

Markt Kaltental  
Landkreis Ostallgäu



Bebauungsplan  
„Wohngebiet Helmishofen Nord“  
gemäß § 13b BauGB

i. d. Fassung vom 30.06.2020

Inhalt:

Satzung

Planzeichnung des Bebauungsplanes M = 1 : 1.000

Begründung

|                                                                                                                                                                                |                                                                                                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Auftraggeber:</b><br>Markt Kaltental<br>Rathausplatz 1<br>87662 Kaltental                                                                                                   | Tel.: 08345.312<br>Fax: 08345.1686<br>E-Mail: <a href="mailto:info@markt-kaltental.de">info@markt-kaltental.de</a> |
| <b>Planung Städtebaulicher Teil:</b><br><b>abtplan</b> - büro für kommunale entwicklung<br>Thomas Haag, M.A. Architekt   Stadtplaner<br>Hirschzellerstraße 8, 87600 Kaufbeuren | Tel.: 08341.99727.0<br>Fax: 08341.99727.20<br>E-Mail: <a href="mailto:Info@abtplan.de">Info@abtplan.de</a>         |

# Satzung des Marktes Kaltental für den Bebauungsplan „Wohngebiet Helmishofen Nord“ gemäß § 13b BauGB mit integriertem Grünordnungsplan

## Aufgrund

- der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB),
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- der 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 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 der Planzeichnung und den folgenden textlichen Festsetzungen, jeweils in der Fassung vom 30.06.2020. Der Satzung ist eine Begründung in der selben Fassung beigelegt.

### § 3 Art der baulichen Nutzung

- 3.1 Es wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- 3.2 Unter Hinweis auf § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 4 Abs. 2 Ziffer 3 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig sind.
- 3.3 Unter Hinweis auf § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 4 Abs. 3 Ziffer 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

### § 4 Maß der baulichen Nutzung

- 4.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die maximale Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Die Angaben sind in der Planzeichnung und unter Tabelle in § 8 Nr. 8.1 dieser Satzung enthalten.
- 4.2 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.
- 4.3 Kellergeschosse sind zulässig.

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

- 5.1 Im Bebauungsplangebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- 5.2 Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Garagen müssen innerhalb der Baugrenzen gebaut werden, Stellplätze können auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

#### **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

- 6.1 Garagen dürfen nur innerhalb der Baugrenzen, Stellplätze auch außerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Flächen errichtet werden. Es müssen zwei Stellplätze pro Wohneinheit bereitgestellt werden.
- 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.
- 6.2 Für überdachte Stellplätze, Garagen und Nebengebäude sind Sattel-, Pult- und begrünte Flachdächer zulässig. Dachbegrünung ist generell zulässig.

## § 7 Grünordnung

- 7.1 Die nicht überbauten Flächen sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen gemäß der nachfolgenden Vorschlagsliste zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten.
- 7.2 Im westlichen und nördlichen Teil des Plangebietes finden sich öffentliche Grünflächen zur Ortsrandeingußung. Dort finden sich auch zu pflanzende Bäume und Sträucher. Diese sollen als 1- bis 3-reihige Baum- und Strauchpflanzung realisiert werden.
- 7.3 Zusätzlich ist pro Baugrundstück ein Baum der Wuchsklasse 2 oder zwei Obstbäume zu pflanzen. Für die Bepflanzung sollen heimische Gehölze verwendet werden.
- 7.4 Für diese zu pflanzenden Bäume finden sich auf den privaten Grundstücken entlang der Planstraße Festsetzungen für zu pflanzende Bäume. Von den Pflanzstandorten kann geringfügig (bis zu 3 m) abgewichen werden.
- 7.5 Für die vorgenannten Eingrünungsmaßnahmen ist aus der nachfolgenden Pflanzliste ausgewählt werden. Das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG, "§§") ist zu beachten.
- Neben Obstgehölzen können für die Grünflächen auch folgende Arten ausgewählt werden:

### Bäume 2. Wuchsklasse

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

*Acer campestre*  
*Sorbus aucuparia*  
*Prunus avium*\*  
*Betula pendula*\*  
*Carpinus betulus*\*

Feldahorn  
 Vogelbeere  
 Vogelkirsche  
 Birke  
 Hainbuche

### 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

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

Zusätzlich kommen standortgerechte Arten und Sorten von Wildsträuchern und Wildrosen in Betracht. Aus naturschutzfachlicher Sicht sind fremdländische Gehölze sowie rot- und gelbblauige bzw. blauadelige Gehölze innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen.

- 7.6 Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind umgehend zu ersetzen.
- 7.7 Die Anpflanzung auf den privaten Grünflächen hat spätestens ein Jahr nach Bezug des Gebäudes zu erfolgen. Dem Baugesuch ist ein Freiflächengestaltungsplan mit Bepflanzungsdarstellung beizufügen.

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

8.1 Für das Wohngebiet werden folgende Bestimmungen getroffen:

| Gebiet      | Bauweise | Max. Wandhöhe | Max. Firsthöhe | Dachform | Dachneigung | Max. Zahl Vollgeschosse |
|-------------|----------|---------------|----------------|----------|-------------|-------------------------|
| WA          | E, o     | 6,00 m        | 8,50 m         | SD       | 20° - 24°   | II                      |
| Alternative | E, o     | 5,50          | 8,50           | SD       | 25° - 32°   | I+D                     |

### Definition

E = Einzelhausbebauung

o = offene Bauweise

SD = Satteldach

Wandhöhe = Als Maß für die Wandhöhe gilt die senkrechte Entfernung von Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) im Erdgeschoss bis Oberkante Dachhaut, gemessen in der Verlängerung der Außenwand. Die OK FFB darf maximal 0,40 m über der Hinterkante Straße im Bereich des Eingangs liegen.

Firsthöhe = Als Maß für die Firsthöhe gilt die senkrechte Entfernung von Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) im Erdgeschoss bis Oberkante First. Die OK FFB darf maximal 0,40 m über der Hinterkante Straße im Bereich des Eingangs liegen.

II = maximal zwei Geschosse

I+D = maximal zwei Geschosse, wobei das obere als Dachgeschoss auszubilden ist

8.2 Kellergeschosse sind zulässig. Sie sind jedoch in wasserdichter Ausführung (sogenannte Weiße Wanne) auszuführen.

8.3 Bei Gebäuden und Gebäudeteilen, für die Satteldächer vorgeschrieben sind, gilt für die Dachaufbauten:

- Quergiebel 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.

8.4 Farben für die Dachdeckung:

Als Farbe für Dachplatten sind nur ziegelrote bis rotbraune sowie graue bis anthrazitfarbene Töne zulässig.

Unabhängig von den o. g. Vorschriften sind Farben zulässig, die für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

8.5 Fassaden:

Gestaltung der Außenfassaden mit Putz bzw. Holzverkleidung. Blechverkleidungen sind nur an untergeordneten Bauteilen (Kamin/Gauben) zugelassen. Grelle Farben (außer Weiß) sind unzulässig bzw. auf begrenzte Fassadenbereiche zu reduzieren. 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.

8.6 Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind nur parallel und im Abstand von max. 0,15 m (gemessen von Oberkante Anlage zur Dachhaut bzw. zur Fassade außen) zulässig. Sie dürfen die Gesamthöhe des zur Anbringung der Anlage verwendeten Gebäudeteils nicht überschreiten und nicht höher als der Dachfirst sein.

8.7 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

9.1 Es gilt die Abstandsflächenregelung der Bayerischen Bauordnung (Art. 6 BayBO).

9.2 Als Einfriedungen sind keine Spundwände und keine Steinkörper zulässig. Einfriedungen dürfen maximal 90 cm hoch sein.

9.3 Stacheldraht ist nicht zulässig. Spitzen an Zäunen sind nicht zulässig.

9.4 Pfeiler für Gartentüren und Tore können nur als Mauerpfeiler bis zu einer Breite von 1,00 m und gleicher Höhe wie die Einfriedung ausgebildet werden.



- 9.5 Mauern über eine Höhe von 0,40 m über dem Gelände als Einfriedungen sind unzulässig. Stützkonstruktionen im Bereich der Freiflächen sind
- optisch zu gliedern und
  - in einer Bauweise auszuführen, die für Wasser- und Kleinlebewesen durchlässig ist (z. B. Trockenmauern aus Natursteinen, Gabionen etc.) und
  - dauerhaft zu begrünen.
- 9.6 Garagenzu- und -ausfahrten sowie Stellplätze dürfen nicht eingefriedet werden.
- 9.7 Garageneinfahrten dürfen pro Grundstück höchstens 6 m breit sein. Der Belag ist 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.
- 9.8 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.
- 9.9 Der Anteil von versiegelten Flächen ist möglichst gering zu halten. Bei den notwendigen Erdarbeiten ist der Sicherung des Oberbodens besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Gemäß § 202 BauGB ist der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
- 9.10 Das natürliche Gelände ist weitestgehend zu erhalten und darf nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Maß geändert werden. Höhendifferenzen sind durch natürliche Geländevertiefungen und Böschungen innerhalb des jeweils eigenen Grundstücks auszugleichen; dies ist in entsprechenden Geländequerschnitten mit dem Baugesuch nachzuweisen und darzustellen. Grundsätzlich ist eine Abstimmung mit dem jeweiligen Nachbarn anzustreben. Die vorgenannten Anforderungen sind auch für das Freistellungsverfahren gemäß BayBO anzuwenden.

#### § 10 Werbeanlagen

- 10.1 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.
- 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.
- 10.3 Darüber hinaus gilt die Satzung über besondere Anforderung an Werbeanlagen (Werbeanlagensatzung) des Marktes Kaltental vom 01.03.2011.
- 10.4 Werbeanlagen im Bereich der Sichtdreiecke sind ausgeschlossen.

#### § 11 Sichtdreiecke

- 11.1 In der Planzeichnung sind Sichtdreiecke festgesetzt.
- 11.2 Der Bereich der Sichtdreiecke muss in Höhe von 0,80 m bis 2,25 m freigehalten werden. Die Zufahrt im Bereich ist staubfrei zu befestigen. Es darf kein Niederschlagswasser auf die Staatsstraße gelangen. Die bestehende Straßenentwässerung darf nicht negativ beeinträchtigt werden.

#### § 12 Hinweise und Empfehlungen

##### 12.1 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.

### 12.2 Emissionen des angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebes

Es wurde ein Geruchgutachten zu den Emissionen des landwirtschaftlichen Betriebes erstellt. Dieses ergab, dass keine Vorkehrungen gegen Geruchsimmissionen im Plangebiet erforderlich sind, siehe auch Begründung, Punkt 8.1.3 Emissionen landwirtschaftlicher Betrieb.

### 12.3 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:*

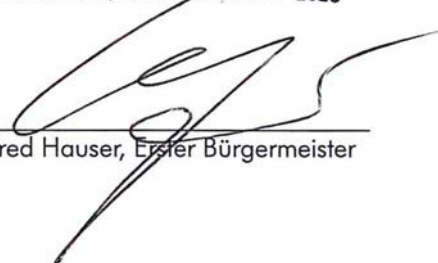
*Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“*

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.

## § 13 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Wohngebiet Helmishofen Nord“ gemäß § 13b BauGB, bestehend aus der Satzung, der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 30.06.2020, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Markt Kaltental, den **06. JUL. 2020**



Manfred Hauser, Erster Bürgermeister

Anlagen:

- Alternativenprüfung zum Bebauungsplan „Wohngebiet Helmishofen Nord“ mit Planzeichnung und textlicher Analyse.
- Schalltechnische Untersuchung des Büros im plan zum Vorhaben Markt Kaltental-Aufkirch, Bebauungsplan „Wohngebiet Helmishofen Nord“, Bearbeitungsstand 03/2020, Projekt-Nr.: 2020 1285
- Lüftthygienische Untersuchung des Büros im plan zum Vorhaben Markt Kaltental-Aufkirch, Bebauungsplan „Wohngebiet Helmishofen Nord“, Bearbeitungsstand: 03/2020, Projekt-Nr.: 2020 1285

## Begründung

### 1. Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes 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. Veranlassung

Für den dringenden örtlichen Bedarf an Wohnbauflächen möchte der Markt Kaltental am Nordrand des Ortsteiles Helmishofen ein Wohngebiet ausweisen. Das Plangebiet grenzt an zwei Seiten an bestehende Bebauung an und stellt somit eine organische Siedlungsentwicklung dar.

### 3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

#### 3.1 Regionalplan und Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2018) und im Regionalplan der Region Allgäu (16) dargelegt.

Helmishofen liegt im allgemein ländlichen Raum und gehört zum Markt Kaltental, welcher Teil der Verwaltungsgemeinschaft Westendorf ist. Das Kleinzentrum Westendorf bildet mit Germaringen ein Doppelzentrum. Der Markt soll im Interesse einer ausgewogenen räumlichen Entwicklung in seiner kulturellen, sozialen und wirtschaftlichen Bedeutung weiterentwickelt werden. Die Attraktivität des Lebensraumes für die Bewohner gilt es entsprechend zu erhalten und zu stärken.

Helmishofen liegt an den östlichen Ausläufern des Stadt- und Umlandbereiches des Oberzentrums Kaufbeuren. Weiter östlich liegt das landschaftliche Vorbehaltsgebietes Nr. 2 „Singoldniederung, östliche Hänge und Wälder“ (RP 16 B I 2.1 (Z) i. V. m. RP 16 Karte 3 „Natur und Landschaft“). Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes.

Westlich an das Plangebiet grenzt das Vorbehaltsgebiet Wasserversorgung WVB 99 und das Vorranggebiet Wasserversorgung WVR 76 an. Vorrang- und Vorbehaltsgebiete sind zur Sicherung der Trinkwasserversorgung bestimmt (RP 16 B I 3.2.4 (Z) und 3.2.5 (Z) i. V. m. RP 16 Karte 2 „Siedlung und Versorgung“). Beide Gebiete liegen jedoch nicht im Geltungsbereich des Plangebietes, sondern grenzen westlich an das Plangebiet an.

Sonstige Ziele und Grundsätze werden durch den Bebauungsplan nicht berührt. Zur Bereitstellung von dringend benötigtem Wohnraum werden direkt im Anschluss an die Ortslage maßvoll Flächen ausgewiesen. Aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm Ostallgäu ist zu entnehmen, dass für den Gewässerbereich des Hühnerbachs Entwicklungsziele vorgegeben sind. Allerdings ist der Hühnerbach über 250 m vom gegenständlichen Plangebiet entfernt. Eine Beeinträchtigung der Planung ist daher nicht gegeben.

#### 3.2 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 Neuauflistung 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)

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

Die neuen Wohngebäude werden sich mit dem benachbarten Dorfgebiet und den Immissionen der ST 2035 / Bahnhofstraße zu arrangieren haben. Eine schalltechnische Untersuchung könnte erforderlich werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13b BauGB. Es 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 1: Ausschnitt des Flächennutzungsplanes des Marktes Kaltental

### 3.3 Schutzgebiete

Innerhalb des Planbereiches sind keine zu beachtenden Schutzgebiete (FFH-Gebiete) oder kartierten Biotopflächen gegeben.

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde erkannt, dass es keine beachtenswerten Zusammenhänge mit amtlichen Biotopen und Erkenntnisse aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) gibt. Im Plangebiet selbst befinden sich auch keine besonderen Flächen wie landschaftliches Vorbehaltsgebiet, Naturschutzgebiet, Wald oder sonstige Schutzflächen.

Auch bei der Überprüfung der speziellen artenschutzrechtlichen Belange wurde festgestellt, dass von amtlich durchgeführten Kartierungen (Biotopschutz-, Artenschutz- und Amphibienschutzkartierung sowie Wiesenbrüterkulisse) keinerlei spezielle oder schutzwürdige Arten innerhalb des Plangebietes vorzufinden sind.

### 3.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Der Markt Kaltental hat sich intensiv mit alternativen Planungsmöglichkeiten auseinandergesetzt. Die daraus resultierende Alternativenprüfung mit Planzeichnung und textlicher Analyse ist als Anlage Teil des Bebauungsplanes.

## 4. Bestand

### 4.1 Geologie

Gemäß Übersichtsbodenkarte, Maßstab 1:25.000, des Umweltatlas Bayern finden sich im Plangebiet „Fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus flachem kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter)“

Gemäß Bodenschätzungsübersichtskarte, Maßstab 1:25.000, des Umweltatlas Bayern finden sich im Plangebiet lehmige Böden mittlerer Zustandsstufe und mit guten Wasserverhältnissen. Laut der Hydrologischen Übersichtskarte, Maßstab 1:200.000, des Umweltatlas Bayern ist die Wasserdurchlässigkeit hoch.

Das Plangebiet ist gemäß der Ermittlung der Überschwemmungsgebiete an Gennach und Hühnerbach des Büro Mooser Ingenieure nicht von einem hundertjährigen Hochwasser betroffen, siehe auch nachfolgende Abbildung 3 mit einem Ausschnitt des „Lageplan 2 HQ100 Wassertiefen“ der genannten Ermittlung.

### 4.2 Landschaft

Der Bebauungsplanbereich liegt auf intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen. Es liegt zwischen ca. 709 m üNN Höhe im Osten und ca. 705 m üNN Höhe im Nordwesten. Im Westen verläuft der Hühnerbach mit über 250 m Abstand zum Plangebiet.



Durch die schon lange währende intensive landwirtschaftliche Nutzung zeigt sich die Ebene verhältnismäßig arm an Biotopstrukturen und Gliederungselementen.

#### 4.3 Lage des Plangebietes

Das Bebauungsplangebiet liegt in der freien Feldflur an der Staatsstraße St 2035 / Bahnhofstraße. Südlich und östlich liegt Wohnbebauung, weiter südlich schließt sich die gemischte Bebauung von Helmishofen an.

#### 4.4 Infrastruktur

Im Markt Kaltental sind die wesentlichen Versorgungseinrichtungen für Güter des täglichen Bedarfs, wie bei einer Gemeinde dieser Größenordnung üblich, vorhanden. Die weitere Bedarfsdeckung für Güter des gehobenen Bedarfs und in sozialer und kultureller Hinsicht findet in umliegenden Städten wie Kaufbeuren oder Buchloe oder den umliegenden Nachbargemeinden statt. Die öffentliche Verkehrsanbindung erfolgt über ein Bussystem.

#### 4.5 Erschließung / Verkehr

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an das Ortsnetz gesichert. Die anfallenden häuslichen Abwässer sind an die Kanalisation anzuschließen. Die Einwohnergleichwerte sind ausreichend groß dimensioniert.

Das Plangebiet wird durch die östlich vorbeiführende Bahnhofstraße / St 2035 sowie die in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzte Verkehrsfläche erschlossen. Die neue Verkehrsfläche erhält eine Breite von 7 m, damit ausreichender Straßenraum für Begegnungsverkehr, Fußgänger und im Winter für den Winterdienst zur Verfügung steht.

#### 4.6 Nutzungen

Das Bebauungsplangebiet wird derzeit als landwirtschaftliches Grün genutzt.

#### 4.7 Denkmalpflege

Im Umkreis des Plangebietes finden sich einige Bau- und Bodendenkmäler. Allerdings ist das nächstgelegene Baudenkmal ca. 100 m von der Bebauung des gegenständlichen Plangebietes entfernt. Das nächstgelegene Bodendenkmal ist ca. 180 m von der Bebauung des gegenständlichen Plangebietes entfernt (s. Abbildung 2). Eine Beeinträchtigung der Planung durch die Denkmäler ist daher nicht zu erwarten.



Abbildung 2: Baudenkmäler (rosa Flächen) und Bodendenkmäler (rote Flächen) im Umfeld der Planung, unmaßstäblich

Bei Baumaßnahmen sind Bodendenkmäler auch außerhalb des eigentlichen Bodendenkmalbereiches bzw. Funde nicht ausgeschlossen. Auf die Meldepflicht bei Auffinden von Bodendenkmalfunden und die sofortige Einstellung der Arbeiten wird hingewiesen.

#### 4.8 Altlasten/Bodenschutz

**Altlasten:** Der vorliegende Bebauungsplan „Wohngebiet Helmishofen Nord“ 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. Bei den Baumaßnahmen anfallender Bodenaushub ist vor seiner Entsorgung zu untersuchen.

#### 4.9 Wasserwirtschaft – Hochwasser

Der Hühnerbach liegt mindestens 250 m westlich des Plangebietes.

Das Plangebiet ist gemäß der Ermittlung der Überschwemmungsgebiete an Gennach und Hühnerbach des Büro Mooser Ingenieure nicht von einem hundertjährigen Hochwasser betroffen, siehe auch nachfolgende Abbildung 3 mit einem Ausschnitt des „Lageplan 2 HQ100 Wassertiefen“ der genannten Ermittlung.



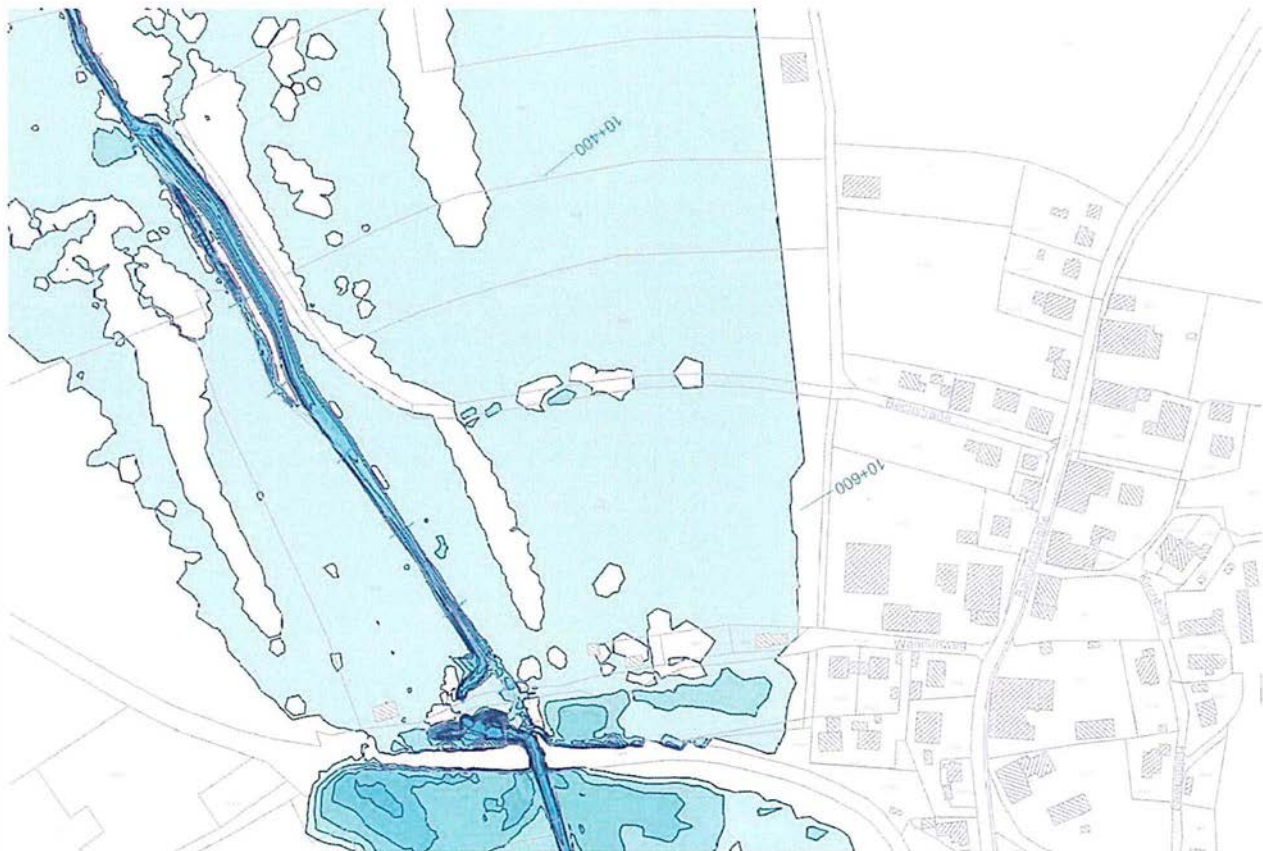


Abbildung 3: Ausschnitt des Lageplan 2 HQ100 Wassertiefen der Ermittlung der Überschwemmungsgebiete an Gennach und Hühnerbach des Büros Mooser Ingenieure, unmaßstäblich

## 5. Planung

### 5.1 Erschließung

#### 5.1.1 Verkehrliche Erschließung

Das Bebauungsplangebiet ist durch die unmittelbar vorbeiführende Staatsstraße St 2035 sehr gut erschlossen. Im Plangebiet selber erfolgt die Erschließung durch die festgesetzte Planstraße. Von der Staatsstraße St 2035 wurden durch die Baugrenze 15 m Abstand gehalten.

#### 5.1.2 Kanal – Entwässerung – Oberflächenwasser – Zisternen

Die Erschließung mit Kanal und Wasser wird an das bestehende Ortsnetz angeschlossen bzw. erweitert. Um das Trennsystem zu entlasten, soll wenig verschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen, Grundstückszufahrten und Straßen soweit möglich breitflächig über bewachsenem Boden zur Versickerung gebracht werden. Dabei sind die DWA-Richtlinien M 153 und A 138 zu beachten. Es wird zudem empfohlen Zisternen für die Regenwasserrückhaltung einzurichten und die Brauchwasserversorgung hierüber zu bewerkstelligen.

Das Wasserwirtschaftsamt Kempten teilte mit E-Mail vom 19.12.2019 wie folgt zum Verfahren mit:

*„Die Versickerung auf den einzelnen Grundstücken hat vorzugsweise über den bewachsenen Oberboden zu erfolgen. Sickerschächte sind nicht zulässig. Das DWA Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sowie das DWA Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sind zu beachten.*

*Wir weisen darauf hin, dass der Bereich des Bebauungsplans voraussichtlich in der Schutzzone W IIIA eines Wasserschutzgebiets zu liegen kommt (WSG liegt im Entwurf vor). Insofern ist zu prüfen, in wie weit die Ausweisung eines Baugebiets möglich ist. Ferner weisen wir darauf hin, dass die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV innerhalb von Wasserschutzgebieten keine Anwendung findet.“*



## 5.2 Bauliche Nutzung und Gestaltung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen definiert. Garagen dürfen nur innerhalb der Baugrenzen, Stellplätze auch außerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Flächen 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.

Es sind u. a. Dachform, Dachneigung, Firstrichtung, Fassadenfarbe und Dachfarbe festgelegt. Für die Gebäude sind Satteldächer vorgeschrieben. Die Festsetzungen entsprechen den aktuellen Gegebenheiten oder richten sich bei neuen Bauplätzen nach umliegenden Gebäuden.

Für die Wand- und Firsthöhe der Gebäude wurde als Bezugshöhe die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) festgelegt. Die OK FFB darf maximal 0,40 m über der Hinterkante Straße im Bereich des Eingangs liegen. In der Satzung unter § 8 Ziffer 1 werden gestalterische Maßgaben für die Gebäude festgesetzt, die die Wahrung des bisherigen Ortsbildes und das Einfügen neuer Vorhaben in die Umgebungsbebauung sicherstellen sollen.

Die Dachneigung ist für Satteldächer mit 20° bis 32° festgesetzt. Für überdachte Stellplätze, Garagen und Nebengebäude sind Sattel-, Pult- und begrünte Flachdächer zulässig. Dachbegrünung ist generell zulässig. Der Dachüberstand muss an allen Seiten der Gebäude mindestens 0,50 m betragen. Durch diese Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass sich die Gebäude im gegenständlichen Plangebiet harmonisch an die Gestaltung der Ortslage einfügen.

Wegen der freien Lage in der Landschaft sowie direkt an der Staatsstraße wurden auch Regelungen zu Werbeanlagen getroffen. Diese dürfen nicht aufdringlich wirken und das Landschaftsbild nicht stören. Leuchtfarben dürfen nur untergeordnet Verwendung finden und dürfen nicht auf die Staatsstraße gerichtet sein. Die Beleuchtung ist ausgeschlossen, Werbeanlagen auf dem Dach sind unzulässig. Es wird so sichergestellt, dass die Werbeanlagen das Ortsbild nicht gefährden und nicht zu aufdringlich wirken.

## 5.3 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Für das Maß der baulichen Nutzung ist nach § 16 Abs. 3 BauNVO stets anzugeben:

- die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen,
- die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe der baulichen Anlagen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Die Gemeinde hat sich für diesen Bebauungsplan für die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächen- und Geschossflächenzahl entschieden. Diese sind der Planzeichnung zu entnehmen. Die maximale Anzahl der Vollgeschosse wird auf zwei Geschosse begrenzt. Zusätzlich wird die maximale Wand- und Firsthöhe begrenzt, siehe Tabelle Ziffer 8 Abs. 1 der Satzung.

Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO festgesetzt. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

## 5.4 Garagen und Nebengebäude

Die Anzahl der notwendigen Garagen und Stellplätze wird mit zwei Stellplätzen pro Wohneinheit festgesetzt. Von der Hinterkante Straße müssen Garagen einen Abstand von min. 5,50 m einhalten. Dies gilt der Freihaltung der Verkehrsfläche bei Einfahrt in die Garage.

## 5.5 Grünflächen

Nach Westen und Norden ist eine öffentliche Ortsrandeingrünung vorgesehen. Auf den Grundstücken sind versiegelte Flächen so gering wie möglich zu halten. Entlang der Planstraße sind Pflanzstandorte für Bäume vorgesehen. Von den festgesetzten Baumstandorten kann um bis zu 5 m abgewichen werden, z.B. um eine Zufahrt zu ermöglichen. Von landwirtschaftlichen Nutzflächen ist ein Stammabstand von 4 m einzuhalten.

## 6. Bodenordnende Maßnahmen

Es wird empfohlen, dass bodenordnende Maßnahmen nach dem Vorschlag der Parzellierung des Bebauungsplanes vorgenommen werden.

## 7. Grünordnung

### 7.1 Natürliche Grundlagen

Bei der Grünordnungsplanung sind folgende Ziele zu beachten:

- Einbindung des Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild
- Schaffung naturnaher Elemente und damit neuer Lebensräume für Tiere und Pflanzen
- Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze
- Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens, d.h. möglichst geringe Flächenversiegelung

Mit den nachfolgenden umfangreichen grünordnerischen Festsetzungen werden diese Ziele erreicht:

- Durch die Ortsrandeingrünung auf öffentlichem Grundstück sowie die übrigen Grünflächen und die Bäume entlang der Planstraße werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild reduziert und neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen.
- Die Ortsrandeingrünung und die übrigen Grünflächen im Plangebiet werden sich mit der Anpflanzung von artenreichem heimischem Gehölz positiv auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild auswirken.
- Die Versiegelung soll minimiert werden und mit wasserdurchlässigen Materialien erfolgen.

Es handelt sich bei dem Bereich der Erweiterung um landwirtschaftliche Nutzfläche.

Sie wird bis heute intensiv als Grünland genutzt. Aufgrund der Lage an der Staatsstraße kann von einem vorbelasteten Standort gesprochen werden. Besondere schützenswerte Vorkommen konnten keine festgestellt werden.

### 7.2 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Zur Bepflanzung entlang der Planstraße erfolgt gemäß Pflanzliste. Nach Westen und Norden ist eine öffentliche Ortsrandeingrünung in Form einer lockeren Hecken- und Strauchbepflanzung sowie mit Einzelbäumen vorgesehen. Auf den Grundstücken sind versiegelte Flächen so gering wie möglich zu halten.

Die Ortsrandeingrünung und die übrigen Grünflächen sollen das Wohngebiet harmonisch in die Landschaft einbinden und die Eingriffswirkung auf Natur und Landschaftsbild minimieren.

### 7.3 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Parallel zum Bebauungsplan „Wohngebiet Helmishofen Nord“ gemäß § 13b BauGB wird das grünordnerische Konzept entwickelt und als Grünordnungsplan integriert. Hierdurch wird eine angemessene Eingrünung des Gebietes entsprechend der Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft als Minimierungsmaßnahmen ermittelt und festgesetzt.

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.)*

## 8. Immissionsschutz, Umweltgestaltung

### 8.1 Immissionsschutz

#### 8.1.1 Immissionen – Landwirtschaft

Von den benachbarten Grünlandflächen können bei der Bewirtschaftung Emissionen ausgehen, wie sie von einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung zu erwarten sind. Diese sind unvermeidlich und müssen gemäß § 906 BGB hingenommen werden.

#### 8.1.2 Immissionen – Verkehrslärm

Die Immissionen der Staatsstraße 2035 sorgen für eine Vorverlärmung des Gebietes mit dem sich die Bewohner des Gebietes zu arrangieren haben. Diesbezüglich können keine Ansprüche gegenüber der Staatsbauverwaltung geltend gemacht werden. Zur Einschätzung der Emissionen der Staatsstraße 2035 wurde vom Büro im plan die Schalltechnische Untersuchung zum Vorhaben Markt Kaltental-Aufkirch, Bebauungsplan „Wohngebiet Helmishofen Nord“, Bearbeitungsstand 03/2020, Projekt-Nr.: 2020 1285, erstellt. Dieses kommt zu folgender Zusammenfassung:

*„Auf das Plangebiet wirken Schallimmissionen aus der östlich benachbarten Bahnhofstraße (Staatsstraße St 2035) ein. Eine sonstige beurteilungsrelevante Lärmvorbelastung des Planungsgebietes ist erkennbar nicht gegeben.“*

Als Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Begutachtung auf der Grundlage der DIN 18005 erforderlich. Dieses verweist normativ auf die einschlägigen Richtlinien für die Berechnung der Schalleinwirkung aus Straßenverkehr, auf die Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen – RLS-90.

Zur praktischen Umsetzung der Untersuchungsergebnisse war ein Vorschlag zur Abhandlung der Belange des Schallschutzes in der Satzung des Bebauungsplans zu erarbeiten.

Die Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen:

1. Die Verkehrslärmbelastung bewegt sich bei rund 98 % der zu schützenden Gebädefassaden unterhalb der anzuwendenden städtebaulichen Orientierungswerte der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, Beiblatt 1.
2. Die Berechnung zeigt konkret, dass die städtebaulichen Orientierungswerte der DIN 18005 an allen Plangebäuden mit Ausnahme von zwei Fassaden eingehalten werden. Es sind dies die Ostfassaden der Plangebäude G 01 im 1. OG und G 10 im 1. OG.
3. Die festgestellten Überschreitungen liegen im bzw. unterhalb des Bereichs der menschlichen Wahrnehmbarkeitsschwelle. Insofern ist davon auszugehen, dass alle festgestellten Orientierungswertüberschreitungen einer Abwägung in der städtebaulichen Planung zugänglich sind.
4. Soll eine entsprechende Abwägung nicht in dieser Richtung geführt werden sind in diesem Bericht Vorschläge erarbeitet, wie dies in Satzung und Begründung zum Bebauungsplan gelöst bzw. geregelt werden kann. Bei einer finalen Ausformulierung entsprechender Festsetzungen können wir bei der Formulierung des Satzungstextes fachlich und inhaltlich gern unterstützend tätig werden.“

### 8.1.3 Emissionen landwirtschaftlicher Betrieb

Zur Beurteilung der Emissionen des dem Plangebiet gegenüberliegenden landwirtschaftlichen Betriebes wurde eine durch das Büro em plan eine Lufthygienische Untersuchung zum Vorhaben Markt Kaltental-Aufkirch, Bebauungsplan „Wohngebiet Helmishofen Nord“, Bearbeitungsstand: 03/2020, Projekt-Nr.: 2020 1285, erstellt. Dieses kommt zu folgender Zusammenfassung:

*„Das Bebauungsplangebiet liegt im Einwirkungsbereich eines geruchserzeugenden landwirtschaftlichen Betriebes. Es ist dies die Hofstelle von Herrn Josef Ried östlich benachbart zum Planungsgebiet auf der Flur-Nr. 1328.*

*Sonstige relevante Geruchsquellen sind nicht vorhanden.*

*Zweck der Untersuchung war es, zu einer Einschätzung der zu erwartenden Geruchsbelastung im Bebauungsplangebiet zu kommen und die Belastung im Hinblick auf die geplante Schutzbedürftigkeit nach der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) zu beurteilen.*

*Die Beurteilung erfolgte hierbei nach den Maßstäben der Geruchsimmissionsrichtlinie GIRL für allgemeine Wohngebiete. Als Geruchsemissionsquellen kommen zwei benachbarte Fahrhilfen auf der Hofstelle in Betracht, im Übrigen sind im Nahfeld des Planungsgebiets keine Emittenten ersichtlich, die relevant zur Geruchsbelastung beitragen könnten.*

*Wir kommen zu folgenden Ergebnissen:*

1. Am nordöstlichen Rand des Planungsgebiets werden Geruchsstundenhäufigkeiten von unter 1 % im Jahresmittel erreicht.
  2. Im südöstlichen Teil des Planungsgebiets ist mit Geruchsstundenhäufigkeiten um 6 bis 7 % im Jahresmittel zu rechnen.
  3. Zusammenfassend werden die Richtwerte der GIRL um minimal etwa 3 % Geruchsstundenhäufigkeit der zulässigen Häufigkeit von 10 % der Jahresstunden unterschritten.
  4. Damit sind im Planungsgebiet selbst dann die Anforderungen der GIRL eingehalten, wenn die ländliche Prägung des Untersuchungsraums nicht in die Beurteilung mit einfließt.
- Projekt-Nr.: 2020 1285 Seite 17*
5. Insgesamt ist das Planungsgebiet in seinen wesentlichen Teilen mit zumeist 1 % und weniger Geruchsstundenhäufigkeit belastet, wobei dies schon das Ergebnis eines konservativen Ansatzes ist. Die Anforderungen der Geruchsimmissionsrichtlinie GIRL sind damit mit vergleichsweise großer Sicherheit eingehalten, das allgemeine Wohngebiet ist daher u. E. im geplanten Umfang machbar, ohne dass Vorkehrungen gegen Geruchsimmissionen erforderlich würden.“

### 8.2 Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

Für hygienisch einwandfreie Abfallbeseitigung ist durch einen Anschluss an die öffentliche Müllabfuhr des Landkreises sichergestellt.

### 8.3 Altlasten

Der vorliegende Bebauungsplan „Wohngebiet Helmishofen Nord“ 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.

### 8.4 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.

Bei den Baumaßnahmen anfallender Bodenaushub ist vor seiner Entsorgung zu untersuchen.



## 8.5 Regenerative Energie

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

Die Anlage von schmalen Pflanzbeeten vor Gebäuden für Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung beeinflussen positiv die Energie- und Klimavorgaben.

## 9. Ver- und Entsorgung

### 9.1 Wasserversorgung

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

Die Untere Wasserrechtsbehörde des Landratsamtes Ostallgäu teilte mit Schreiben vom 13.12.2019 wie folgt zum Verfahren mit:

*„Das Bauvorhaben kommt aller Voraussicht nach in der Schutzzone IIIA für die öffentliche Trinkwasserversorgung des Zweckverbandes Gennach-Hühnerbachgruppe „Gerbishofer Feld“ zu liegen.*

*In der weiteren Zone von Schutzgebieten dürfen gemäß Anlagenverordnung AwSV oberirdische Anlagen der Gefährdungsstufe D (100m<sup>3</sup> Heizöl) sowie unterirdische Anlagen der Gefährdungsstufe C, d. h. mehr als 10.000 Heizöl und Anlagen mit Erdwärmesonden nicht errichtet werden.*

*Betreiber haben Anlagen in Schutzgebieten nach Maßgabe der in Anlage 6 der AwSV geregelten Prüfzeitpunkte und -intervalle auf ihren ordnungsgemäßen Zustand prüfen zu lassen.*

*Danach sind innerhalb der weiteren Zone von Schutzgebieten bereits Anlagen der Gefährdungsstufe B, also ab 1000 Liter Heizöl regelmäßig wiederkehrend durch einen zugelassenen Sachverständigen zu überprüfen.*

*Oberirdische Anlagen zum Umgang mit flüssigen wassergefährdenden Stoffen der Gefährdungsstufe B, d.h. Heizöltankanlagen ab 1000 Liter Volumen, dürfen innerhalb von Wasserschutzgebieten nur von Fachbetrieben nach § 62 AwSV errichtet, gereinigt und instand gesetzt werden.“*

### 9.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung ist durch die bestehende Infrastruktur mit Kläranlage sichergestellt. Oberflächenwasser soll versickert werden.

### 9.3 Stromversorgung

Die LEW Verteilnetz GmbH wurde am Verfahren beteiligt und nahm mit Schreiben vom 16.12.2019 wie folgt zum Verfahren Stellung:

*„Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans bestehen unsererseits keine Einwände, wenn weiterhin der Bestand unserer Betriebsmittel zur Aufrechterhaltung der Stromversorgung gewährleistet ist und nachstehende Belange berücksichtigt werden.*

#### **Bestehende 1-kV-Kabelleitungen und Freileitung**

*Vorsorglich weisen wir auf verlaufende 1-kV-Kabel- und 1kV-Freileitungen unserer Gesellschaft im Geltungsbereich hin. Diese sind im beiliegenden Ortsnetzplan dargestellt. Der Schutzbereich sämtlicher Kabel- sowie Freileitungen beträgt 1,00 m beiderseits der Trassen. Die Kabelleitungen sind von einer Bebauung sowie tiefwurzelnden Bepflanzungen freizuhalten. Wir bitten um Beachtung des beigelegten Kabelmerkblattes "Merkblatt zum Schutz erdverlegter Kabel".*

#### **Bestehende 20-kV-Freileitung T2L**

*Innerhalb des Geltungsbereiches verläuft unsere 20-kV-Leitung T2L. Die 20-kV-Leitung ist im beiliegendem Ortsnetzplan dargestellt. Der Schutzbereich der Freileitung beträgt 8,00 m beiderseits der Trasse. Die Leitung ist im beiliegendem Mittelspannungsplan dargestellt. Wir machen darauf aufmerksam, dass innerhalb des Leitungsschutzbereiches die Errichtung von Bauwerken im Allgemeinen nicht zulässig ist. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die in den Vorschriften der Freileitungsnorm DIN EN 50423 und die Bestimmungen DIN VDE 0105 (Arbeiten im Spannungsbereich) geforderten Mindestsicherheitsabstände eingehalten werden.*

*Aus diesem Grund sind sämtliche Bauvorhaben innerhalb des Leitungsschutzbereiches- wenn möglich bereits im Entwurfsstadium - zur Stellungnahme vorzulegen. Unsere Stellungnahme erfolgt gemäß Art. 65 BayBO als Träger öffentlicher Belange.*

#### **Beschränkungen und Hinweise innerhalb der Leitungsschutzzone**

*Wir bitten folgende Beschränkungen und Hinweise innerhalb des Leitungsschutzbereiches zu beachten:*

- 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. 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 Einschwingen des Kranseiles und der an-

geschlagenen Lasten in den Schutzbereich der Leitung unter allen Umständen unterbleibt. Der Standort eines Baukrans ist deshalb entsprechend zu wählen.

• Bei jeder Annäherung an unsere Versorgungseinrichtungen sind wegen der damit verbundener Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV Vorschrift 3 (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro Medienerzeugnisse einzuhalten. Die Ausführungen des beigelegten Merkheftes für Baufachleute sind zu beachten.

#### **Elektrifizierungskonzept**

Eine gesicherte Stromversorgung des geplanten Baugebietes ist nach Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes gewährleistet. Die geplanten Neubauten werden wir über Erdkabel anschließen. Wir werden die geplanten Stromkreiskabel möglichst in öffentlichen Verkehrsflächen verlegen. Erweiterung der Straßenbeleuchtung und Telekommunikationsanlagen. Im Zuge der Arbeiten zur elektrischen Erschließung des Baugebietes können die Straßenbeleuchtungs- sowie die Telekommunikationsanlage (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.

#### **Allgemeiner Hinweis**

Bei jeder Annäherung an unsere Versorgungseinrichtungen sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro einzuhalten. Vor Beginn der Grabarbeiten muss durch die Baufirma eine entsprechende Kabelauskunft eingeholt werden. Wir bitten zu gegebener Zeit mit unserer Betriebsstelle Biessenhofen Kontakt aufzunehmen.

Betriebsstelle Biessenhofen

Ebenhofener Straße 36

87640 Biessenhofen

Ansprechpartner: Betriebsstellenleiter Herr Werner Weiß

Tel. 08341/9527- 55

E-Mail: werner.weiss@lew-verteilnetz.de

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

Unter der Voraussetzung, dass die genannten Punkte berücksichtigt werden, sind wir mit der Aufstellung des Bebauungsplanes einverstanden.“

Mit E-Mail vom 04.06.2020 ergänzte die LEW ihre Stellungnahme wie folgt:

„Unsere Stellungnahme vom 16.12.2019 hat weiterhin Gültigkeit. Unsere Leitungen wurden Lagerichtig in den Bebauungsplan aufgenommen. Sollte für die Baumaßnahme eine Umlegung unserer Leitungen nötig sein, bitten wir Sie frühzeitig mit unserer Betriebsstelle Biessenhofen Kontakt aufzunehmen. Erst nach einer erfolgten Terminabsprache werden notwendige Umbauarbeiten am Versorgungsnetz eingeplant bzw. durchgeführt.“

## **9.4 Telekommunikation**

Die Deutsche Telekom wurde am Verfahren beteiligt. Sie nahm mit Schreiben vom 25.11.2019 wie folgt zum Verfahren Stellung:

„Durch die o. a. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt. Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen. Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:

E-Mail: [Planauskunft.Sued@telekom.de](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 Spartenterminen zu verwenden.“

#### 10. Bodenordnende Maßnahmen

Eine Umlegung nach §§ 45 ff. oder grenzregelnde Maßnahmen nach §§ 80 ff. BauGB wird voraussichtlich nicht erforderlich sein.

#### 11. Kartengrundlage

Für das Plangebiet liegt eine Kartengrundlage des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Marktoberdorf, vor.

Kaufbeuren, ... .2020



Markt Kaltental, 06. JUL. 2020

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Manfred Hauser".

Manfred Hauser, Bürgermeister