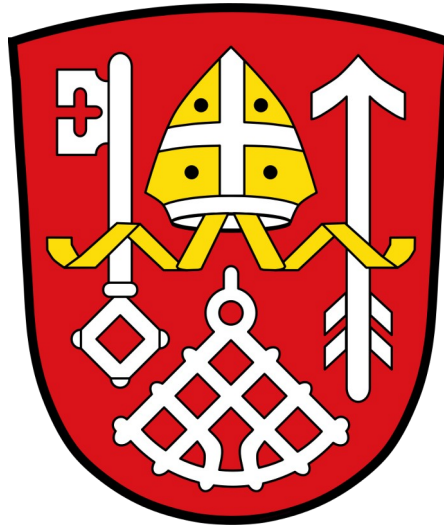


Markt Kaltental
Landkreis Ostallgäu



Bebauungsplan
„Wohngebiet Aufkirch – Nord II“
gemäß § 30 Abs.1 BauGB

Entwurf
i. d. Fassung vom 30.06.2025

Änderungen der Festsetzungen zum Vorentwurf in **ROT**

Inhalt:

Satzung

Planzeichnung des Bebauungsplanes M = 1 : 1.000

Begründung

Auftraggeber: Markt Kaltental Rathausplatz 1 87662 Kaltental	Tel.: 08345.312 Fax: 08345.1686 E-Mail: info@markt-kaltental.de
Planung Städtebaulicher Teil abtplan – architektur & stadtplanung Hirschzeller Straße 8 87600 Kaufbeuren	Tel.: 08341.99727.0 Fax: 08341.99727.20 Email: info@abtplan.de
Planung Grünordnung / Ausgleich Rösel & Tochter – Arbeitsgemeinschaft für Landschaftsökologie und Forstingenieurwesen Brunnener Straße 12 86511 Schmiechen	Telefon/Fax: 08206.4661856 Email: roesel-la@bayern-mail.de Web: www.roesel-landschaftsarchitekt.de

Satzung des Marktes Kaltental für den Bebauungsplan „Wohngebiet Aufkirch – Nord II“ gemäß § 30 Abs.1 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 Aufkirch, südwestlich des Ortsteils Altensberg und nördlich des Nelkenwegs und des Narzissenwegs. Das Plangebiet beinhaltet die Grundfläche bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 394, 395, 396 (TF), 396/6 und 391/3, Gemarkung Aufkirch.

Der Planung sind externe Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich zugeordnet. Diese liegen ca. 2 km südlich des Geltungsbereiches auf der Fl. Nr. 1570, Gemarkung Aufkirch, auf Teilflächen von ca. 0,33 ha.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 1,12 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 30.06.2025. 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 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.

§ 5 Bauweise/ Stellung der Gebäude/ Grundstücksgröße

- 5.1 Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Es sind Einzelhäuser zulässig.
- 5.2 Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt.
Überschreitung (§ 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, überdachte Stellplätze und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der durch Baugrenzen oder der durch eine Linie gemäß Ziffer 15.3 der Planzeichenverordnung (PlanZV) bestimmten überbaubaren Flächen

errichtet werden; Stellplätze auch außerhalb, **jedoch nicht in Grünflächen**. Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen. Besucherstellplätze müssen leicht und auf kurzem Weg erreichbar sein.

- 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 nördlichen und westlichen Teil des Plangebietes finden sich private Grünflächen zur Ortsrandeingrünung. Dort finden sich auch zu pflanzende Bäume und Sträucher. Diese sollen als **3-reihige Baum- und Strauchpflanzung** realisiert werden (Reihenabstand von max. 1,5 Metern und in der Reihen von max. 1 Meter)
- 7.3 Auf den Baugrundstücken sind pro 250 m² ein Baum der Wuchsklasse 1 oder 2 oder zwei Obstbäume (Halbstamm) zu pflanzen. Für die Bepflanzung sollen **standortgerechte** heimische Gehölze verwendet werden. Von den Pflanzstandorten kann geringfügig (bis zu 3 m) abgewichen werden.
- 7.4 Zusätzlich sind die Verkehrsflächen mit einem Baum der 2. Wuchsklasse pro Grundstück einzugrünen. Zwischen den Großgehölzen ist ein Landschaftsrasen mit hohem Blütenanteil anzusäen.
- 7.5 Für diese zu pflanzenden Bäume finden sich auf den privaten Grundstücken entlang der Planstraße Festsetzungen für zu pflanzende Bäume: circa 1 Meter Abstand zur Straße. Von den Pflanzstandorten kann geringfügig (bis zu 3 m) abgewichen werden.
- 7.6 Für die vorgenannten Eingrünungsmaßnahmen ist aus der nachfolgenden Pflanzliste ausgewählt werden. Das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG, "§§") ist zu beachten.
Pflanzliste:

Bäume (Wuchsklasse)

Acer campestre
Betula pendula*
Carpinus betulus*
Prunus avium*
Prunus padus
Quercus robur*
Salix alba
Salix caprea
Tilia cordata*

Mindestqualität: 3 x v. H.

251 – 300 cm / St. U. 10 -12

Feldahorn (2)
Birke (1)
Hainbuche (2)
Vogelkirsche (2)
Traubenkirsche (2)
Stiel-Eiche (1)
Silber-Weide (1)
Palm-Weide (2)
Winter-Linde (1)

Obstbäume

Mindestqualität 2 x v. H.,

Hochstamm, Kronenansatz 1,80 m

Halbstamm, Kronenansatz 1,20 m

Äpfel

Kaiser Wilhelm
Maunzenapfel
Wettringer Traubenapfel

Birnen:

Gute Graue
Oberöster. Weinbirne
Alexander Lucas

Kirsche:

Hedelfinger

Zwetschge

Wangenheims Früh

Sträucher

Mindestqualität: 2 x v. H.

Busch: 60 –100 cm

Solitär: 80 – 125 cm

Cornus mas Kornelkirsche
Cornus sanguinea Roter Hartriegel
Corylus avellana Haselnuss
Ligustrum vulgare Liguster
Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Sambucus nigra Holunder
Viburnum lantana Wolliger Schneeball

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

- 7.7 Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind umgehend zu ersetzen. Hinweis: Der Pflanzabstand zu den Nachbargrundstücken richtet sich nach den Artikeln 47 bis 50 AGBGB.
- 7.8 Die Anpflanzung auf den privaten Grünflächen hat spätestens ein Jahr nach Bezug des Gebäudes zu erfolgen.
Hinweis: Dem Baugesuch ist ein Freiflächengestaltungsplan mit Bepflanzungsdarstellung beizufügen.

7.9 Kompensationsmaßnahmen

7.9.1 Kompensationsbedarf

Bestand auf Flurnummer 385 (TF), 394 (TF), 396 (TF) und 396/6 Gemarkung Aufkirch

BNT	Bedeutung	Wertp./ m²	Fläche in m²	Beeintr.-F.	Plan.-Faktor	Wertpunkte
G211 Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	mittel	6	3.286,00	0,35	-0,05	6.555,57
G212 Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland	mittel	8	5.100,00	0,35	-0,05	13.566,00
F212 Gräben (temporäre oder dauerhafte Wasserführung), mit naturnaher Entwicklung (ohne oder mit extensiver Unterhaltung)	mittel	10	45,00	0,35	-0,05	149,63
V32 Wirtschaftsweg, befestigt	gering	1	708,00	0,35	-0,05	235,41
K11 Artenarme Säume und Staudenfluren (z.B. hypertrophe Bestände mit Brennnessel, Neophyten-Staudenflur der Dominanzbeständen von Adlerfarn)	gering	4	211,00	0,35	-0,05	280,63
						20.787,24

7.9.2 Kompensationsumfang

Ein Teil der Kompensationsmaßnahmen wird im Geltungsbereich (Fl.Nr.n 385, 394 und 396, alle TF, alle Gemarkung Aufkirch) umgesetzt. Zusätzlich wird auf einer Teilfläche des Grundstücks mit der Flurnummer 1570, Gemarkung Aufkirch, eine Grünfläche mit Bepflanzungsaufgaben festgesetzt, die als Ausgleichsfläche fungiert.

Entwicklungsziel:

Fl.Nr.n 385, 394 und 396:

BNT G211 (804,00 m²) und G212 (1.077,00 m²) mit im Bestand 13.440,00 Wertpunkten wird B112 (383,00 m²) und B441 (1.498,00 m²) mit insgesamt 21.806,00 Wertpunkten.

Nettoaufwertung 8.366,00 Wertpunkte

Fl.Nr. 1570:

BNT G211 (575,00 m²), G11 (2.180,00 m²), K11 (310,00 m²), X11 (135,00 m²) und V332 (80,00 m²) mit im Bestand 11.470,00 Wertpunkten wird G212 (2.755,00 m²), K122 (310,00 m²), X11 (135,00 m²) und V332 (80,00 m²) mit insgesamt 23.900,00 Wertpunkten.

Nettoaufwertung 12.430,00 Wertpunkte

(siehe hierzu auch Anlage zum Bebauungsplan, Pflege und Entwicklungsplan und Kompensationsberechnung nach Leitfaden, erstellt von H. Rösler, Landschaftsarchitekt, Stand 21.10.2025 – M 1:1000)

§ 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 m	8,50 m	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 Vollgeschosse

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

- 8.2 Für die Hangfläche ist im Folgenden die maximale Höhenlage der Oberkante Fertigboden für jedes einzelne Haus und die dazugehörigen Nebengebäude mit Nummer angegeben:

Nummer	Höhe OK FFB
1	705,5
2 Garage	708,0 708,0
3 Garage	710,0 710,0
4 Garage	713,5 712,0
5	706,0
6	709,0
7 Garage	700,0 701,5
8 Garage	700,0 701,5
9 Garage	700,0 701,5
10	699,5

Erläuterung:

Die Festsetzung "Garage" auf Gebäude bezieht sich auf Nebenanlagen, die überwiegend in der mit Linie nach 15.3 PlanZV (Rote Strichline) umgrenzten Fläche zu liegen kommen.

- 8.3 Die in § 8.2 festgesetzten Werte der OK FFB (in m nach DNHHN2016) dürfen nicht überschritten werden und zugleich darf die OK FFB EG maximal 40 cm über der Hinterkante Straße im Eingangsbereich liegen.
- 8.4 Kellergeschosse sind zulässig. Sie sind in wasserdichter Ausführung auszuführen.
- 8.5 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.
- 8.6 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 Solarenergieanlagen üblich bzw. erforderlich sind.
- 8.7 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 Solarenergieanlagen üblich bzw. erforderlich sind.
- 8.8 Solarenergieanlagen sind nur parallel und im Abstand von max. 0,15 m (gemessen von Oberkante Anlage zur Dachhaut bzw. zur Fassade außen) zulässig. Sie dürfen die Gesamthöhe des zur Anbringung der Anlage verwendeten Gebäudeteils nicht überschreiten und nicht höher als der Dachfirst sein.
- 8.9 Balkone, Erker und Vorbauten sind in Konstruktion und Material auf die Art des Gebäudes abzustimmen und sind maßstäblich und unauffällig in die Fassaden einzufügen. Nicht rechteckige Balkone und Vorbauten sind gänzlich unzulässig.

§ 9 Einfriedungen / Freiflächengestaltung

- 9.1 Als Einfriedungen sind keine Spundwände und keine Steinkörper zulässig. Einfriedungen dürfen maximal 1 m hoch sein. Es ist eine Bodenfreiheit von 15 cm sicherzustellen um Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.
- 9.1.1 Stacheldraht ist nicht zulässig. Spitzen an Zäunen sind nicht zulässig.
- 9.1.2 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.
- 9.1.3 Mauern über eine Höhe von 0,40 m über dem Gelände als Einfriedungen sind unzulässig. **Es sind nur Mauern und Stützkonstruktionen von maximal 1,5 m Höhe zulässig.**
- 9.1.4 **Mauern und 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.**
- 9.2 Entlang der Grundstücksgrenze darf im Bereich von 1 m nicht aufgeschüttet werden.
Im Bereich zwischen Garage und Straße der Bauplätze 7, 8 und 9 ist die Aufschüttung des Geländes bis zu einer Höhe von 701,5 m NHN vorzunehmen. Die Angleichung an das natürliche Gelände hat mit natürlichen Böschungswinkeln zu erfolgen.
- 9.3 Garagenzu- und -ausfahrten sowie Stellplätze dürfen im Vorgartenbereich (Bereich zwischen Hausfront und Hinterkante Straße) nicht eingefriedet werden.
- 9.4 Garageneinfahrten dürfen pro Grundstück höchstens 6 m breit sein. Der Belag von Zufahrten 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.
- 9.5 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 Vergleichbares) zu wählen.
- 9.6 **Abgrabungen zur Freilegung des Kellergeschosses sind nicht zulässig. Zugänge, Kelleraußentreppen oder Fensterfreilegungen sind maximal auf einer Gesamtlänge je Gebäude von 3 m und nicht mit mehr als 1,25 m Höhe gegenüber dem natürlichen Gelände darüber hinaus zulässig.**

§ 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. 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 0,60 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.

§ 11 Hinweise und Empfehlungen

11.1 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.

11.2 Denkmalpflege

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

„Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

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 BayDSchG:

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.

11.3 Bodenschutz

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.

11.4 **Abstandsregelungen**

Bezüglich der Abstandsflächen gelten die Regelungen des Artikel 6 der BayBO mit 0,4 H.

§ 12 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Wohngebiet Aufkirch – Nord II“, bestehend aus der Satzung, der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 30.06.2025, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Markt Kaltental, den

Manfred Hauser, Erster Bürgermeister

Begründung

1. Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt am nördlichen Rand des zum Markt Kaltental gehörenden Ortsteil Aufkirch, südwestlich des Ortsteils Altensberg und nördlich des Nelkenwegs und des Narzissenwegs. Das Plangebiet beinhaltet die Grundfläche bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl. Nm. 394, 395, 396 (TF), 396/6 und 391/3, Gemarkung Aufkirch. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 1,12 ha auf.

Die externen Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich liegen ca. 2 km südlich des Geltungsbereiches auf der Fl. Nr. 1570, Gemarkung Aufkirch. Dort wird der Eingriff der vorliegenden Planung auf den Flächen des Ökokontos mit der Ergänzung bereits zugeordneter Maßnahmen kompensiert.

Maßgeblich ist die Bebauungsplanzeichnung.

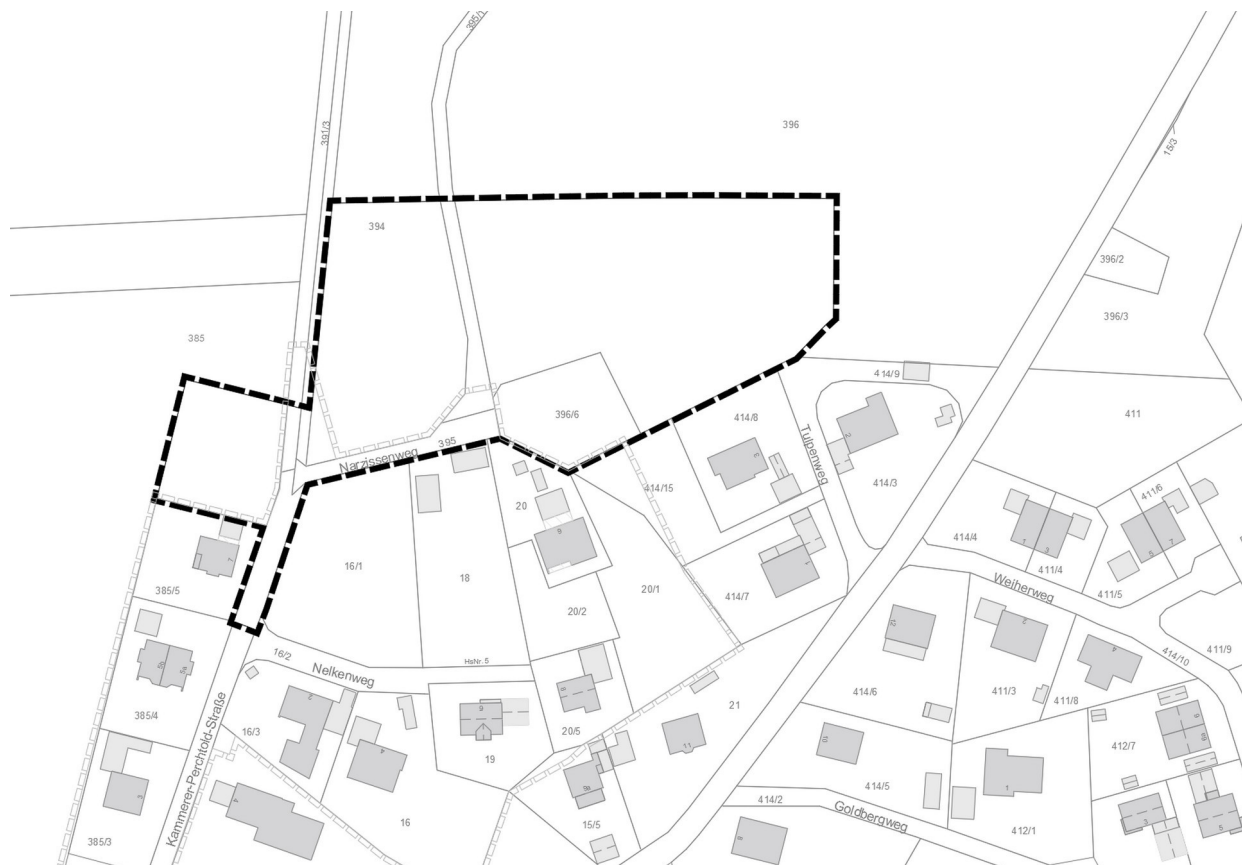


Abbildung 1: Lageplan mit Geltungsbereich, unmaßstäblich

2. Veranlassung

Im Gemeindegebiet wurden zudem in den letzten drei Jahren kein weiteres Baugebiet ausgewiesen. Um die aktuell hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen mittelfristig zu befriedigen, hat sich der Markt Kaltental dazu entschlossen, nördlich des schon bestehenden Wohngebiets im Ortsteil Aufkirch nördlich der Blonhofer Straße ein neues Wohngebiet auf Höhe der Nelken- und Tulpenstraße auszuweisen. Der Wunsch zur Schaffung einer Verbindung zwischen Narzissenweg und Tulpenweg führte zur gegenständlichen Planung, aufgrund des Auffindens einer gutachterlich dokumentierten Torflinse wurde die Planung aber umgestaltet. Damit wird die bereits bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes dargestellte Gebietserweiterungsabsicht umgesetzt.

Das Plangebiet des neuen Wohngebietes grenzt nördlich an die schon 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 2023) und im Regionalplan der Region Allgäu (16) dargelegt. Am 1.

Mai 2024 ist die Vierte Verordnung zur Änderung des Regionalplanes der Region Allgäu (16) - Fortschreibung des Teilfachkapitels B I 3 "Wasserwirtschaft" - in Kraft getreten. Im Rahmen der o.g. Fortschreibung wurde der Grundsatz B I 3.4.1 des Regionalplans der Region Allgäu (RP 16) neu festgelegt:

„3.4.1 Risikovermeidung und Vorsorge

(G) Risiken durch Hochwasser, Starkregenereignisse, hohe Grundwasserstände und alpine Naturgefahren sollen durch vorsorgende Maßnahmen minimiert werden.

Siedlungen und Infrastruktureinrichtungen sollen nicht in Gefährdungsbereichen errichtet werden.

Bei bestehenden Siedlungen und Infrastruktureinrichtungen und bei neuen, die nicht außerhalb errichtet werden können, sollen diese Risiken berücksichtigt werden.

Auch außerhalb festgesetzter Gefährdungsbereiche sollen diese Risiken in der Bauleitplanung berücksichtigt werden. Zudem soll durch entsprechend angepasste Bauweise die Entstehung neuer Risiken vermieden werden.“

Aufkirch 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.

Aufkirch liegt an den östlichen Ausläufern des Stadt- und Umlandbereiches des Oberzentrums Kaufbeuren.

Nördlich von Aufkirch 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 3.3.2.1 (Z) und 3.3.2.2. (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. Da ein Zufluss des Hühnerbachs circa 50 Meter entfernt von dem hier gegenständlichen Plangebiet liegt, sollten die Ziele und Maßnahmen, die im ABSP festgesetzt sind, beachtet werden:

Erhaltung bzw. Wiederherstellung von [...], Hühnerbach, [...] als durchgängig naturnahe Fließgewässer, insbesondere für die Leitarten Steinkrebs und Mühlkoppe, mit naturnahen, extensiv genutzten Auen (vgl. Abschn. 2.2.2 E, 2.2.2 K, 3.1.3, 3.2 und Karte 2.1, 2.2):

- vorrangige Erstellung und Umsetzung von Gewässerentwicklungsplänen
- Renaturierung begradigter und verbauter Abschnitte, insbesondere am Friesenrieder Bach
- Anlage von ungedüngten Pufferstreifen beidseits der Bäche
- abschnittsweise Förderung von auwaldartigen Gewässerbegleitgehölzen
- Förderung von Feuchtgebietsstrukturen (Röhrichte, Seggenriede, feuchte Hochstaudenfluren) durch Schließen von Dränagen und Entwässerungsgräben
- extensive Grünlandnutzung der gesamten Talauen.

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.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Fläche für durchgrüntes Wohnen dargestellt.



Abbildung 2: Ausschnitt des Flächennutzungsplanes des Marktes Kaltental bei Aufkirch, 2004

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.

3.3 Schutzgebiete



Abbildung 3: Lageplan mit Biotopflächendarstellung, unmaßstäblich, UmweltAtlas (LfU)

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.

Östlich circa 100 Meter entfernt des Plangebiets befindet sich die Teilfläche 1 des Biotops 8030-0116 „Gehölze in und um Aufkirch“ bestehend aus naturnahen Feldgehölzen und Hecken. Nördlich des Plangebiets befinden sich mehrere Teilflächen (100 bis 500 Meter vom Plangebiet entfernt) des Biotops 8030-0122 „Gehölze an beweidetem Westhang zwischen Aufkirch und Eldratshofen“ bestehend aus naturnahen Feldgehölzen, Gewässerbegleitgehölzen, Hecken, Verlandungsröhrichten und feuchten und nassen Hochstaudenfluren. 100 Meter südöstlich befindet sich die Teilfläche 1 des Biotops 8030-0121 „Ehemalige Abbaustelle nordöstlich Aufkirch“ bestehend aus basenreichem Magerrasen, naturnahen Hecken, mageren Altgrasbeständen und Grünlandbrachen und trockener Initialvegetation. Südöstlich des Planungsgebiets befindet sich circa 150 Meter entfernt eine Ausgleichs- und Ersatzfläche mit der ÖFK-Lfd-NR. 164662.

3.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Der Markt Kaltental hat sich intensiv mit alternativen Planungsmöglichkeiten auseinandergesetzt. Dabei wurden vier Entwurfsvarianten erarbeitet und die Erschließungsformen untersucht. Der Wunsch zur Schaffung einer Verbindung zwischen Narzissenweg und Tulpenweg führte zur gegenständlichen Planung, aufgrund des Auffindens einer gutachterlich dokumentierten Torflinse wurde die Planung umgestaltet. Zudem wurde erkannt, dass die Anordnung von Geschosswohnungsbau bewusst an der niedrigsten Stelle im Plangebiet erfolgen soll.

Wendehämmer, wie in nachfolgender Abbildung 4, wurden aufgrund der Geländebewegung gedanklich verworfen.



Abbildung 4: Planungsvariante, abtplan 2024

4. Bestand

4.1 Geologie und Boden

Gemäß digitaler Geologischer Karte von Bayern 1:25.000 des Umweltatlas Bayern befinden sich das Plangebiet in der Geologischen Einheit Oberern Süßwassermolasse, die aus einer Wechselfolge aus Ton, Schluff oder Mergel und Sand besteht.

Gemäß Bodenübersichtskarte, Maßstab 1:25.000, finden sich im östlichen Teil des Plangebiets Hang- und Quellengleye aus Substraten unterschiedlicher Herkunft mit weitem Bodenartenspektrum, im westlichen Teil finden sich laut Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000 fast ausschließlich Kolluvisol aus Schluff bis Lehm. Laut der Hydrogeologischen Übersichtskarte, Maßstab 1:250.000 ist die Wasserdurchlässigkeit mäßig bis gering. Das Plangebiet liegt laut der Überschwemmungsgefahrenkarte nicht in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet, es verfügt laut der entsprechenden Hinweiskarte im Umweltatlas Bayern über hohe Grundwasserstände und liegt im wassersensiblen Bereich.

(Informationen aus dem UmweltAtlas, Bayerisches Landesamt für Umwelt, Datenquelle: www.lfu.bayern.de)

Laut „Erschließung Wohngebiet Aufkirch Nord Markt Kaltental – Baugrunduntersuchung - Untersuchungsbericht Nr. 250310“ der Ingenieurgesellschaft ICP befindet sich das Erschließungsgebiet größtenteils in einer nach Osten um ca. 15 m ansteigenden Hanglage, die im westlichen Teil in die ebene Talniederung übergeht. Zum Zeitpunkt der Untersuchungen handelte es sich um landwirtschaftliches Grünland. Nach Süden wird das Baugebiet durch einen Bachlauf begrenzt, der von höherliegenden Quellen gespeist wird. Nach Westen grenzt das Gebiet an einen Wirtschaftsweg mit einem begleitenden Entwässerungsgraben. In einem gesonderten Gutachten wurde der Bereich um KRB5 genauer untersucht, da dort ursprünglich noch mehrere Bauplätze geplant waren. In „Erschließung Wohngebiet Aufkirch Nord Markt Kaltental – Baugrunduntersuchung - hier: Ergänzende Erkundung Moorgebiet - Untersuchungsbericht Nr. 250310A“ der Ingenieurgesellschaft ICP wurde eine Torflinse gefunden, die bis in maximal 4,95 m Tiefe reicht. Daher wurden die dort geplanten Bauplätze umgeplant oder verworfen um einen ausreichend großen Abstand zu der Linse zu erreichen.

4.2 Landschaft

Der Bebauungsplanbereich liegt nördlich des Nelkenwegs in Aufkirch, im Norden grenzen landwirtschaftliche Flächen und in circa 100 Metern Feldgehölze an. Das Planungsgebiet liegt zwischen ca. 721 im Osten und ca. 700 m im Westen. Im Westen verläuft ein Zufluss des Hühnerbach mit circa 50 m Abstand zum Plangebiet.

4.3 Lage des Plangebietes

Das Bebauungsplangebiet liegt nördlich der Wohngebiete an der St 2035 im Ortsteil Aufkirch, westlich der nördlichen Ortsausfahrt der Eldratshofer Straße. Südlich des Plangebietes liegt Wohnbebauung vor, östlich und westlich grenzen landwirtschaftliche Flächen an, weiter südlich schließt sich die gemischte Bebauung von Aufkirch 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 den Narzissenweg im Westen und den Tulpenweg im Süden sowie die in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzte Verkehrsfläche erschlossen. Die neue Verkehrsfläche erhält eine Breite von 6,5 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 Grünland genutzt. Landwirtschaftliche Grünwege bzw. Feldwege und ein Graben liegen im Bereich vor.

4.7 Denkmalpflege

Im Umkreis des Plangebietes finden sich einige Bau- und Bodendenkmäler. Allerdings ist das nächstgelegene Baudenkmal ca. 170 m von der Bebauung des gegenständlichen Plangebietes entfernt. Das nächstgelegene Bodendenkmal ist ca. 120 m von der Bebauung des gegenständlichen Plangebietes entfernt (s. Abbildung 5). Eine Beeinträchtigung der Planung durch die Denkmäler ist daher nicht zu erwarten.

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.

Der Kreisheimatpfleger des Landkreises Ostallgäu teilte per Schreiben vom 21.11.2024 mit:

„Das Plangebiet lag vor ca. 200 Jahren [...] sowohl zwischen den Orten Aufkirch und Altensberg, als auch in der Nähe eines bereits bekannten Bodendenkmals (Burgstall des Mittelalters und abgegangenes Schloss der frühen Neuzeit). Ein weiteres Bodendenkmal (Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung) liegt ca. 600 m östlich des Plangebietes. Es ist nicht auszuschließen, dass weitere, bisher noch unbekannte Bodendenkmäler in dieser Gegend vorhanden sind. Daher ist der Hinweis in den Planungsunterlagen auf den richtigen Umgang mit Bodendenkmälern, die während Bodeneingriffen zu Tage treten, sinnvoll und notwendig. Sowohl Aufkirch, als auch Altensberg sind alte Orte, die im 13. bzw. 12. Jahrhundert erstmals in Urkunden erwähnt wurden. Aus dem etwas weiter entfernten Bodendenkmal (Grabhügel) ist ersichtlich, dass diese Gegend bereits mehrere tausend Jahre vor Gründung der beiden Orte besiedelt war. Dennoch steht aus meiner Sicht dem Vorhaben nichts im Wege, wenn die Vorgaben (Meldepflicht) beachtet werden.“



Abbildung 5: Lageplan Baudenkmäler (rosa Flächen) und Bodendenkmäler (rote Flächen), unmaßstäblich, UmweltAtlas (LfU)

4.8 Altlasten/Bodenschutz

Altlasten:

Der vorliegende Bebauungsplan "Wohngebiet Aufkirch - Nord II" 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.

Es wird hingewiesen auf:

- DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“
- BBodSchG § 2 Abs. 2 Nr. 1 a, b, c und 2 b
- DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial und Baggergut“
- DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“

4.9 Wasserwirtschaft - wassersensibler Bereich

Das Plangebiet liegt in einem wassersensiblen Bereich. Die Hinweislage ist hier allgemein zu sehen und trifft weite Bereiche der Siedlungslagen der Gemeinde Kaltental, darunter auch große Teile von Aufkirch.

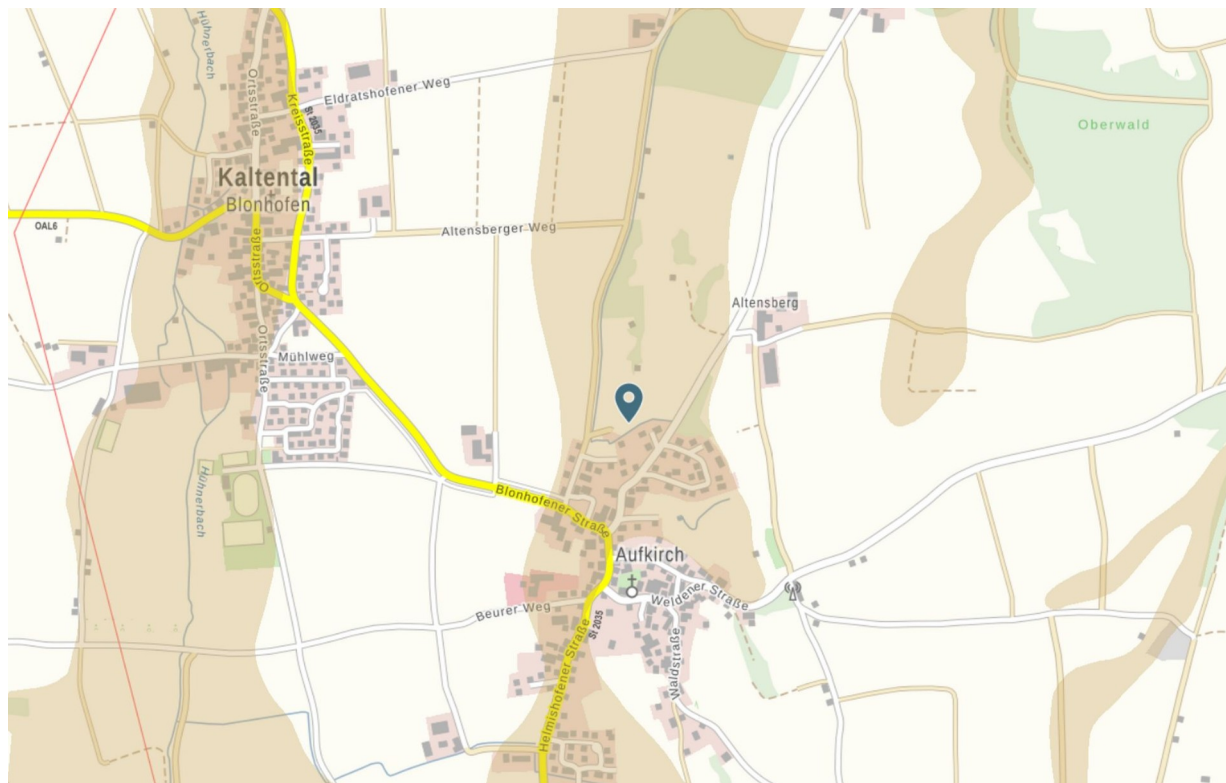


Abbildung 6: Übersichtsplan mit wassersensiblen Bereichen, unmaßstäblich, UmweltAtlas (LfU)

5. Planung

5.1 Erschließung

5.1.1 Verkehrliche Erschließung

Das Bebauungsplangebiet ist durch die Erschließung des schon existierenden Wohngebietes und der 200 Meter entfernt vorbeiführende Staatsstraße St 2035 sehr gut erschlossen. Im Plangebiet selber erfolgt die Erschließung durch die festgesetzte Planstraße.

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 138-1 zu beachten.

Es wird zudem empfohlen Zisternen für die Regenwasserrückhaltung einzurichten und die Brauchwasserversorgung hierüber zu bewerkstelligen.

Es wird zudem auf die Hinweise zur Wasserwirtschaft (siehe unten) verwiesen.

5.2 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 Einzelhäuser zulässig.

5.3 Bauliche Nutzung und Gestaltung

5.3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die neu ausgewiesenen Siedlungsflächen sollen vorwiegend für die Errichtung von Wohnungen dienen, weshalb alle Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauGB und die rein kirchlichen Zwecke nach Abs. 2 Nr. 3 ausgeschlossen sind.

5.3.2 Maß und gestalterische Bestimmungen

Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen definiert. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der durch Baugrenzen oder der durch die rote gestrichelte Linie gemäß Ziffer 15.3 der Planzeichenverordnung (PlanZV) 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 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Bei der GRZ von 0,35 entspricht dies einem summierten Maß von 0,525.

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 und 2 werden sowohl die Höhenlagen für Hauptgebäude und Garage, wie auch sonstige gestalterische Maßgaben für die Gebäude festgesetzt, die die Wahrung des bisherigen Ortsbildes und das Einfügen neuer Vorhaben in die Umgebungsbebauung sicherstellen sollen. Im bewegten Gelände sollen sich die Häuser sowohl am geplanten Straßenverlauf, als auch am Gelände orientieren.

Die Dachneigung ist für Satteldächer mit 20° bis 24° oder 25° bis 32° festgesetzt. Die Wohngebäude sollen mit zwei Vollgeschossen errichtet werden können. Je nach Ausprägung kann es sein, dass nicht alle Werte voll ausgenutzt werden können. Dies ist beabsichtigt. Bauten haben sich in die Rahmenbedingungen einzufügen, insbesondere, was die Wahl der Dachform und der dazu in der Tabelle korrelierten Wandhöhen angeht.

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. Bei Bauten an der Grundstücksgrenze wird empfohlen, das Gebäude mindestens um den Dachüberstand von der Grundstücksgrenze einzurücken. Dachbegrünung ist generell zulässig. Aneinandergebaute Gebäude an der Grundstücksgrenze sind in gestalterischer Hinsicht aufeinander abzustimmen. Wenn möglich hinsichtlich Dachneigung und -gestaltung. Aneinandergebaute Gebäude benötigen auch keinen Dachüberstand.

Wegen dem schon vorhandenen Wohngebiet, den angrenzenden Flächen der freien Landschaft und der Nähe zur 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.

5.3.3 Erschließungsplanung und Gebäudehöhen

Basierend auf der Erschließungsplanung (Planungsbüro Thein, Kempten) und einer Vermessung des Bestandsgebietes sind die Höhen der OK FFB EG für die Bauplätze erarbeitet worden. Grundsätzliches Ziel war dabei das Assoziieren der Bauplätze 1 bis 6 an die Fortführung des Narzissenweges und die harmonische Einbindung der Bauten am Bauplatzindex 7 bis 9 an den neu geschaffenen Stichweg, der längs der Traufe des Bauplatz 1 verläuft. Hier wird wegen des Geländeverlaufs ein nur von Westen in Erscheinung tretendes Erdgeschoss entstehen und zum Narzissenweg das Obergeschoss ebenerdig erschließbar werden.

Zur Verdeutlichung sind nachfolgend die Höhenfestsetzungen, die Bestandshöhen des Geländes an der Achse und die geplanten Achshöhen bei der jeweiligen Kilometrierung zum jeweiligen Gebäude zugeordnet aufgelistet.

Tabelle: Höhen zur Haupteerschließung / Narzissenweg

Bauplatz	1	2	3	4	5	6	9	10
Höhe OK FFB	705,5	708,0	710,0	713,5 712,0 (Garage)	706	709	700 701,5 (Garage)	699,5
Höhe Straße Bestand	704,1	707,2 708	709,8 710,5	713,3-712,2 712,2-711,1	705,4 706,7	707,6 709	701,5	699,6
Höhe Achse	703,8	706,4 707,7	709,0 710,3	712,7 711,6	0	709,0 710,3	701,7	699,3
Kilometrierung ca.	0	0+100 0+110	0+120 0+130	0+150 0+140	0	0+120 0+130	0	0

Tabelle: Höhen zur Stichstraße 1

Bauplatz	1	7	8	9
Höhe OK FFB	702,5	700 / 701,5 (Garage)	700 / 701,5 (Garage)	700 / 701,5 (Garage)
Höhe Straße Bestand	701,1	701,2	701,5	701,5
Höhe Achse	701,9	701,8	702	702,1
Kilometrierung ca.	1+20	1 + 30	1 + 10	1+0

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.

Zur Angleichung der Vorgartenbereiche der Nachbargrundstücke 7 - 9 ist die Aufschüttung bis 701,5 m NHN vor den Garagen verbindlich vorgegeben, wobei dynamisch an die OK FFB Garage und die Stichstraße angeschlossen werden kann. Hierzu muss vor den Garagen aufgeschüttet werden.

Zwischen den Grundstücken der Bauplatznummern 1 bis 7 werden teils (niedrige) Stützmauern erforderlich, die an diesen Stellen explizit zulässig sein sollen und gleichzeitig für die Bewältigung des Hangwassers des eigenen Grundstücks dienlich sein können.

Für überdachte Stellplätze, Garagen und Nebengebäude sind neben Satteldächern auch Pult- und begrünte Flachdächer zulässig.

5.5 Grünflächen

Nach Norden und Westen ist eine Ortsrandeingrünung auf privaten Grünflächen, im Osten ist eine Fläche mit Bepflanzungsaufgaben 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 3 m abgewichen werden, z.B. um eine Zufahrt zu ermöglichen. Auf den Baugrundstücken sind pro 250 m² ein Baum der Wuchsklasse 1 oder 2 oder zwei Obstbäume (Halbstamm) zu pflanzen. Für die Bepflanzung sollen heimische Gehölze verwendet werden. Von landwirtschaftlichen Nutzflächen ist ein Stammabstand von 4 m einzuhalten.

6. Grünordnung

6.1 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 privaten Grundstücken sowie die übrigen Grünflächen und die Bäume entlang der Planstraße und auf den Bauplatzgrundstücken 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 als Grünland genutzt. Aufgrund der Lage nahe an (200 Meter) Staatsstraße kann von einem vorbelasteten Standort gesprochen werden.

6.2 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Die Bepflanzung entlang der Planstraße erfolgt gemäß Pflanzliste. Nach Norden und Westen sollen private Ortsrandeingrünung in Form einer 3-reihige Baum- und Strauchpflanzung (Norden und Südwesten) mit einem Reihenabstand von max. 1,5 Metern und in der Reihen von max. 1 Meter bzw. einer Baumreihe (Nordwesten) realisiert werden. 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.

6.3 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Parallel zum Bebauungsplan „Wohngebiet Aufkirch – Nord II“ gemäß § 30 Abs. 1 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.

Im Rahmen der Grünordnung werden die Eingriffe nach den Biotoptypen in Anlehnung an die BayKompV ermittelt, dargelegt und mit Wertpunkten gewichtet. Gemäß dem aktuellen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ wird der Eingriff mit der GRZ gewichtet und die nötige Kompensation mit einem Planungsfaktor von 5% belegt. In der Anlage zum Bebauungsplan „Pflege und Entwicklungsplan und Kompensationsberechnung nach Leitfaden“, erstellt von H. Rösel, Landschaftsarchitekt, Stand 21.10.2025 – M 1:1000, sind die Flächenanteile im Plangebiet zur Eingriffsermittlung dargelegt. Im Übrigen wird auf den Umweltbericht verwiesen.

7. Immissionsschutz, Umweltgestaltung

7.1 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.

7.2 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.

7.3 Emissionen landwirtschaftlicher Betriebe

Zur Beurteilung der Emissionen wurde eine überschlägige Prüfung der Abstände übernommen. Die nächsten gelegenen Betriebe östlich und westlich sind c.a 200 m entfernt. Es ist daher von keiner Beeinträchtigung auszugehen.

7.4 Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

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

7.5 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.

8. Ver- und Entsorgung

8.1 Wasserwirtschaft

8.1.1 Wasserversorgung

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

8.1.2 Abwasserbeseitigung

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

8.1.3 Hinweise des Wasserwirtschaftsamtes

Es wird hingewiesen auf:

- DWA-A 138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“
- Grundsätze zur Abwasserbeseitigung nach § 55 WHG
- DWA-A 102-2/BWK-A 3-2 „Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer - Teil 2: Emissionsbezogene Bewertungen und Regelungen“ i. V. m. DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“
- DIN 1986-100 „Planung und Ausführung von Entwässerungsanlagen“
- DIN 1986-3 „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke - Teil 3: Regeln für Betrieb und Wartung“
- DIN EN 12056-4 „Schwerkraftentwässerungsanlagen innerhalb von Gebäuden - Teil 4: Abwasserhebeanlagen; Planung und Bemessung“
- DIN EN 752 „Entwässerungssysteme außerhalb von Gebäuden“ und ähnliche DIN-Normen zu Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke
- DWA Arbeitsblatt A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung“ (IsiE)
- die Befristung der aktuelle Wasserrechtsbescheid für die Einleitung von Abwasser aus der Kläranlage des Marktes Kaltental in den Hühnerbach bis 31.12.2025

8.2 Stromversorgung

Die LEW Verteilnetz GmbH wurde am Verfahren beteiligt und äußerte sich mit E-Mail vom 13.11.2024 folgendermaßen:

„Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes 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

Vorsorglich weisen wir auf die verlaufenden 1-kV-Kabelleitungen unserer Gesellschaft im Geltungsbereich hin. Der Verlauf dieser Kabelleitungen kann dem beiliegenden Kabellageplan entnommen werden. Der Schutzbereich sämtlicher Kabelleitungen beträgt 1,00 m beiderseits der Trassen und ist von einer Bebauung sowie tiefwurzelnden Bepflanzungen freizuhalten. Wir bitten um Beachtung des beigelegten Kabelmerkkblattes „Merkblatt zum Schutz erdverlegter Kabel“.

Allgemeiner Hinweis

Bei jeder Annäherung an unsere Versorgungseinrichtungen sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV (BGR 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 André Schumacher, Tel. 08341/9527 – 55, E-Mail: biessenhofen@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.“

8.3 Telekommunikation

Die Deutsche Telekom und Vodafone wurden am Verfahren beteiligt und nahmen Stellung.

Deutsche Telekom GmbH, E-Mail vom 18.10.2024:

„vielen Dank für ihre Information. In dem geplanten Baugebiet sehe ich keine Berührungspunkte mit unseren Trassen. Höchstens seitlich des Narzissenwegs. Ich habe sie für einen besseren Überblick rot markiert. Im Tiefbau (Straßenbau, Leitungsbau etc.) ist es ganz normal, dass hier Trassen der Deutschen Telekom AG freigelegt oder gequert werden. Hierzu ist die bauausführende Tiefbaufirma verpflichtet nach den Regeln der Kabelschutzanweisung zu agieren und sich vor

Baubeginn einen aktuellen Trassenplan zu besorgen. Weiterhin ist bei Berührung auf eine vorsichtige Freilegung (evtl. Handschachtung) zu achten, dass hier Beschädigungen an den Rohrtrassen und erdverlegten Telekommunikationskabeln vermieden wird. Eine Absteckung der Trasse durch einen Messbauführer der DTAG ist in der Regel nicht nötig und auch bei der Vielzahl der gleichzeitigen Baumaßnahmen nicht machbar. Bei den hier verlegten Trassen ist von einer Regeltiefe von 60 cm unter Erdplanum auszugehen, allerdings kann dies in der Regel um einige Zentimeter abweichen. Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene Planunterlage nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Weitere Planauskünfte können Sie bzw. Ihr ausführender Auftragnehmer unter folgender Webseite erhalten: [Trassenauskunftkabel.telekom.de](https://trassenauskunftkabel.telekom.de)“

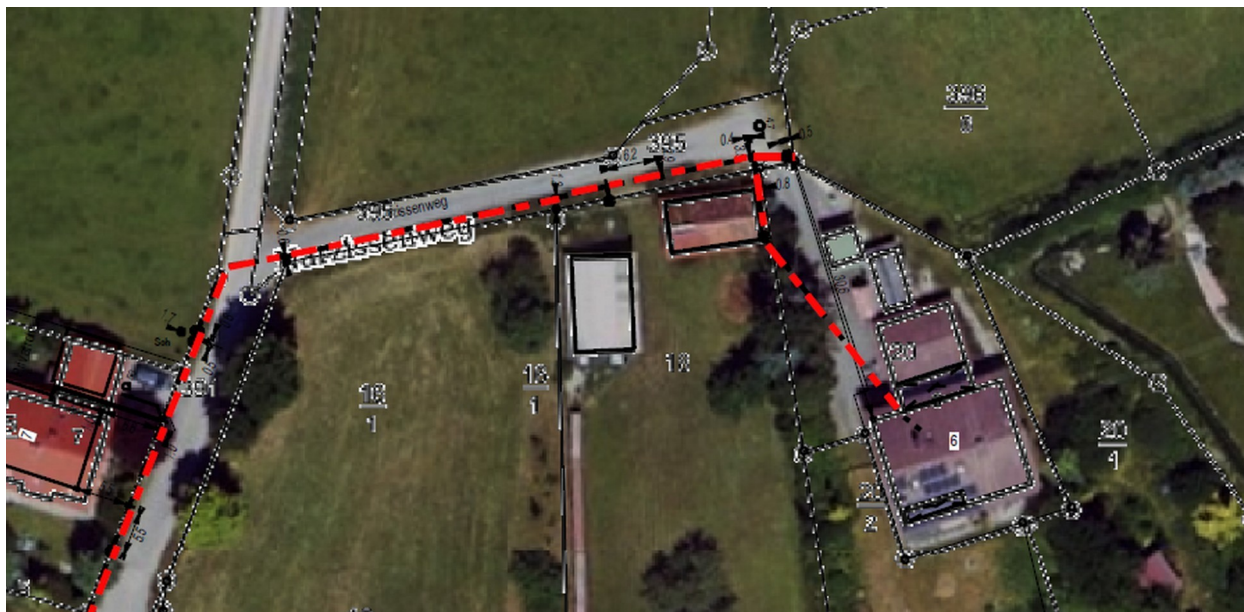


Abbildung 7: Anlage der E-Mail mit Luftbild und Leitungsverlauf

Die Vodafone Deutschland GmbH, teilte mit E-Mail vom 15.11.2024 mit, dass derzeit keine Ausbaupläne bestehen und übermittelte die folgenden Kontaktdaten für Anfragen: Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH (Neubaugebiete KMU, Südwestpark 15, 90449 Nürnberg, Neubaugebiete.de@vodafone.com).

9. Bodenordnende Maßnahmen

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

10. Kartengrundlage

Für das Plangebiet liegt eine Kartengrundlage des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Marktoberdorf, (Feb. `23) vor.

Kaufbeuren

Markt Kaltental,

Thomas Haag, Stadtplaner

Manfred Hauser, Bürgermeister