Das Alpengebiet, die Iller- und Lechvorberge, das Westallgäu, der Bodenseeraum sowie das Iller- und Wertachtal sollen in ihrer ökologischen Bedeutung und ihrer Erholungsqualität erhalten bleiben.
- 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:
  - 4 Gennach- und Hühnerbachtal und Gennachmoos
  - 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 I 2.3.2.9 (Z) Die Auenlebensräume der Bäche und kleineren Flüsse im Alpenvorland, insbesondere entlang Kirmach, Waldbach, östlich und westlich Günz, Geltlach, Lobach, Singold, Gennach, Hühnerbach, Mühlbach, Konstanzer Ach, Oberer Argen und Leiblach sollen erhalten und aktiviert werden.
- B I 3.3 (Z) Der Hochwasserschutz ist in der ganzen Region zu verbessern; er soll insbesondere an Iller, Wertach und Lech sowie deren Nebengewässern den gestiegenen Anforderungen und Sicherheitsbedürfnissen Rechnung tragen.
  - (Z) Die Möglichkeiten der Hochwasserrückhaltung sollen vor allem im Einzugsgebiet der Iller, Wertach und des Lechs durch die Ausweisung von wasserwirtschaftlichen Vorranggebieten ausgeschöpft werden. In den Vorranggebieten hat der Hochwasserschutz gegenüber konkurrierenden Nutzungen Vorrang.
- B I 3.3.1 (Z) Vorranggebiete Hochwasser
  - Zur Sicherung des Hochwasserabflusses und -rückhaltes werden die nachfolgend aufgeführten wasserwirtschaftlichen Vorranggebiete bestimmt.
  - H 37, Hühnerbach, Gde. Bidingen, Gde. Jengen, Gde. Kaltental, Gde. Oberostendorf, Gde. Osterzell
  - Die Lage und Abgrenzung der Vorranggebiete bestimmt sich nach Karte 2 „Siedlung und Versorgung“, die Bestandteil des Regionalplans ist.
- 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 II 2.4.1 (Z) Die Landwirtschaft, einschließlich der Nebenerwerbslandwirtschaft, soll als Wirtschaftsfaktor – aber auch im Hinblick auf ihre landeskulturelle Bedeutung – in der ganzen Region gesichert und gestärkt werden.

- 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. Neubauf Flächen 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.

### 3.3 Flächennutzungsplan

Der Markt Kaltental verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan. Mit Bescheid vom 05.10.2004, Geschäftszeichen IV-610-6/2, hat das Landratsamt Ostallgäu die durchgeführte Neuaufrichtung des Flächennutzungsplanes des Marktes Kaltental, bestehend aus der Planzeichnung mit Begründung und Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 17.02.2002, erstellt vom Architekturbüro Wolfram H. Keller, Buchloe, genehmigt. Im gegenständlichen Bebauungsplan soll das Plangebiet teils als Sondergebiet, teils als Grünflächen und Verkehrsflächen festgesetzt werden.

Das Plangebiet ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Des Weiteren sind im Umfeld des geplanten Gewerbegebietes folgende Darstellungen darin aufgeführt

- Freihaltung von Aufforstung wünschenswert (Landschaftsprägende Teilräume und Höhenrücken)
- Flächen mit hohem Entwicklungspotenzial für den Arten- und Biotopschutz
- Förderung des Entwicklungspotenzials der Auenstandorte im Rahmen von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, Schaffung von Gewässerbegleitstrukturen, Extensiven Wiesen zonen und flächigen Feuchtstandorten sowie Modellierung des Geländereiefs (Still- und Altwasserartige Strukturen)
- Naturnahe Gestaltung der Gewässerrandbereiche des Hühnerbachs (ca. 60 m westlich)

Die neuen Gebäude werden sich mit den Immissionen der ST 2035 zu arrangieren haben. Die nähere Bebauung ist der Wertstoffhof des Marktes Kaltental und die Kläranlage. Im Umland finden sich zudem noch unbebaute gewerbliche Bauflächen. Schalltechnische Belange sind gemäß Absprache mit der zuständigen Stelle im Landratsamt Ostallgäu auf der Genehmigungsebene abzuhandeln.

Bisher fand der Gartenbaubetrieb keine Darstellung im Flächennutzungsplan. Im Zuge der Erweiterung soll nun wegen der konkretisierten Festsetzung eines Sondergebietes die Sonderbaufläche von nun darstellbarer Größe an Stelle der bisherigen Darstellungen treten. Für die Planung ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes parallel zum Bebauungsplan (gemäß § 8 Abs. 3 BauGB) erforderlich. Damit entwickelt sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan. Die Durchführung einer Umweltprüfung mit Erstellung eines Umweltberichts ist hierbei obligatorisch.



Abbildung 3: Ausschnitt des Flächennutzungsplanes des Marktes Kaltental, unmaßstäblich

#### 4. Lage und Bestand

##### 4.1 Derzeitige Bebauung

Das Plangebiet ist derzeit teils bereits mit den Wirtschaftsgebäuden des bestehenden Gartengestaltungsbetriebes bebaut. Der nördliche Teil des Plangebietes ist derzeit unbebaut, dort findet sich im Westen ein Parkplatz. Der Bestand im Südteil umfasst ein Lagerhaus, eine Werkstatt, eine Garage mit Anbau, ein Bürogebäude, Ausstellungsflächen, ein Hochregallager, ein Boxenlager und ein Gebäude mit Sozialräumen, Büro, etc. mit Betriebsleiterwohnung im 1. Obergeschoss.

##### 4.2 Natürliche Grundlagen

Das Plangebiet liegt geringfügig ansteigend auf einer Höhe von ca. 687,5 m ü NN im Norden bis ca. 689 m ü NN im Süden. Es ist teils geprägt von der vorhandenen Bebauung. Der Platz zwischen den Gebäuden ist großflächig mit Kies geschottert. Im Osten und am südlichen und westlichen Rand des südlichen Bereich des Plangebietes findet sich Baumbestand.

Im nördlichen Teil des Plangebietes finden sich zum größten Teil landwirtschaftlich genutzte Fläche. Im Westen liegt eine Parkplatzfläche mit Bäumen und Sträuchern.

##### Bodenverhältnisse:

Im Plangebiet finden sich laut der Übersichtsbodenkarte, Maßstab 1:25.000, des Umweltatlas Bayern „fast ausschließlich Gley-Braunerde aus Lehmsand bis Lehm (Talsediment); im Untergrund carbonathaltig.“

Laut Bodenschätzungsübersichtskarte, Maßstab 1:25.000, des Umweltatlas Bayern finden sich im Plangebiet lehmige Böden mittlerer Zustandsstufe mit guten Wasserverhältnissen. Gemäß hydrologischer Karte, Maßstab 1:200.000, des Umweltatlas Bayern ist die Versickerungsfähigkeit des Bodens hoch, das Filterungsvermögen gering bis mäßig. Die Deckschichten weisen dagegen hohes Filterungsvermögen auf, jedoch nur mäßige bis mittlere Porendurchlässigkeit.

##### 4.3 Voraussichtliche Auswirkungen

Die bisherige Bebauung wird durch die gegenständliche Bebauung in ihrem Bestand gesichert. Durch die Festsetzung der Baugrenzen wird zudem der Neubau von weiteren Betriebsgebäuden des Gartenbaubetriebes im

Plangebiet ermöglicht. So wird etwa die planungsrechtliche Voraussetzung für den Neubau einer Maschinen- und Lagerhalle, einer offenen, überdachten Lagermöglichkeit und eines Wohnhauses mit Doppelgarage geschaffen. Durch diese Festsetzungen soll eine geordnete Erweiterung des Gartenbaubetriebes ermöglicht werden.

Durch die grünordnerischen Festsetzungen wird der Lage im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 4 „Gennach- und Hühnerbachtal und Gennachmoos“ Rechnung getragen. Der Gartenbaubetrieb im Plangebiet hat bereits einige Ausstellungsflächen, auf denen mögliche Gartengestaltungen demonstriert werden. Im Nordteil des Plangebietes sollen weitere Grünflächen geschaffen werden, was zur weiteren Eingrünung des Geländes beiträgt. Auch die Einfügung ins Landschaftsbild wird durch die Eingrünungsmaßnahmen verbessert. Durch die Planung wird der Versiegelungsgrad zwar zunehmen, aber auch neue, grünordnerisch wertvolle Flächen entstehen. Es befinden sich keine Biotope im Plangebiet. Eine diesbezügliche Auswirkung auf die Natur ist nicht zu erwarten. Überschwemmungsflächen sind nach der Hochwasserkartierung HQ100 des Hühnerbaches nicht betroffen (s. nachfolgende Abbildung 4).



Abbildung 4: Kartierung zur Hochwassersituation im Umfeld des Plangebietes, unmaßstäblich

#### 4.4 Denkmalschutz

Es befinden sich im Plangebiet oder dessen näherer Umgebung keine Denkmäler. Ein Auftreten von unbekanntem Bodendenkmalen wird nicht erwartet. Sollten doch Funde auftreten ist gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 DSchG (siehe Satzung unter „Hinweise“) zu verfahren.

### 5. Planung

#### 5.1 Erschließung

##### 5.1.1 Verkehr

Das Plangebiet wird über die im Osten des Plangebietes liegende Staatsstraße St 2035 erschlossen. Über diese Straße und weitere Ortsverbindungsstraßen im Umland erfolgt die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz. Innerhalb des Plangebietes erfolgt die Erschließung über private betriebliche Flächen.

##### 5.1.2 Kanal - Entwässerung

Die Anbindung erfolgt an das Ortsnetz.

Bei der Behandlung des Oberflächenwassers soll der Versickerung der Vorzug gegeben werden.

## 5.2 Bauliche Nutzung und Gestaltung

Das Plangebiet wird als sonstiges Sondergebiet **gemäß § 11 BauNVO** festgesetzt. Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen definiert. Garagen und Stellplätze dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Die Baugrenze darf für Dachüberstände, Kellerlichtschächte, Treppenabgänge, Vordächer u. dgl. Vorbauten bis zu 1,50 m überschritten werden. Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf angewendet werden. Demnach darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNV und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

Für die Gebäude sind Satteldächer vorgeschrieben.

Für die Wand- und Firsthöhe der Gebäude wurde als Bezugshöhe die Oberkante Rohfußboden (OK RFB) festgelegt. Die OK RFB darf maximal 0,40 m über dem natürlichen Gelände liegen. Als natürliches Gelände gilt der Durchschnitt der natürlichen Geländehöhen, gemessen an den Eckpunkten des Gebäudes. In der Satzung unter § 8 Ziffer 1 werden gestalterische Maßgaben für die Gebäude festgesetzt, die das Einfügen neuer Vorhaben in die Umgebungsbebauung sicherstellen sollen.

### Garagen und Stellplätze:

Vor den Garagen ist zur Straße ein Abstand von mindestens 5,5 m einzuhalten.

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

Ziel der Abstandsfestlegung ist, den Straßenraum frei von Fahrzeugen zu halten, während die Garage zur Einfahrt geöffnet wird.

## 6. Grünordnung

### 6.1 Natürliche Grundlagen

Das Plangebiet ist bisher bereits durch die Firmengebäude eines Garten- und Landschaftsbetriebes im Bestand bebaut. Teile des Firmengeländes dienen als Ausstellungsflächen für mögliche Gartenbebauungen. Dort finden sich Grünflächen und Bepflanzungen. Im nördlichen Teil des Plangebietes findet sich ein Parkplatz mit Oberflächen aus Kies sowie eine intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche (vgl. Abbildung 5). Diese landwirtschaftliche Fläche wird durch die gegenständliche Planung überbaut, die bisherigen Flächen, auch die Ausstellungsflächen, bleiben von der gegenständlichen Planung weitgehend unberührt.

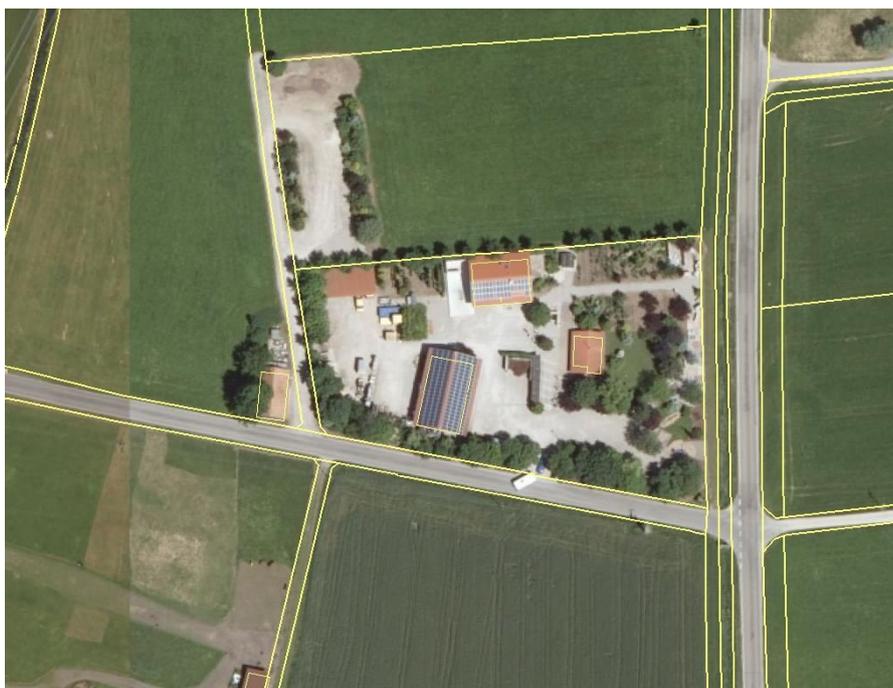


Abbildung 5: Luftbild des Plangebietes mit Bestandsgebäuden, Parkplatz im Norden und landwirtschaftlicher Fläche im Nordosten, die überplant wird.

## 6.2 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Die Festsetzungen in den privaten Grundstücken sollen zur Einbindung in die Umgebung beitragen. Die flächige Versickerung über nicht versiegelte Bereiche und die belebte Bodenzone unterstützen die Grundwasserneubildung. Im Norden des Plangebietes soll eine Ortsrandeingrünung die Einbindung in die Landschaft gewährleisten.

## 6.3 Private Grünflächen des Sondergebietes

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und mit standortgerechten Bäumen, Sträuchern und Stauden zu bepflanzen und gärtnerisch anzulegen.

Im nördlichen Teil des Plangebietes sind mehrere private Grünflächen mit Bepflanzungsaufgaben festgesetzt. Diese bestehen aus

- a) einer Eingrünung für den Parkplatz im Nordwesten des Plangebietes  
Dort sind zu erhaltende sowie neu zu pflanzende Bäume und Sträucher festgesetzt. Von den Pflanzstandorten der zu pflanzenden Bäume und Sträucher kann geringfügig (3 m) abgewichen werden.
- b) einer Fläche für eine bestehende Hecke, die Nord- und Südteil des Grundstücks voneinander trennt.  
Dort sind zu erhaltende Bäume und Sträucher festgesetzt
- c) einer 10 m breiten Ortsrandeingrünung im Norden des Plangebietes als Ausgleichsfläche
- d) einer 15 m breiten Ortsrandeingrünung im Nordosten des Plangebietes, die als Ausgleichsfläche dienen soll und auf der eine breite Heckenstruktur realisiert werden soll

## 6.4 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Nach §1a Abs. 3 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach §1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen. Der Markt Kaltental wendet die Eingriffsregelung an. Als Grundlage dafür dient der Bayerische Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen in der ergänzten Fassung vom Januar 2003.

Das Plangebiet wird gemäß Leitfaden als unterer Wert eingeordnet:

Schutzgut Arten und Lebensräume: Kategorie I oberer Wert (Intensivgrünland)

Schutzgut Boden: Kategorie II unterer Wert (anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs)

Schutzgut Wasser: Kategorie II oberer Wert (Auenstandort)

Schutzgut Klima und Luft: Kategorie II unterer Wert (gut durchlüftetes Gebiet im Randbereich von Luftaustauschbahnen)

Es wird als Typ A bestimmt. Dies ergibt das Feld A II und damit eine Spanne für den Ausgleichsfaktor von 0,8 bis 1,0. Aufgrund der umfangreichen Eingrünung und der Einstufung von zusammen Kategorie II unterer Wert wird der Faktor 0,8 gewählt. Es liegt ein Eingriff von 3357 m<sup>2</sup> vor. Dies ergibt einen Ausgleichsflächenbedarf von 2686 m<sup>2</sup>. (3357 m<sup>2</sup> x 0,8 = 2686 m<sup>2</sup>). (Nähere Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs s. Umweltbericht)

Der Kompensationsbedarf wird auf drei Teilflächen abgegolten. Im eigentlichen Plangebiet werden 1563 m<sup>2</sup> als Gehölzstrukturen im Norden und Osten gestaltet. Weitere 926 m<sup>2</sup> werden auf der dem Plangebiet nordöstlich anschließenden Fl. Nr. 141 (Teilfläche), Gemarkung Blonhofen, als extensive Streuobstwiese mit initialer Ansaat realisiert. Für die verbleibenden 197 m<sup>2</sup> wird eine weitere Teilfläche von Fl. Nr. 141 sowie Fl. Nr. 141/1, beide Gemarkung Blonhofen, verwendet, um eine bestehende Ausgleichsfläche nordwestlich zu arrondieren. Die Fläche umfasst 393 m<sup>2</sup> und wird nur zu 50% verrechnet, da auf ihr bereits hochwertige Hochstaudenfluren entstanden sind und sie lediglich gesichert und mit einer definierten Pflege versehen wird.

Zu Lage, detaillierter Gestaltung und Pflegevorgaben wird auf die Planzeichnung und den Pflege- und Entwicklungsplan (s. Satzung, Abbildung 1) verwiesen.

## 7. Immissionsschutz, Umweltgestaltung

### 7.1 Immissionsschutz

Für den Schallschutz in der städtebaulichen Planung wird die DIN 18005 mit dem zugehörigen Beiblatt 1 nach Maßgabe der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren vom 3.8.1988 zur Anwendung empfohlen.

## 7.2 Emissionen durch den Garten- und Landschaftsbaubetrieb

Die baurechtliche Genehmigung auf den Flurnummern 174, 174 /1 sollte die möglichen Emissionen des Betriebes gewährleisten. Der Betrieb setzt für seine Gewerke größere Baumaschinen wie Radlader und LKW ein. Dadurch entstehen Geruchs-, Abgas- und Geräuschemissionen. Eine zukünftige nachbarschaftliche Bebauung muss diese Emissionen ohne Ausgleich hinnehmen. Das Gleiche gilt für den An- und Abtransport von Materialien und Pflanzen für den Einsatz auf externen Baustellen, der auch während der Ruhezeiten erfolgen kann. Die Tätigkeit des Garten- und Landschaftsbaubetriebes kann sich auf dem Betriebsgelände auch bis in die späten Nachtstunden hinein erstrecken. Für diesen Zweck ist eine entsprechende Beleuchtung erforderlich. Diese Lichtemissionen sind auf benachbarten Flächen entschädigungslos hinzunehmen.

## 7.3 Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

Die Entsorgung der in seinem Gebiet anfallenden Abfälle obliegt dem Landkreis Ostallgäu.

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.
3. Im Markt Kaltental steht ein Wertstoffhof zur Verfügung. An diesem können gebrauchte Verkaufsverpackungen entsprechend den geltenden Annahmekriterien angeliefert werden.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kaufbeuren teilte nach Konsultation des Gartenbauzentrums Süd-West des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Augsburg mit Schreiben vom 07.02.2019 wie folgt zum Verfahren mit:

*„Das neue Verpackungsgesetz schreibt ab 01.01.2019 eine Registrierung im Verpackungsregister vor. Wenn der Betrieb auch Pflanzen mit Töpfen in den Verkehr bringt, muss die Verpackungsmenge, z.B. Pflanzentöpfe registriert sein.“*

## 7.4 Altlasten / Bodenschutz

### Altlasten:

Der vorliegende Bebauungsplan "Sondergebiet Garten- und Landschaftsbau" 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.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kaufbeuren teilte nach Konsultation des Gartenbauzentrums Süd-West des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Augsburg mit Schreiben vom 07.02.2019 wie folgt zum Verfahren mit:

*„Im baulichen Bestand des vorhandenen Betriebes befindet sich eine Werkstatt. Auch die Hallen werden zur Unterbringung von Maschinen verwendet. Baulich muss dafür Sorge getragen werden, dass aus Öl, Benzin und anderen Betriebsmitteln keine Bodenbelastungen entstehen. Der Bebauungsplan sieht auch eine Wohnbebauung vor, d. h. der Pfad Boden- Pflanze ist bei der Anlage eines Hausgartens betroffen. Als Standort für das Wohngebäude ist die Fläche mit der vorhergehenden landwirtschaftlichen Nutzung vorgesehen, deshalb ist nicht von kontaminierten Bodenbestandteilen auszugehen. Sollte der bei Bauarbeiten anfallende Aushub zu anderen Ergebnissen führen, ist entsprechend dem Bodenschutzgesetz zu verfahren.“*

## 7.5 Regenerative Energie

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

## 8. Technische Infrastruktur

### 8.1 Straßen

Die privaten Verkehrsflächen sind soweit möglich mit wassergebundener Decke auszuführen.

### 8.2 Wasserwirtschaft

Die anfallenden häuslichen Abwässer sind an die Kanalisation und an die Kläranlage anzuschließen.

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an die gemeindliche zentrale Wasserversorgung gesichert.

Das Oberflächenwasser soll grundsätzlich an Ort und Stelle – soweit grundwasserunschädlich – über die belebte Oberbodenzone zur Versickerung gebracht werden, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen.

Das Wasserwirtschaftsamt Kempten teilte mit E-Mail vom 07.02.2019 zum Verfahren wie folgt mit:

*„Für die Niederschlagswasserentsorgung sind das DWA Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser", das DWA Arbeitsblatt A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser", die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV sowie die dazugehörigen Technischen Regeln TRENGW bzw. TREN OG zu beachten. Der betreffende Bereich liegt außerhalb des aktuell vom Ing.-Büro Mooser ermittelten Ü-Gebietes des Hühnerbachs“*

Die Untere Wasserrechtsbehörde des Landratsamtes Ostallgäu teilte mit Schreiben vom 11.01.2019 mit:

*„Bei der Detailplanung für Gewerbe-/Werkstattgebäude, Maschinen- und Lagerhallen und -plätze sind prüf-fähige Angaben zur Lagerung und zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen notwendig.“*

### 8.3 Stromversorgung / Telekommunikation

Die LEW und die Deutsche Telekom wurden am Vorhaben beteiligt.

Die Deutsche Telekom nahm mit Schreiben vom 08.02.2019 wie folgt zum Verfahren Stellung:

*„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](mailto: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 Sparten Terminen zu verwenden.“*

Die LEW nahm mit Schreiben vom 04.02.2019 wie folgt zum Verfahren Stellung:

#### „Bestehende 20-kV-Freileitung

*Innerhalb des Geltungsbereiches verläuft eine 20-kV-Freileitung unserer Gesellschaft. Der Verlauf der Leitung ist in beiliegendem Mittelspannungsplan M= 1:750 dargestellt. Der pauschale Schutzbereich der Leitung beträgt beiderseits der Leitungsmittelachse jeweils 6 m.*

#### Auflagen und Hinweise innerhalb des Leitungsschutzbereiches

*Innerhalb des Schutzbereiches müssen die einschlägigen Vorschriften der DIN EN 50423 (vormals VDE-Vorschrift 0210) beachtet werden; insbesondere ist nach DIN VDE 0105 bei Arbeiten in Spannungsnähe immer ein Schutzabstand von mindestens 3,00 m zu den unter Spannung stehenden Leiterseilen einzuhalten. Sämt-*

liche Baumaschinen, Werkzeuge, Baumaterialien, Geräte und Gerüste, die im Rahmen der Baumaßnahme innerhalb des Schutzbereiches der Freileitung zum Einsatz kommen, sind so zu betreiben bzw. zu errichten, dass eine Annäherung von weniger als 3 m an die Leiterseile in jedem Fall ausgeschlossen ist. Dabei ist zu beachten, dass die Seile bei hohen Temperaturen weiter durchhängen bzw. bei Wind erheblich ausschlagen können. Jede auch nur kurzfristige Unterschreitung des Schutzabstandes ist für die am Bau Beschäftigten lebensgefährlich. Bei Verwendung eines Bau- oder Autokranes außerhalb des Schutzbereiches der genannten Leitung muss durch geeignete, von der Baufirma zu treffende Maßnahmen sichergestellt werden, dass ein Einschlagen des Kranseiles in den Schutzbereich der Leitung unter allen Umständen unterbleibt. Der Standort des Baukrans ist entsprechend zu wählen.

Im Übrigen verweisen wir auf die zu beachtenden Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV Vorschrift 3 (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro Medienerzeugnisse.

Beiliegendes "Merkheft für Baufachleute" bitten wir zu beachten.

#### Im Bedarfsfall - elektrische Leitungsabschaltung

Nach Überprüfung der bestehenden Netzverhältnisse könnte im Bedarfsfall eine zeitlich begrenzte elektrische Abschaltung der 20-kV-Freileitung erfolgen. Die Kosten für eine Netzfreeschaltung wären vom Bauherrn zu tragen und bei Bedarf rechtzeitig d.h. mindestens 14 Arbeitstage vor einer elektrischen Abschaltung zu beauftragen. Sollte Handlungsbedarf für eine Leitungsfreeschaltung bestehen, ist unsere

Betriebsstelle Biessenhofen  
Ebenhofener Straße 36  
87640 Biessenhofen  
Tel. 08341/9527-55

bereits im Vorfeld der baulichen Maßnahmen zu unterrichten. Die weiteren Maßnahmen bei einer Leitungsabschaltung sind zu koordinieren. Erst nach Freigabe der Baustelle darf mit den Arbeiten (bei Unterschreitung der Mindestabstände) begonnen werden.

#### Bestehende 1-kV-Leitungen und Leerrohre

Außerdem befinden sich im Geltungsbereich 1-kV-Leitungen und Leerrohre unserer Gesellschaft. Diese sind im beiliegenden Kabellageplan M=1:750 dargestellt. Der Schutzbereich dieser 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 zu beschaffen. Eine detaillierte Kabelauskunft kann auch online unter <https://geoportal.lvn.de/apak/> abgerufen werden.

Unter der Voraussetzung, dass die angeführten Punkte berücksichtigt werden, erteilen wir Ihnen zu der vorliegenden Bauleitplanung unsere Zustimmung.“

## 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, siehe Anlage 1.

## 9. Bodenordnende Maßnahmen

Es sind keine besonderen bodenordnenden Maßnahmen vorgesehen.

## 10. Kartengrundlage

Es wurde die vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung zur Verfügung gestellte amtliche digitale Flurkarte verwendet.

## Umweltbericht

### 1. Einleitung

#### 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan „Sondergebiet Garten- und Landschaftsbau“ liegt nördlich der Ortslage Blonhofen. Der Geltungsbereich umfasst einen dort ansässigen Gartenbaubetrieb sowie eine landwirtschaftliche Fläche nördlich des besagten Betriebes. Mit dem gegenständlichen Bebauungsplan soll ein Sondergebiet Garten- und Landschaftsbau geschaffen werden. Damit soll einerseits der Bestand gesichert werden, andererseits eine Erweiterung des Betriebes ermöglicht werden. Der Bestand umfasst ein Lagerhaus, eine Werkstatt, eine Garage mit Anbau, ein Bürogebäude, Ausstellungsflächen, ein Hochregallager, ein Boxenlager und ein Gebäude mit Sozialräumen, Büro, etc. mit Betriebsleiterwohnung im 1. Obergeschoss. Neu geplant sind ein Wohnhaus (max. 160 m<sup>2</sup> Grundfläche), dazu eine Doppelgarage, eine Maschinenhalle und Lagerhallen (35 x 14 m) und eine offene, überdachte Lagermöglichkeit (35 x 14 m).

#### 1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens ist auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen. Dieser enthält Angaben zu Schutzgütern und umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden. Auf Grundlage einer Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter (nach Natur-, Immissions-, Abfall-, Wasser- und Bodenschutzgesetzgebung) geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemacht. Dies geschieht im Rahmen des gegenständlichen Bebauungsplanverfahrens. Das Plangebiet ist teils bereits im Bestand bebaut, teils noch landwirtschaftliche Nutzfläche. Das Plangebiet liegt im landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 4 „Gennach- und Hühnerbachtal und Gennachmoos“.

### 2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung erfolgt verbal-argumentativ mit dreistufiger Bewertung der Eingriffserheblichkeit (gering, mittel und hoch).

Im Geltungsbereich stehen die Betriebsgebäude und Nebenanlagen des dort ansässigen Landschaftsbaubetriebes als Bestandsgebäude. Diese umfassen ein Lagerhaus, eine Werkstatt, eine Garage mit Anbau, ein Bürogebäude, Ausstellungsflächen, ein Hochregallager, ein Boxenlager und ein Gebäude mit Sozialräumen, Büro, etc. mit Betriebsleiterwohnung im 1. Obergeschoss. Im Osten des Plangebietes liegt eine überwiegend begrünte Fläche. Auf dieser demonstriert der Betrieb Möglichkeiten der Gartengestaltung, wodurch dort einiges an Bepflanzung vorliegt. Auch der Süd- und Westrand des Plangebietes ist mit Bäumen eingegrünt. In der Mitte des Plangebietes liegt eine Hecke, ergänzt durch Bäume. Diese Hecke stellt bisher die Nordgrenze des Firmengeländes dar. Weitere Bäume und Sträucher finden sich im Nordwesten des Plangebietes.

#### 2.1 Schutzgut Boden

Beschreibung: Der Untergrund besteht aus lehmig-sandigen Böden, die für Versickerung gut geeignet sind. Es zeigt sich die fluviatile Genese und die Prägung durch das Gewässer des Hühnerbachs. Die Flussablagerungen (Lehme und Mergellagen) haben sich in die Wechsellagen der würmzeitlichen Schmelzwasserschotter eingegraben. Von ca. 1,8 ha Gesamtgröße des Plangebiets werden lediglich ca. 6000 m<sup>2</sup> bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen neu beansprucht. Der Ausgleich für den Eingriff ist hierin bereits enthalten.

Auswirkungen: Der Aushub und die Befahrung bei Bauvorgängen verändert die Oberbodenstruktur. Durch die zusätzlich ermöglichten bebaubaren Flächen werden zusätzliche Flächen versiegelt. Im südlichen Teil des Plangebietes betreffen die Baugrenzen fast ausschließlich bereits versiegelte Flächen. Im nördlichen Teil des Plangebietes befinden sich im Westen bereits versiegelte Flächen, die künftig noch weiter eingegrünt werden. Die übrige Fläche im Norden kann etwa zur Hälfte bebaut werden, die andere Hälfte muss begrünt werden. Dort entsteht im Norden eine Ortsrandeingrünung, im Osten eine breite Heckenstruktur. Durch die zusätzliche Gewerbenutzung entsteht voraussichtlich eine geringe zusätzliche Belastung, dafür dürften die übrigen – bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen – durch die gegenständliche Planung eine Aufwertung erfahren.

Ergebnis: Die Versiegelung führt zu Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit dieses Schutzgutes.

## 2.2 Schutzgut Wasser

Beschreibung: Wo die mäßig durchlässigen Deckschichten nicht ausreichend durchlässig für eine Versickerung vor Ort sind, muss zu den besser leitenden Bodenschichten durchgestoßen werden. Das Filtrationsvermögen der Oberbodenschicht ist hoch. Die Wasserhaushaltsstufe ist gut. Gemäß Hochwasserkartierung des Hühnerbachs liegt der Bereich nicht im Überschwemmungsbereich der HQ100.

Auswirkungen: Durch die Bautätigkeit besteht auf Grund der guten Sickerungsfähigkeit erst eine Gefahr für den Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser, wenn die Deckschichten durchstoßen werden. Durch die zusätzliche Versiegelung mit Gebäuden wird die flächige Versickerung erschwert. Betriebsbedingt wird durch die erwartete Bebauung das Schutzgut geringfügig beeinträchtigt, da weitere Flächen versiegelt werden.

Geeignete Maßnahmen zur Versickerung können die negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung reduzieren. Bei sachgemäßem Umgang sind keine Gefahren für das Grundwasser zu erwarten.

Ergebnis: Versiegelungsbedingt sind geringe Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten.

## 2.3 Schutzgut Luft und Lokalklima

Beschreibung: Das Plangebiet ist teils großflächig bebaut und versiegelt. Diese Flächen sind nicht an der Kaltluftentstehung beteiligt. Durch die geplanten Neubauten im nördlichen Teil des Plangebietes nimmt die Versiegelung noch weiter zu. Es entstehen jedoch auch größere Grünflächen und Baumbestände.

Auswirkungen: Abgasausstoß der Baufahrzeuge sowie Staubentwicklung bei der Baustellentätigkeit wird auftreten. Durch Heizungsanlagen und den erweiterten Betrieb kann sich die Art der Emissionen ändern. Mittels moderner Bauweise und Technologien können die nutzungsbedingten Beeinträchtigungen reduziert werden.

Ergebnis: Insgesamt ist von einer geringen Beeinträchtigung dieses Schutzgutes auszugehen.

## 2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung: Im Plangebiet und in näherer Umgebung finden sich keine Biotop- oder Fauna-Flora-Habitatsgebiete (FFH-Gebiete). Teile des Plangebietes bestehen derzeit noch aus intensiv landwirtschaftlich genutzter Fläche, die sehr artenarm sein dürften. Das übrige Plangebiet ist bereits im Bestand bebaut, dort finden sich zahlreiche Bäume und Sträucher, teils als Eingrünung, teils als Schaugärten des Gartenbaubetriebes.

Auswirkungen: Durch Bauarbeiten wird es zu Störungen von Tier- und Pflanzenwelt im Bereich kommen. Durch die gärtnerische Pflege der Flächen um die neu entstehenden Bauten, teils als Ortsrandeingrünung, teils als Heckenstruktur, wird die Diversität und die Nischenverfügbarkeit gegenüber dem Ist-Zustand allerdings erhöht. Zudem sorgt der Erhalt der bestehenden Bepflanzung für den Erhalt der dortigen Flora und Fauna.

Ergebnis: Die Erheblichkeit ist somit als gering einzustufen.

## 2.5 Schutzgut Mensch (Erholung und Lärm)

Beschreibung: Lagebedingt sind die Flächen bereits durch die Straßen und die Bestandsbebauung vorbelastet. Es befindet sich in der näheren Umgebung des Plangebietes keine Wohnbebauung.

Auswirkungen: Während der Bauzeit möglicher neuer Gebäude ist mit erhöhtem Lärm zu rechnen. Sobald die Wohnnutzung bzw. die Nutzung der Gewerbegebäude eintritt, ist mit einer steigenden Zusatzbelastung zu rechnen.

Ergebnis: Der Mensch erfährt eine geringe Erheblichkeit der Auswirkung.

## 2.6 Schutzgut Landschaft

Beschreibung: Das Plangebiet liegt im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 4 „Gennach- und Hühnerbachtal und Gennachmoos“. Es ist aber bereits großflächig eingegrünt und wird durch den gegenständlichen Bebauungsplan noch weitere Grünflächen erhalten.

Auswirkung: Während der Bauzeit sind die Arbeitsgeräte und -maschinen sichtbar. Sobald die neuen Bauten stehen, ergibt sich ein ruhiges Bild mit der bereits bestehenden Eingrünung sowie der neu hinzugekommenen Grünfläche.

Ergebnis: Das Schutzgut Landschaft erfährt eine geringe Beeinträchtigung.

## 2.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Beschreibung: Es finden sich keine Denkmäler im Plangebiet oder in der Nähe.

Auswirkung: Für den Fall, dass bei Bautätigkeiten Denkmäler aufgeschlossen werden, ist in der Satzung auf Art 8 Abs. 1-2 DSchG hingewiesen.

Ergebnis: Das Schutzgut erfährt geringe bis keine Auswirkungen.

## 2.8 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Es werden keine verstärkenden Wechselwirkungen zwischen den o.g. Schutzgütern erwartet.

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

Ohne die gegenständliche Bauleitplanung bleiben die bereits vorhandenen Gebäude bestehen. Neue Gebäude würden nicht realisiert. Die städtebauliche Ordnung und gestalterischen Maßgaben des Bebauungsplanes können auf Ersatz- oder Neubauten nicht wirken. Die Ortsrandeingrünung wird nicht eingerichtet.

## 4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

### 4.1 Vermeidung und Verringerung

#### 4.1.1 Schutzgut Boden und Wasser

Die Versiegelung wird durch die Festsetzungen für wassergebundene Zufahrten und Stellplätze sowie den großen Anteil an anbaufreien Flächen sowie Flächen zur Eingrünung gering gehalten. Ein fachgerechter Umgang mit Aushub hilft, die Auswirkungen der Bautätigkeiten gering zu halten. Der flächigen Versickerung ist der Vorzug zu geben. Zudem wird von geeigneten Sickerungs- und Filterungsraten ausgegangen. Ortsrandeingrünung und gärtnerische Pflege sorgen hier für Bodenlockerung und Verdunstungsschutz, die Bodenqualität und Wasserhaushalt des Gebietes begünstigen.

#### 4.1.2 Schutzgut Luft und Lokalklima

Der Markt Kaltental befürwortet die Nutzung von Solarenergie und ermöglicht Energieeffizienz und reduzierten Ausstoß von Feinstaub und Klimagasen. Die Kaltluftentstehung und Sauerstoffproduktion im Gebiet wird durch die grünordnerischen Maßnahmen begünstigt.

#### 4.1.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der Baumbestand im Plangebiet wird gesichert. Ebenso werden im Norden des Plangebietes weitere Grünflächen und Bäume festgesetzt. Diese erhöht die Verfügbarkeit ökologischer Nischen. Es sind keine Biotope oder FFH-Gebiete betroffen. Zwischen der Ortslage Blonhofen und den Siedlungsflächen der Gewerbeansiedlung wird der bestehende mögliche Wanderungskorridor in Ost-West-Richtung erhalten.

#### 4.1.4 Schutzgut Mensch (Erholung und Lärm)

Das bebaute Gebiet wird in Wohn- und Lebensqualität erhalten. Durch die gegenständliche Planung werden die bebaubaren Flächen innerhalb der Baugrenzen vergrößert. Der Ziel- und Quellverkehr steigt möglicherweise und die Lärmsituation erhöht sich dadurch, jedoch nicht über ein für ein gewerblich genutztes Gebiet typisches Maß. Daher sind keine besonderen Maßnahmen vorgesehen.

#### 4.1.5 Schutzgut Landschaft

Die Ortsrandeingrünung wird einen positiven Beitrag für das Einfügen in die Landschaft leisten. Da zum Großteil der Bestand gesichert wird und zusätzliche Baustandorte einher gehen mit vergleichbar großen, teils hochwertigen Grünflächen, wird sich die Planung schonend in das Landschaftsbild einfügen.

#### 4.1.6 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Für den Fall des Auffindens von Denkmälern ist auf das Denkmalschutzgesetz hingewiesen. Es befinden sich keine kartierten Denkmäler im Gebiet oder unmittelbaren Umfeld.

## 4.2 Ausgleich

Nach § 1 a Abs. 3 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen. Dies erfolgt in dieser Bauleitplanung gemäß dem Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen von 2003.

#### 4.2.1 Erfassen von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme Gesamtgebiet)

Grundsätzlich lässt sich das Plangebiet in zwei Bereiche unterteilen. Den Bereich des bestehenden Firmengeländes mit Betriebsgebäuden, großflächigen Kiesflächen und teilweiser Eingrünung, auch zu Ausstellungszwecken, und die nördlich angrenzende landwirtschaftliche Fläche. Die landwirtschaftliche Fläche ist dabei kleiner als das bisherige Betriebsgelände, das Verhältnis liegt bei etwa 2:3.

Schutzgut Arten und Lebensräume:

Es finden sich im Plangebiet sowohl teilversiegelte Flächen, Pflaster und wassergebundene Wege als auch intensiv genutztes Grünland und Ziergärten.

Schutzgut Boden:

Es findet sich vor allem im bestehenden Betriebsgelände durch Gebäude, Mauern, Asphalt, Beton und sonstige feste Beläge versiegelter Boden. Im Bereich der Gartenbauausstellung sowie im der landwirtschaftlich genutzten Fläche findet sich anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs.

Schutzgut Wasser:

Im Bereich des Betriebsgeländes sind große Flächenteile mit versickerungsfähigem Kiesbelag versehen. Im Bereich der neu erfassten landschaftlichen Nutzfläche ist von unversiegelter Fläche auszugehen, die regelmäßige Düngereinträge erfährt. Insgesamt ist das Gebiet jedoch aufgrund der Gewässernähe als Auenstandort anzusehen.

Schutzgut Klima und Luft:

Im Bereich des Firmengeländes herrschen großflächig versiegelte Bodenbereiche vor. Insgesamt handelt es sich jedoch um ein gut durchlüftetes Gebiet im Randbereich von Luftaustauschbahnen.

Schutzgut Landschaftsbild:

Es handelt sich um teils um bisherige Ortsrandbereiche mit bestehenden, eingewachsenen Eingrünungsstrukturen, teils um ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaften.

#### 4.2.2 Ausgleich und Kompensation des Eingriffs

##### 4.2.2.1 Erfassen und Bewerten des Eingriffs und seiner Auswirkungen

Bestandsaufnahme der Eingriffsfläche: Das Gebiet wird derzeit noch intensiv landwirtschaftlich genutzt und Leitfaden als unterer Wert eingeordnet.

Schutzgut Arten und Lebensräume: Kategorie I oberer Wert (Intensivgrünland)

Schutzgut Boden: Kategorie II unterer Wert (anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs)

Schutzgut Wasser: Kategorie II oberer Wert (Auenstandort)

Schutzgut Klima und Luft: Kategorie II unterer Wert (gut durchlüftetes Gebiet im Randbereich von Luftaustauschbahnen)

Ermittlung der Eingriffsschwere: Es ist eine GRZ von 0,6 im Plangebiet festgesetzt. Daher wird von einem hohen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad gemäß dem Leitfaden ausgegangen, also Typ A.

##### 4.2.2.2 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Insgesamt gibt es einen Überhang in Kategorie II für das gesamte Plangebiet. Damit wird das Plangebiet als Feld A II eingeordnet. Dafür ist ein Kompensationsfaktor von 0,8 bis 1,0 vorgesehen. Aufgrund der umfangreichen Eingrünungsmaßnahmen im Plangebiet durch bestehende und neue Ortsrandeingrünung, Ausstellungsfächen des Gartenbaubetriebes und Streuobstwiese im Osten sowie der Zuordnung zum unteren Wert von Kategorie II wird der Kompensationsfaktor von 0,8 zugrunde gelegt.

Als Eingriff ist in diesem Fall nur die Fläche der bisher landwirtschaftlich genutzten Grünfläche im Norden des Plangebietes, östlich des Parkplatzes zu werten, abzüglich der darin befindlichen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie der Grünfläche zwischen Ausgleichsfläche und Staatsstraße, die von der Planung nicht berührt wird. Das ergibt einen Eingriff von 3357 m<sup>2</sup> (siehe Abbildung 6).

Dies wiederum ergibt einen Ausgleichsflächenbedarf von 2686 m<sup>2</sup> (3357 m<sup>2</sup> x 0,8 = 2686 m<sup>2</sup>). Der Kompensationsbedarf wird auf drei Teilflächen abgegolten. Im eigentlichen Plangebiet werden 1563 m<sup>2</sup> als Gehölzstrukturen im Norden und Osten gestaltet. Weitere 926 m<sup>2</sup> werden auf der dem Plangebiet nordöstlich anschließenden Fl. Nr. 141 (Teilfläche), Gemarkung Blonhofen, als extensive Streuobstwiese mit initialer Ansaat realisiert. Für die verbleibenden 197 m<sup>2</sup> wird eine weitere Teilfläche von Fl. Nr. 141 sowie Fl. Nr. 141/1, beide Gemarkung Blonhofen, verwendet, um eine bestehende Ausgleichsfläche nordwestlich zu arrondieren. Die Fläche umfasst 393 m<sup>2</sup> und wird nur zu 50% verrechnet, da auf ihr bereits hochwertige Hochstaudenfluren entstanden

sind und sie lediglich gesichert und mit einer definierten Pflege versehen wird. Es wurde ein Pflege- und Entwicklungsplan erstellt, auf den für Details verwiesen wird.



Zeichenlegende Bestand - kein Eingriff

-  öffentliche Grünfläche
-  öffentliche Verkehrsfläche
-  Bestehende Betriebsfläche

Zeichenlegende Erweiterungsflächen

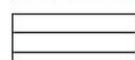
-  Eingriffsfläche
-  Ausgleichsflächen, kein Eingriff
-  unberührte Fläche, kein Eingriff

Abbildung 6: Eingriffsplan mit Flächenbewertung und Größenangaben

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Da sich die Planung direkt auf den im Plangebiet ansässigen Betrieb bezieht, kommen keine weiteren Alternativen in Betracht. Eine Erweiterung nach Süden würde die bestehende Siedlungsfläche – Gewerbegebiet „Kiesgrubengewänd“ östlich des Geltungsbereiches – schlauchartig zur Ortslage hin entwickeln; westlich befinden sich die Überschwemmungsflächen des Hühnerbaches. Daher wurde die nördliche Erweiterung zwischen dem vorhandenen Parkplatz und der Staatsstraße 2035 als beste Alternative vor Ort gesehen.

6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Schutzgüter (Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen, etc.) sowie die Schwere und Kompensationsfähigkeit der Eingriffe in diese wird verbal-argumentativ dargestellt. Eine Einstufung erfolgt in drei Erheblichkeiten: gering, mittel und schwer. Hierfür wurden die einschlägigen Gesetze, Regional- und Landespläne sowie Leitfäden herangezogen.

Für die Bewertung der Schutzgüter wurden kartographische Daten zu Geologie und Bodenkunde, Denkmal-, Arten-, Biotop- und Landschaftsschutz des Landes Bayern verwendet.

Für die Grundwasser- und Versickerungslage wurde von allgemeinen bodenkundlichen Werten der Kartierung sowie von Erfahrungswerten bei den bestehenden Bauten ausgegangen. Hierzu liegen keine Daten aus Baugrundgutachten vor.

7. Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen (Monitoring)

Die Ergebnisse von Baugrunduntersuchungen sind an den Markt Kaltental weiterzuleiten. Dieser entscheidet dann, ob die vorhandenen Versickerungsmaßnahmen ausreichend erscheinen.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Es sollen die bestehenden Gebäude im Plangebiet gesichert werden und die Erweiterung des Gartenbaubetriebes im Plangebiet ermöglicht werden. Der Gehölzbestand soll gesichert werden. Eine zusätzliche Ortsrandeingrünung nach Norden ist vorgesehen, ebenso der Erhalt bestehender Eingrünungen. Keines der Schutzgüter wird stark beeinträchtigt. Die Durchgrünungsmaßnahmen in Verbindung mit der Ortsrandeingrünung schaffen zusammen mit den Festsetzungen geeignete Bedingungen, um dies umweltverträglich zu gestalten. Tabellarisch sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter im Folgenden dargestellt:

<b>Schutzgut</b>	<b>Baubedingt</b>	<b>Anlagenbedingt</b>	<b>Betriebsbedingt</b>	<b>Ergebnis</b>
Boden	mittel	gering	gering	gering
Wasser	gering	gering	gering	gering
Klima / Luft	gering	gering	gering	gering
Tiere / Pflanzen	mittel	gering	gering	gering
Mensch Erholung	gering	gering	gering	gering
Lärm	mittel	gering	gering	gering
Landschaft	gering	gering	gering	gering
Kultur- / Sachgüter	keine	keine	keine	keine

9. Referenzliste der Quellen

Umweltatlas des Landesamtes für Umwelt, Bayern:

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

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

Aufgestellt:

Markt Kaltental

Kaufbeuren, \_\_. \_\_. 2019  
abtplan - Büro für kommunale Entwicklung

\_\_\_\_\_  
Manfred Hauser, Erster Bürgermeister

\_\_\_\_\_  
Thomas Haag, Stadtplaner