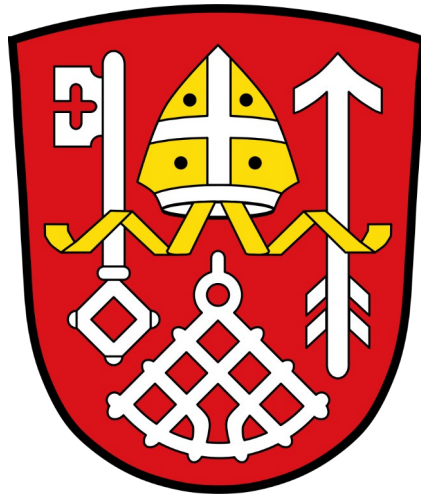


Markt Kaltental
Landkreis Ostallgäu



Bebauungsplan „Wohngebiet Helmishofen Nord“, 1. Änderung
gemäß § 13a BauGB

Inhalt:

Satzung
Begründung

Entwurf
i. d. F. vom 27.10.2020

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 Hirschzeller Straße 8 87600 Kaufbeuren	Tel.: 08341.99727.0 Fax: 08341.99727.20 E-Mail: info@abtplan.de

Satzung des Marktes Kaltental für den Bebauungsplan „Wohngebiet Helmishofen Nord“, 1. Änderung gemäß § 13a BauGB mit integriertem Grünordnungsplan

Aufgrund

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

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

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes beinhaltet den Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes „Wohngebiet Helmishofen Nord“ und liegt am nördlichen Rand des zum Markt Kaltental gehörenden Ortsteil Helmishofen, westlich der Bahnhofstraße bzw. Staatsstraße St 2035 und nördlich der Bachstraße.

Das Plangebiet beinhaltet die Grundfläche bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 1508 (TF), 1512 und 1514/2, Gemarkung Aufkirch.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 2,03 ha auf. Maßgeblich ist die Bebauungsplanzeichnung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus den folgenden textlichen Festsetzungen, jeweils in der Fassung vom 27.10.2020. Der Satzung ist eine Begründung, ebenfalls in der Fassung vom 27.10.2020 beigefügt.

§ 3 Umfang der Änderungen

3.1. Es ändert sich im Vergleich zum ursprünglichen Bebauungsplan Wohngebiet Helmishofen Nord lediglich die Planzeichnung.

§ 4 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Wohngebiet Helmishofen Nord“, 1. Änderung gemäß § 13a BauGB, bestehend aus der Satzung, der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 27.10.2020, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Kaltental, den

Manfred Hauser, Erster Bürgermeister

Begründung

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes beinhaltet den Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes „Wohngebiet Helmishofen Nord“ und liegt am nördlichen Rand des zum Markt Kaltental gehörenden Ortsteil Helmishofen, westlich der Bahnhofstraße bzw. Staatsstraße St 2035 und nördlich der Bachstraße.

Das Plangebiet beinhaltet die Grundfläche bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 1508 (TF), 1512 und 1514/2, Gemarkung Aufkirch.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 2,03 ha auf. Die genaue Lage des Plangebietes ist der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen (siehe auch Abbildung 1).



Abbildung 1: Lageplan der gegenständlichen Bauleitplanung, unmaßstäblich

2. Veranlassung

2.1. Anlass der Planung

Der Gemeinderat des Marktes Kaltental hat sich entschieden, die gegenständliche Änderung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Helmishofen Nord“ aufzustellen. Ziel ist es, die Baufenster im östlichen Teil des Plangebietes, entlang der dortigen Staatsstraße St 2035, auszuweiten. Statt bisher 15 m Abstand zwischen Baugrenze und östlicher Grundstücksgrenze soll künftig 10 m Abstand zwischen tatsächlicher Straßenkante und Baugrenze gelten. Dies führt zu einer deutlich besseren Bebaubarkeit der betroffenen zwei Grundstücke.

Grundlage für die gegenständliche Änderung war eine weitere Abstimmung mit dem zuständigen Straßenbauamt. Diese ergab, dass eine Reduktion des Abstandes an dieser Stelle vertretbar ist. An der sonstigen ursprünglichen Für das Wohngebiet Helmishofen Nord ändert sich durch die gegenständliche Änderung nichts.

Da die Planung in keinsten Weise über bestehende Bebauungspläne hinausgreift und lediglich Baugrenzen ausweitet, ist die Planung als Planung der Nachverdichtung und der Innenentwicklung zu betrachten. Es wird

daher das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB angewandt. Bei der Auslegung des Entwurfes wird das zuständige Landratsamt Ostallgäu sowie das Staatliche Bauamt Kempten, Bereich Straßenbau, beteiligt.

3. Veränderungen im Vergleich zum ursprünglichen Plan

Im Vergleich zum ursprünglichen Bebauungsplan „Wohngebiet Helmishofen Nord“ ändert sich lediglich die Planzeichnung. Dabei wird bei den zwei östlichsten Grundstücken die Baugrenze weiter nach Osten verschoben. Diese war im Verlauf der Erstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes aufgrund eingegangener Stellungnahmen zurückgelegt worden. Erneute Absprachen haben allerdings ergeben, dass eine Reduktion hier möglich ist.

Am Textteil der ursprünglichen Planung ändert sich nichts.

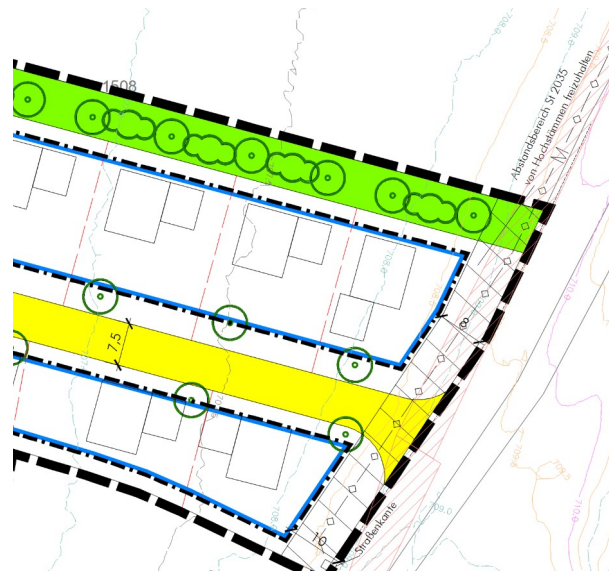
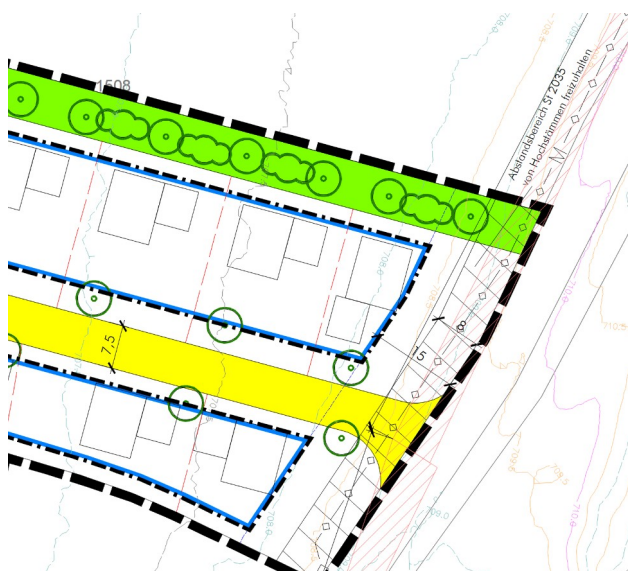


Abbildung 2: Die ursprüngliche Planung, unmaßstäblich

Abbildung 3: Die gegenständliche Änderung, unmaßstäblich

4. Planungsrechtliche Voraussetzungen / Flächennutzungsplan

Der Markt Kaltental besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan. Mit Bescheid vom 05.10.2004, Geschäftszeichen IV-610-6/2 hat das Landratsamt Ostallgäu die durchgeführte Neuauflage 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. Des Weiteren sind im Bereich des geplanten Wohngebietes folgende Darstellungen darin aufgeführt

- Freihaltung von Aufforstung wünschenswert (Landschaftsprägende Teilräume und Höhenrücken)
- Flächen mit hohem Entwicklungspotential für den Arten- und Biotopschutz
- Nummerierte und nachrichtliche Bodendenkmäler nach Beikarte / Erläuterungsbericht, Nr. 8, (s. dazu Punkt 4.7 Denkmalpflege der ursprünglichen Planung)

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan noch als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Der ursprüngliche Bebauungsplan ist gemäß § 13b BauGB erstellt worden. Die gegenständliche Änderung wird gemäß § 13a BauGB erstellt. In beiden Fällen gilt § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB:

„Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.“



Abbildung 4: Ausschnitt des Flächennutzungsplanes des Marktes Kaltental

5. Grünordnung / Biotope / Ausgleichsregelung

5.1. Grünordnung

Die bisherige Grünordnung aus dem zugrundeliegenden Bebauungsplan „Wohngebiet Helmishofen Nord“ bleibt bestehen. Sie wird durch die gegenständliche Planung nicht beeinträchtigt.

5.2. Biotope

Im näheren Umfeld des Geltungsbereichs finden sich keine Biotope.

5.3. Ausgleichsregelung

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

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

6. Immissionsschutz

Für den ursprünglichen Bebauungsplan wurden Gutachten zur Schall- und Geruchsbelästigung entlang der Staatsstraße ST 2035 erstellt. Diese behalten auch durch die gegenständliche Änderung ihre Aussagekraft, da bei der Erstellung der Gutachten bereits von einem Abstand von 10 m zwischen östlichen Grundstücksgrenzen und Baufenster ausgegangen wurde. Dieser Abstand wurde erst später im Verfahren auf 15 m erweitert. Die gegenständliche Änderung berücksichtigt nun die tatsächliche Straßenkante, hat also nur noch 9 m Abstand zwischen östlicher Grundstücksgrenze und Baugrenze. Diese geringfügige Anpassung wird jedoch als mit den ursprünglichen Gutachten kompatibel angesehen. Die aufgrund der Gutachten getroffenen Festsetzungen behalten ihre Gültigkeit.

7. Kartengrundlage

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

Kaufbeuren,

Markt Kaltental,

Thomas Haag, Stadtplaner

Manfred Hauser, Erster Bürgermeister