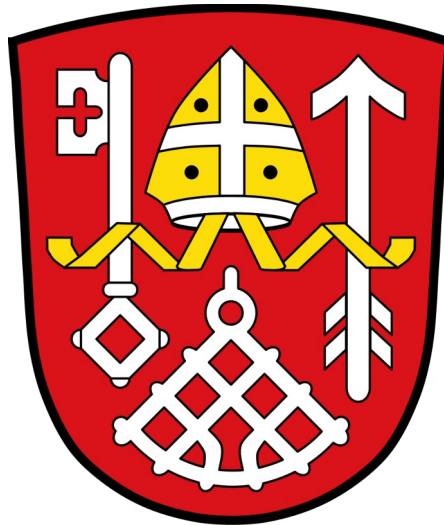


Markt Kaltental
Landkreis Ostallgäu



Umweltbericht
zur Bauleitplanung

„Frankenhofen – An der Alten Säge“

Vorentwurf
in der Fassung vom 25.11.2025

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

Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Bauleitplanung

Um die aktuell hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen mittelfristig zu befriedigen, hat sich der Markt Kaltental dazu entschlossen, innerhalb der schon bestehende Wohnbebauung im Ortsteil Frankenhofen östlich der Hauptstraße im Gebiet der Alten Säge ein neues Wohngebiet und im Gebiet südlich der Poststraße ein Dorfgebiet auszuweisen. Das Gebiet der Alten Säge soll mit den Flächen des schon existierenden Bebauungsplan "Frankenhofen-Ortmitte" und den außerhalb des alten Bebauungsplans liegenden Flächen südlich der Poststraße zu einem neuen Bebauungsplan zusammengeführt werden.

Das Plangebiet des gegenständliche Bebauungsplan weist eine Größe von ca. 3,2 ha auf und beinhaltet die Grundstücke oder Teilflächen der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 1, 1/1, 2/2 (TF), 3, 3/2-3, 4, 6, 12, 67/2 (Hühnerbach), 856 (TF), 915, 915/1-4, 916, 916/1, 918 und 918 1-5, alle Gemarkung Frankenhofen.

Für den entstehenden Eingriff wird ein naturschutzfachlicher Ausgleich erforderlich. Dieser wird im weiteren Verlauf des Verfahrens zum Entwurf hin ergänzt.

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

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens ist auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen. Dieser enthält Angaben zu Schutzgütern und umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden. Auf Grundlage einer Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter (nach Natur-, Immissions-, Abfall-, Wasser- und Bodenschutzgesetzgebung) geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemacht. Dies geschieht im Rahmen des gegenständlichen Bebauungsplanverfahrens.

Es sind keine Natura-2000 oder FFH-Schutzgebiete oder anderen Schutzflächendarstellungen betroffen.

Laut RP 16 grenzt im Westen an Frankenhofen das Vorbehaltsgebiet Wasserversorgung WVB 99 und das Vorranggebiet für Hochwasserabfluss und Rückhalt H37 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 im Westen an das Plangebiet an.

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

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

2.1 Schutzgut Boden und Fläche

Beschreibung: Im Norden des Geltungsbereiches befindet sich das alte Gelände des Sägewerks, das jetzt zu einem Wohngebiet entwickelt werden soll. Das Gebiet südlich der Poststraße ist teils schon bebaut, die unbebauten Flächen werden als Grünflächen, zum Teil auch landwirtschaftlich genutzt. Die dazugehörenden Flächen östlich des Rosenweges sind im nördlichen Teil bereits bebaut, im südlichen Teil werden sie landwirtschaftlich genutzt. Im Westen durchzieht der Hühnerbach von Süden nach Norden den neu ausgewiesenen Geltungsbereich. Unter dem Plangebiet liegen im westlichen Teil Bach- bzw. Flussablagerungen, im östlichen Teil Schmelzwasserschotter. Das Gelände ist weitgehend eben, fällt von Südosten nach Nordwesten aber leicht von 717 NHN auf 714 NHN ab.

Geologie:

Westlicher Teil der Fläche: Bach- oder Flussablagerung, pleistozän bis holozän aus Sand und Kies, z. T. unter Flussschluff oder Flussschluff (,,f)

Östlicher Teil der Fläche: Schmelzwasserschotter, hochwürmzeitlich (Niederterrasse 2) (Wh2,G)

Westlich der Planungsfläche befinden sich GEORISK-Objekte. Laut der Gefahrenhinweiskarte des Umweltatlas befinden sich im Wald westlich des Planungsbereiches, ca. 200 bis 500 Meter entfernt, Abbruchkanten mit Rutschablagerungen. Diese sollten den Geltungsbereich nicht beeinträchtigen.

Boden:

Westlicher Teil der Fläche: 71: Bodenkomplex: Gleye, kalkhaltige Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden mit weitem Bodenartenspektrum (Talsediment), verbreitet skelettführend; im Untergrund carbonathaltig

Östlicher Teil der Fläche: 22a: Fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus flachem kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter)

Bodenschätzung: L III 2, Grünlandzahl Gemittelt 42-49

Das Plangebiet der Bebauungsplanaufstellung umfasst ca. 3,2 ha.

Flächenkategorie	Fläche in m ²
Bauflächen mit privaten Verkehrsflächen	28.860 m ²
Private Grünflächen	400 m ²
Gewässer	480 m ²
Verkehrsfläche öffentlich	1.800 m ²
Gesamtfläche	31.540 m ²

Das Plangebiet der Flächennutzungsplanänderung umfasst circa 2 ha.

Flächenkategorie	Fläche in m ² , gerundet
Darstellung alt:	
- Mischbauflächen	0,67 ha
- Grünfläche	0,83 ha
- Fläche für die Landwirtschaft	0,21 ha
- Fläche für Gemeinbedarf	0,26 ha
Darstellung neu:	
Grün- und Wasserflächen in der aktuellen FNP-Änderung	800 m ²
Berechtigte Mischbaufläche (Dorfgebiet)	11.600 m ²
Berechtigte Wohnbaufläche (Wohngebiet)	6.900 m ²
Verkehrsflächen	500 m ²

Vorsorgender Bodenschutz:

Nach der Empfehlung für das Schutzgut Boden gemäß Leitfaden "Schutzgut Boden in der Planung" und den Angaben aus dem Umweltatlas (bayerisches Landesamt für Umwelt, LfU 2003) werden die Faktoren mit der 5-stufigen Bewertung für den Standort der Planung für die natürlichen Bodenfunktionen beschrieben und bewertet:

Bodenschätzung	L III 2
Grünlandzahl	Gemittelt 45,5 (42-49)
Standortpotential für die natürliche Vegetation und Lebensräume	3 (regional bedeutsam)
Retentionsvermögen bei Niederschlagsereignissen	2
Rückhaltevermögen des Bodens für wasserlösliche Stoffe	1
Rückhaltevermögen für Schwermetalle	3
Rückhaltevermögen für versauernd wirkende Einträge	3
Natürliche Ertragsfähigkeit	3
Archiv für Natur- und Kulturgeschichte	1 (gering)
Erosionsanfälligkeit	niedrig

*Jahresdurchschnittstemperatur über 7,0° C = Klimastufe b

Die Auflistung der Bodenfunktionserfüllung zeigt durchschnittliche Werte auf. Die durchschnittliche Grünlandzahl im Ostallgäu liegt bei 46. Der Boden ist hier also etwas höherwertiger. Daher führt dies zu einem Boden, der mit erhöhter Schutzwürdigkeit einzustufen ist, jedoch weist der Boden im Übrigen keine besondere Funktionserfüllung auf.

Auswirkungen: Der Aushub und die Befahrung bei Bauvorgängen verändert die Oberbodenstruktur. Durch die Anlage von Gebäuden und Verkehrswegen im Plangebiet des gegenständlichen Bebauungsplanes werden Eingriffe in den Boden (auch Aufschüttungen und Abtragungen) erforderlich und zusätzlich Flächen versiegelt. Die zu erwartende Nutzung im Wohngebiet kann zu weiteren Verdichtungen im umliegenden Erdreich führen. Geeignete Maßnahmen werden die Auswirkungen reduzieren (z.B. verminderte Flächenversiegelung, s.u.). Der Boden ist dann dauerhaft stärkeren anthropogenen Nutzungen geringer bis mittlerer Intensität unterworfen. Die Bodenfunktionen werden dadurch in Teilbereichen dauerhaft etwas beeinträchtigt.

Ergebnis: Die Inanspruchnahme, Versiegelung und Verdichtung führt zu Umweltauswirkungen insgesamt mittlerer Erheblichkeit der Betroffenheit dieses Schutzgutes.

2.2 Schutzgut Wasser

Beschreibung: Die im zugrundeliegenden Bebauungsplan dargestellten Überschwemmungsflächen sind gemäß der Ermittlung der Überschwemmungsgebiete an Gennach und Hühnerbach des Büros mooser ingenieure nach HQ-100-Berechnung nicht mehr betroffen.

Der Geltungsbereich der Planung liegt in einem Gebiet, dass in der Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ vermerkt ist und weist im nordwestlichen Teil einen Aufstaubereich auf. Der Hühnerbach und die Hauptstraße (im Westen und östlich des Geltungsbereiches) sind als potentielle Fließweg bei Starkregen mit starker Abfluss dokumentiert.

Auswirkungen: Durch Bautätigkeiten besteht wegen der Gewässernähe eine Gefahr für den Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser. Durch die steigende Versiegelung wird der Oberflächenabfluss der Böden beschleunigt. Geeignete Maßnahmen zur Versickerung und Wasserbehandlung (hier: z.B. Befestigung Kfz-Stellplätze mit ausreichender Wasserdurchlässigkeit) werden die negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung dämpfen und die Gefahr von Schadstoffeinträgen niedrig halten. Die Rückhaltefähigkeit der Oberflächen wird durch die gärtnerische Gestaltung der Freiflächen verbessert. Die Düngung der Grünlandflächen entfällt, was den Nitrathaushalt des Umfeldes etwas entspannt. Wohnnutzung im Bereich wird das Schutzgut Wasser nur unwesentlich betreffen. Weitere Auswirkungen durch die neue Nutzungsmischung können stärker ausfallen, jedoch nicht signifikant im Bezug zur bisherigen Prägung durch die Landwirtschaft.

Ergebnis: Nach der gegenständlichen Planung ist von einer geringen bis mittleren Betroffenheit des Schutzgutes auszugehen.

2.3 Schutzgut Luft und Lokalklima

Beschreibung: Die bisher nicht bebauten Flächen des Grünlands sind an der Kaltluftentstehung beteiligt und liegt nicht im Bereich von wichtigen Luftaustauschbahnen. Es erfolgt regelmäßige landwirtschaftliche Bewirtschaftung. Im Bestandsbereich liegen Hofstellen, Betriebs- und Wohngebäude, deren befestigte Flächen und Strukturen das lokale Kleinklima etwas erwärmen und den Luftstrom beeinflussen.

Auswirkungen: Abgasausstoß der Baufahrzeuge und Staubentwicklung bei der Baustellentätigkeit werden auftreten. Die hinzukommende Bebauung bremst etwas den Luftstrom, wird jedoch das Bachufer als Kaltluft-Achse aussparen. Die Verkehrsfrequentierung wird die Emissionen geringfügig erhöhen. Die zu pflanzenden Gehölze werden als Schattenspenden, Kleinklima-Regulatoren und Sauerstofflieferanten dienen. Die Baumpflanzungen unterstützen damit ein positives Kleinklima und wirken mit der gärtnerischen Pflege und den sonstigen Gehölzpflanzungen günstig auf das Lokalklima ein und dämpfen den Wärmeeffekt der Versiegelung.

Ergebnis: Es gehen unbedeutende Kaltluftentstehungsflächen verloren und kaum nennenswerte Emissionen kommen hinzu. Insgesamt ist von einer geringen Beeinträchtigung dieses Schutzgutes auszugehen.

2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung: Der Markt Kaltental liegt im Voralpinen Moor- und Hügelland (D66) im Bereich der Lech-Vorberge. Bedingt durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung und anthropogene Einflüsse sind Flora und Fauna verarmt. Innerhalb des Planbereiches sind keine zu beachtenden Schutzgebiete (FFH-Gebiete) oder kartierten Biotopflächen gegeben.

Der Geltungsbereich liegt in einem stark anthropogen geprägten Umfeld des Siedlungsbereiches von Frankenhofen. Intensive landwirtschaftliche Nutzung hat die Böden überprägt. Es liegen im südöstlichen Teilbereich vermehrte Gehölzbestände vor. Entlang der Hauptstraße stehen Straßenbegleitbäume. Der Hühnerbach weist abschnittsweise (vor allem im Süden) Gehölze am Ufer auf. Durch die Planung wird in keine besonders schutzwürdigen Flächen wie landschaftliches Vorbehaltsgebiet, Naturschutzgebiet, Wald oder sonstige Schutzflächen eingegriffen. Auch mit dem ABSP Unterallgäu ergibt sich kein Konfliktpotential. In der Umgebung des Plangebietes gibt es mehrere in der Biotopkartierung Bayern Flachland kartierte Biotope und eine Ökokontofläche (Teilfläche 1 bis 3 des Biotops 8130-0034 „Hecken am östlichen Ortsrand von Frankenhofen“, Teilfläche 1 des Biotops 8130-0024 „Buchenwald auf der „Hinteren Halde“ „Ausgleichs- und Ersatzfläche mit der ÖFK-Lfd-NR. 170935).

Auswirkungen: Durch Bauarbeiten wird es zu weiteren Störungen von Tier- und Pflanzenwelt im Bereich kommen. Im Rahmen der Grünordnung werden Pflanz- und Pflegemaßnahmen vorgesehen, die die Wertigkeit der Freiflächen gegenüber der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung verbessert. Zum Bestand werden private Grünflächen mit Bepflanzungsaufträgen hinzugefügt. Im Süden wird eine Ortsrandeingrünung das geplante Wohngebiet zur Freien Landschaft hin abschirmen. Zusätzlich werden Baum- oder Strauchpflanzungen festgesetzt, die Diversität unterstützen und strukturierte Lebensräume bieten. Die Wohngebietsnutzung wird dem bereits

anthropogen beeinflussten Bereich nicht zusätzlich belasten. In den Gärten der Wohngebäude werden neue Habitate bzw. Lebensraumpotentiale entstehen. In Schutzgebiete und kartierte Biotope wird nicht eingegriffen.

Ergebnis: Bisher artenarme Grünlandflächen werden teils versiegelt, teils sogar aufgewertet. Die Erheblichkeit ist als gering einzustufen.

2.5 Schutzgut Mensch (Erholung und Lärm)

Beschreibung: Im Dorfgebiet sind Emissionen aus der Landwirtschaft inhärent, in benachbarten Bereichen in schwächerem Maße ortstypisch. Auch im Umfeld liegen landwirtschaftliche Hofstellen und die Kirche St. Laurentius. Glockengeläut und betriebsbedingte Emissionen aus dem ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Betrieb sind zu dulden. Naherholungsflächen oder Wanderwege sind nicht direkt betroffen. Entlang von Poststraße und Hauptstraße liegen Bestandsverlärmungen durch den Verkehr vor – jedoch nicht im unmittelbar schädlichen Ausmaß.

Auswirkungen: Während der Bauzeit ist mit erhöhter Frequenz von Baustellenverkehr, Lärm und Schmutz zu rechnen. Die stärkere Durchmischung oder die Ausprägung der Wohnnutzung werden die Immissionen auf die Umgebung nicht erhöhen. Wegen der Bestandsbebauung haben sich die umgebenden Landwirtschaften bereits an beschränkte Immissionen gegenüber der östlich der Poststraße 6 gelegenen Nutzungen zu halten. Eine Beeinträchtigung wird hier nicht erfolgen. Die nutzungsbedingt steigenden Verkehrsströme werden sich im gebietstypischen Rahmen halten.

Ergebnis: Der Mensch erfährt hinsichtlich Erholung und des Lärms eine geringe Erheblichkeit der Auswirkung.

2.6 Schutzgut Landschaft

Beschreibung: Das Plangebiet ist weitgehend eben, fällt von Südosten nach Nordwesten aber leicht von 717 NHN auf 714 NHN ab. Es schließt nördlich, östlich und südlich größtenteils an die bestehende Bebauung der Ortslage an. Die bisherige Eingrünung des Ortsrandes erfolgte nur indirekt über die Ufergehölze des Hühnerbachs. Nach Westen hingegen stehen frei einsehbar Wohngebäude und die Hofstelle der Poststraße 6. Im Übrigen schließen die Flächen an Bestandsbebauung an.

Auswirkung: Während der Bauzeit sind Arbeitsgeräte und -maschinen zu sehen. Die Gebietserweiterung wird durch private Grünflächen mit Bepflanzungsaufträgen im Süden zur freien Landschaft hin eingegrünt. Die gärtnerische Pflege der Freiflächen und die Pflanzgebote für Bäume sorgen für einen insgesamt harmonischen Eindruck des neuen Baugebiets im Kontext mit der Kulturlandschaft.

Ergebnis: Das Schutzgut Landschaft erfährt nur geringe Auswirkungen.

2.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Beschreibung: Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich im südlichen Teil zwei Baudenkmale, ein Austragshaus mit der Aktennummer D-7-77-141-16 und das dazugehörige Bauernhaus mit der Aktennummer D-7-77-141-28. Unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzend liegt im Süden das Baudenkmal mit der Aktennummer D-7-77-141-17 (Pfarrhaus in der Hauptstraße 22). In der Umgebung des Geltungsbereiches (500 Meter Umgriff) befinden sich weitere zwei Baudenkmale (D-7-77-141-19=Gasthaus in der Hauptstraße 22 im Süden und D-7-77-141-15=Mittertennhaus in der Bergstraße 20 im Osten).

Im Südosten grenzt an den Geltungsbereich ein Bodendenkmal an (Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Lorenz und Agatha mit der Aktennummer D-7-8130-0071) und 500 Meter westlich liegt eine Viereckschanze der jüngeren Latènezeit mit der Aktennummer D-7-8130-0008.

Auswirkung: Durch den Aushub der Baugruben können bisher unbekannte Bodendenkmäler zu Tage treten. Dies ist nicht wahrscheinlich. Die Anlage der Parkplatzflächen oder der allgemeine Betrieb werden sich nicht auf Kultur- oder Sachgüter auswirken. Für den Fall, dass bei Bautätigkeiten Denkmäler aufgeschlossen werden ist in der Satzung auf Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG hingewiesen.

Ergebnis: Das Schutzgut erfährt Auswirkungen geringer Erheblichkeit.

2.8 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Die Schutzgüter Boden und Wasser sind inhärent verbunden durch den Grad der Versiegelung. In den geplanten Wohn- und Mischgebieten wird durch den Bau von Gebäuden der Boden versiegelt. Dadurch kann das oberflächlich auftreffende Regenwasser nicht mehr im Boden versickern und zu starkem Oberflächenabfluss führen, der die Kanalisation überfordern kann. Durch Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung wie Gründächer, Regentonnen oder Zisternen kann dies abgemildert werden. Auch die Erhaltung möglichst vieler Grünflächen und die Vermeidung unnötiger Versiegelung, z. B. bei Stellplätzen, wirkt sich positiv auf das Schutzgut Wasser und das Schutzgut Boden aus.

3. Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

An der gegebenen Stelle würde landwirtschaftliche Bewirtschaftung durchgeführt. Die Flächen blieben unversiegelt und das Gebiet der alten Säge würde leerstehen und nicht weiter benutzt werden. Es gäbe weiterhin keine Ortsrandeingrünung zur freien Landschaft hin. Das Gelände wäre weniger durchgrünt und es gäbe keine Möglichkeit, einen neuen Dorfplatz zu gestalten.

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

4.1 Vermeidung und Verringerung

4.1.1 Schutzgut Boden und Wasser

Ein fachgerechter Umgang mit Aushub hilft die Auswirkungen der Bautätigkeiten gering zu halten. Der flächigen Versickerung ist der Vorzug zu geben. Die privaten Stellflächen werden weitgehend versickerungsfähig ausgebildet und so reduzieren sich die Versiegelung deutlich. Die Grünflächenpflege sorgt hier für Bodenlockerung und Verdunstungsschutz, die Bodenqualität und Wasserhaushalt des Gebietes begünstigen. Niederschlagswasser soll eigenständig bewältigt, oder besser noch, zur Entlastung der Wasserversorgung als Brauchwasser genutzt werden. Das darüber hinaus anfallende Oberflächenwasser wird gezielt zur Versickerung verbracht.

4.1.2 Schutzgut Luft und Lokalklima

Es werden Baumstandorte vorgesehen, die Schatten spenden und das Kleinklima begünstigen. Die Gehölze werden daher auch an Verkehrs- und Stellplatzflächen situiert, um das Erhitzen der Fahrzeuge und Verkehrsflächen zu vermeiden. Die Gemeinde befürwortet Dachbegrünung oder Solarpaneele, welche die negativen Auswirkungen bei der Errichtung von Gebäuden mindern.

4.1.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen mit bisher geringer Diversität werden im Rahmen der Grünordnung mit Bepflanzungsaufgaben versehen, die neue ökologische Nischen schaffen werden. Insbesondere die Gehölzpflanzungen und die gärtnerische Pflege werden einen positiven Beitrag zur Diversität im Bereich leisten. Die Eingriffsberechnungen werden im weiteren Verlauf des Verfahrens zum Entwurf hin für den südlichen Teil der Planung vorgenommen, der im Regelverfahren behandelt wird, beim nördlichen Teil handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB, welcher der Nachverdichtung im Plangebiet dient. Dementsprechend sind dort keine Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

4.1.4 Schutzgut Mensch (Erholung und Lärm)

Besondere Erholungseignung liegt auf Grund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung nicht vor. Die Lage ist ruhig und dörflich geprägt. Besondere Vermeidungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

4.1.5 Schutzgut Landschaft

Nach Süden hin werden Strauchstandorte auf privaten Grünflächen mit Bepflanzungsaufgaben festgesetzt, um einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft zu ermöglichen. Zusätzlich wurden auf den einzelnen Grundstücken angepasst an die Größe des Grundstückes Baum- oder Strauchpflanzungen festgesetzt. Der Bebauungseindruck auf das landschaftsbildliche Umfeld wird mit zahlreichen Gehölzstandorten abgedämpft. Straßenbegleitbäume definieren den Straßenraum und ergänzen die grünen Achsen im Gebiet. Durch die Planung wird ein Wohngebiet mit lockerer Bebauung, guter Durchgrünung und einem verträglichen Übergang zu den landwirtschaftlichen Grünflächen geschaffen.

4.1.6 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Für den Fall des Auffindens von Denkmälern ist auf das Denkmalschutzgesetz hingewiesen.

4.2 Ausgleich

4.2.1 Kompensationsbedarf

<Folgt zum Entwurf>

4.2.2 Kompensationsumfang

<Folgt zum Entwurf>

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Der Markt Kaltental hat sich mit alternativen Planungsmöglichkeiten auseinandergesetzt. Dabei wurden unterschiedliche Entwurfsvarianten erarbeitet und verschiedene Bau- und Erschließungsformen für das Plangebiet untersucht. Aufgrund der Möglichkeit zur Nachverdichtung in bestehendem Siedlungsgebiet wurde der nördliche

Teil ausgewählt. Wegen der Entwicklungsmöglichkeiten auf der Fläche gegenüber des alten Pfarrhauses im Süden des Bebauungsplan einen Dorfplatz zu gestalten und so einen Ort des Zusammenkommens zu schaffen, wurde der südlich Teil ausgewählt. Durch die relativ zentrale Lage dieser Fläche bietet sie sich als Fläche für die Dorfplatzgestaltung an.

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

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

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

7. Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen (Monitoring nach § 4c BauGB)

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen; Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4.

Die Gemeinde wird 5 Jahre nach Abschluss der Bautätigkeiten zur Erschließung des Plangebietes auf mögliche erhebliche Folgen überprüfen.

Für die im weiteren Verfahrensverlauf anfallenden Ausgleichsflächen und die privaten Grünflächen werden hierzu erforderlich:

- Pflanzkontrolle: Dokumentation der Anpflanzungsmaßnahmen mit Anzahl, Art und Pflanzqualität der Individuen sowie einer Fotodokumentation nach Abschluss der Maßnahme
- Anwuchskontrolle: Nach 5 Jahren nach Anpflanzung eine Überprüfung der Erfolgsquote mit Aufnahmeprotokoll und, falls erforderlich (Ausfall von mehr als 10 % der Individuen), einer Pflanzanordnung nach § 178 BauGB.
- Abschlussdokumentation: Im Jahr 2055 wird zum Abschluss nach dem Schema der Anwuchskontrolle die Entwicklung überprüft, ggf. Nachpflanzungen vorgenommen und fotodokumentarisch festgehalten. Der Gesamtakt des Monitorings nach § 4c BauGB wird zum Abschluss der unteren Naturschutzbehörde vorgelegt.

Ziel ist es, die ordnungsgemäße Einrichtung der Eingrünung und der Ausgleichsflächen sicherzustellen und Mängel frühzeitig zu beheben.

Es wurde östlich und westlich des Hühnerbaches ein 5 Meter-Streifen in der Planzeichnung festgesetzt, der von Bebauung frei bleiben muss. Die Gemeinde wird 5 Jahre nach Abschluss der Bautätigkeiten überprüfen, ob dies eingehalten wurde.

