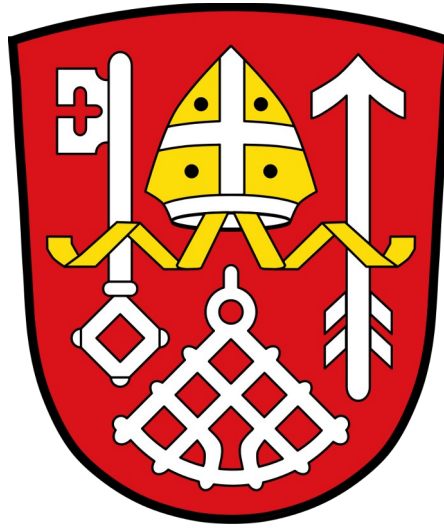


Markt Kaltental
Landkreis Ostallgäu



Änderung des Flächennutzungsplanes
im Bereich des Bebauungsplanes
„Frankenhofen – An der Alten Säge“

Vorentwurf
in der Fassung vom 25.11.2025

Inhalt:

- Planzeichnung M 1 : 5.000 mit Verfahrensvermerken
- Begründung
- Umweltbericht

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 Thomas Haag, M. A. Architekt Hirschzeller Straße 8 87600 Kaufbeuren	Telefon: 08341.99727.0 Fax: 08341.99727.20 E-Mail: info@abtplan.de

Begründung

1. Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes der Flächennutzungsplanänderung liegt am westlichen Rand des Ortes Frankenhofen des Marktes Kaltental, westlich der Hauptstraße.

Das Plangebiet des Bebauungsplans beinhaltet die Grundstücke oder Teilflächen der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 1, 1/1, 2/2 (TF), 3, 3/2 (TF, Poststraße), 6, 12, 856 (TF), 915, 915/1-4, 916, 916/1, 918, 918/1, 918/2, 918/5, alle Gemarkung Frankenhofen.

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

2. Anlass und Zweck der Planung

Der Markt Kaltental betreibt aktiv Maßnahmen zur Aktivierung von Wohnbaupotenzialen. In diesem Zuge hat sich für den Markt die Gelegenheit ergeben, im Innenbereich des Ortsteils Frankenhofen verstärkt auf Wohnnutzung zu setzen. Hierfür wird ein Bebauungsplan aufgestellt, der jedoch in Teilen noch den bisherigen Darstellungen im Flächennutzungsplan widerspricht. Dies betrifft auch Erweiterungen der Siedlungsfläche in den Außenbereich. So muss im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB der Flächennutzungsplan geändert werden. Die Beichtigung für die im Teilbereich nach § 13a BauGB im Bebauungsplan geänderten Gebietstypen wird integriert.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Regionalplan / Landesentwicklungsprogramm

3.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 (LEP):

Der bayerische Ministerrat hat in seiner Sitzung am 16.05.2023 die LEP-Teilfortschreibung zu den Themen gleichwertige Lebensverhältnisse und starke Kommunen, Klimawandel und gesunde Umwelt sowie nachhaltige Mobilität abschließend beschlossen. Die LEP-Teilfortschreibung ist nach Veröffentlichung im Bayerischen Gesetz- und Verordnungsblatt (GVBl.) am 01.06.2023 in Kraft getreten. Die für die Planung wesentlichen und betroffenen Ziele werden nachfolgend aufgeführt.

3. Siedlungsstruktur

3.1.3 Abgestimmte Siedlungs- und Freiflächenentwicklung

(Z): In der Regionalplanung sind geeignete siedlungsnahe Freiflächen als Trenngrün festzulegen, um das Zusammenwachsen benachbarter Siedlungsbereiche und das Entstehen ungegliederter Siedlungsstrukturen zu verhindern.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z): In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung

(Z): Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn [...]

5. Wirtschaft

5.4 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen

(Z): In den Regionalplänen sind Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft festzulegen.

6. Energieversorgung

6.2.1 Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien

(Z): Erneuerbare Energien sind dezentral in allen Teilräumen verstärkt zu erschließen und zu nutzen.

3.1.2 Regionalplan der Region Allgäu (RP 16)

Der Regionalplan liegt in der in der Fassung der 4. Änderung gem. Bekanntmachung der Regierung von Schwaben vom 30. April 2024 (RABl. Schw. Nr. 8/2024) vor. Die Teilfortschreibung zur Windkraft (B IV 3.2) ist noch nicht abgeschlossen und zum Aufstellungszeitpunkt nicht rechtskräftig. Direkte Auswirkungen der Fortschreibungen auf die gegenständliche Planung sind nicht zu erwarten.

B I 1.1 (Z) natürliche Grundlagen und landschaftliche Gegebenheiten zur Erhaltung und Entwicklung der Region als Lebens- und Arbeitsraum für die dortige Bevölkerung als bedeutsamer Erholungsraum sichern

B II 1.2 Abs. 1 (Z) Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur

B II 2.4.1 (Z) Die Landwirtschaft, einschließlich der Nebenerwerbslandwirtschaft, soll als Wirtschaftsfaktor – aber auch im Hinblick auf ihre landeskulturelle Bedeutung – in der ganzen Region gesichert und gestärkt werden.

B IV 3.1.2 (Z) Durch die verstärkte Erschließung und Nutzung geeigneter erneuerbarer Energiequellen wie insbesondere Biomasse, Wasserkraft, Solarthermie, Photovoltaik, Windenergie und Geothermie soll das Energieangebot erweitert werden.

- B V 1.2 (Z) In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. Eine über die organische Siedlungsentwicklung hinausgehende Entwicklung ist in der Regel in zentralen Orten und Siedlungsschwerpunkten zulässig.
- B V 1.3 Abs. 1 (Z) Insbesondere soll einer unorganischen Ausweitung der Siedlungsgebiete in besonders exponierte Lagen wie Kuppen und Oberhangteile von Höhenrücken vor allem im Süden und Westen der Region entgegen gewirkt werden.
- B V 1.3 Abs. 2 (Z) Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leer stehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden.
- B V 1.3 Abs. 4 (Z) Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegen gewirkt werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.
- B V 1.7 (Z) Die Städte und Dörfer sollen in allen Teilen der Region in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten, – wo erforderlich – erneuert und weiterentwickelt werden. Dabei soll auf gewachsene und landschaftstypische Dorfstrukturen und Ortsbilder besondere Rücksicht genommen werden.

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:

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.

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

Der Markt Kaltental und damit auch Frankenhofen gehören hinsichtlich der Gebietskategorie gemäß LEP zum „Allgemeinen ländlichen Raum“ und gemäß RP 16 ebenfalls zum „Allgemeiner ländlicher Raum“. Gemäß RP 16 ist das nächstgelegene Kleinzentrum Westendorf, das nächste Oberzentrum ist zwar Kempten, Kaufbeuren ist in dieser Karte aber als mögliches Oberzentrum vermerkt und wesentlich näher am Markt Kaltental.

Mit der Fortschreibung des LEP im Jahr 2013 wurden die Gebietskategorien der aktuellen Raumentwicklung angepasst. Frankenhofen liegt im Allgemeinen ländlichen Raum. Hierin sind die Gebiete bestimmt, die eine unterdurchschnittliche Verdichtung aufweisen. Hier sind in der Regel keine spezifischen landesplanerischen Festlegungen erforderlich, die über die Festlegung zum ländlichen Raum hinausgehen. Es ist hiernach Aufgabe der öffentlichen Hand, den ländlichen Raum unter besonderer Wahrung seiner Eigenarten und gewachsenen Strukturen als gleichwertigen und eigenständigen Lebensraum zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern. Hierzu sind u. a. notwendig:

- die Stärkung der eigenständigen Wirtschaftsstruktur des ländlichen Raums mit einem entsprechenden quantitativen und qualitativen Arbeitsplatzangebot,
- der bedarfsgerechte Erhalt und Ausbau von Einrichtungen und Angeboten für ältere Menschen.

Die umfassende Stärkung des ländlichen Raums trägt zur Schaffung und zum Erhalt gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen bei. Damit kann auch der Entwicklungsdruck auf die Verdichtungsräume abgemildert und die Abwanderungstendenz junger, gut ausgebildeter Menschen abgeschwächt werden.

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.

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 Mischgebiet (MI), Dorfgebiet (MD), Flächen für die Landwirtschaft und als Grünfläche dargestellt, geplant ist dort ein Wohngebiet im nördlichen Teil und ein Dorfgebiet im südlichen Teil des Geltungsbereiches. Dementsprechend muss die Darstellung des Flächennutzungsplanes angepasst werden.

Parallel zum Bebauungsplan wird daher gemäß § 8 Abs. 3 BauGB der Flächennutzungsplan geändert. Der Änderungsbereich für die Berichtigung nach § 13a BauGB wird darin mit übernommen.

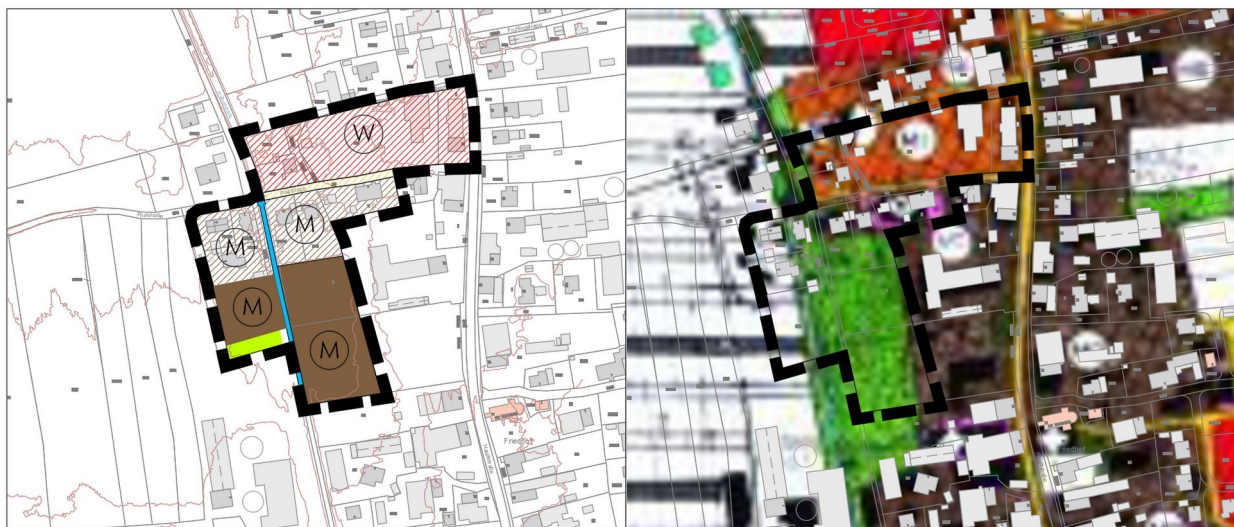


Abbildung 1: Ausschnitt aus der Planzeichnung der Änderung (links) und der bestehenden Darstellungen (rechts), unmaßstäblich

4. Lage und Bestand

4.1 Derzeitige Nutzungsstruktur/ Bestandsaufnahme Neuausweisung

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt am westlichen Ortsrand von Frankenhofen, westlich der Hauptstraße, nördlich und südlich der Poststraße.

Im Norden befindet sich das alte Gelände des Sägewerks, das künftig zu einem Wohngebiet umgebaut werden soll. Der Bereich südlich der Poststraße ist in ein- bis zwei Bauzeilen im Bestand schon bebaut, die unbebauten Flächen werden als Grünflächen, zum Teil auch landwirtschaftlich genutzt. Östlich des Rosenwegs sind im nördlichen Bestandsbauten an der Poststraße, im südlichen Teil werden die Flächen noch landwirtschaftlich genutzt. Im Westen durchzieht der Hühnerbach von Süden nach Norden den Geltungsbereich.

Naturhaushaltliche Belange:

Das Planungsgebiet liegt in der Naturraumeinheit 036 Lech-Vorberge. Das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Ostallgäu weist an dieser Stelle keine Besonderheiten auf.

Relief:

Das Plangebiet ist weitgehend eben auf 717 m bis 714 m NHN im Bachbettbereich.

Bodenverhältnisse:

Geologie:

Westlicher Teil: Bach- oder Flussablagerung, pleistozän bis holozän aus Sand und Kies, z. T. unter Flusslehm oder Flussmergel („f)

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

Weiter westlich befinden sich GEORISK-Objekte: Laut der Gefahrenhinweiskarte des Umweltatlas befinden sich im Wald westlich des Planungsbereiches, circa 200 bis 500 Meter entfernt, Abbruchkanten mit Rutschablagungen. Diese sollten den Geltungsbereich nicht beeinträchtigen, sollten bei Planung und Bau aber trotzdem berücksichtigt werden.

Boden:

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

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

Bodenschätzung: L III 2, Grünlandzahl 42-49: Lehmige Böden in schlechtem Zustand mit guten Wasserverhältnissen

Der westliche Teil ist geprägt vom Bachbettbereich des Hühnerbaches, das feuchte Böden mit Gley-Charakter ausbildet. Weiter östlich, Richtung Hauptstraße, gehen die Böden in trockenere Typen mit Para- bis Braunerdencharakter über. Um den Hühnerbach und westlich davon ist mit niedrigem Grundwasserflurabstand zu rechnen.

4.2 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.

Östlich circa 500 Meter entfernt des Plangebiets befinden sich die Teilflächen 1 bis 4 des Biotops 8130-0033 „Hecken nordöstlich Frankenhofen am „Geieracker“ “ bestehend aus naturnahen Hecken. Südöstlich des Plangebiets befinden sich Teilfläche 1 bis 3 (circa 400 bis 500 Meter vom Plangebiet entfernt) des Biotops 8130-0034 „Hecken am östlichen Ortsrand von Frankenhofen“ bestehend aus naturnahen Hecken. 500 Meter westlich befindet sich die Teilfläche 1 des Biotops 8130-0024 „Buchenwald auf der „Hinteren Halde“ “ bestehend aus mesophilen Laubwäldern.

Nördlich des Planungsgebiets befindet sich circa 50 Meter entfernt eine Ausgleichs- und Ersatzfläche mit der ÖFK-Lfd-NR. 170935.

In keine der wertvollen Flächen wird durch die Planung eingegriffen.

4.3 Bodendenkmalfunde

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.

Die Baudenkmäler im Geltungsbereich müssen besonders geschützt werden, so dass kein Schaden an ihnen während der Bauphase entsteht. Die restlichen Bau- und Bodendenkmäler werden von der Planung nicht beeinträchtigt.

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Am Klosterberg 8 in 86672 Thierhaupten oder die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes unverzüglich zu verständigen. Solche Funde unterliegen der Meldepflicht gemäß Art. 8, 1-2 des BayDSchG.

5. Planungskonzeption

5.1 Städtebauliches Konzept

Das Gebiet der Alten Säge soll mit den Flächen des schon existierenden Bebauungsplan "Frankenhofen-Ortsmitte" und den außerhalb des alten Bebauungsplans liegenden Flächen südlich der Poststraße zu einem neuen Bebauungsplan zusammengeführt werden.

Das Plangebiet des neuen Wohngebiets und Dorfgebietes grenzt nördlich, östlich und südlich an die schon bestehende Bebauung an und stellt somit eine organische Siedlungsentwicklung dar. Die bisher wegen der gesehenen Überschwemmungsgefahr als Grün dargestellten Flächen am Hühnerbach werden in den Siedlungsflächenbereich einbezogen und der Ortsrand vorgeschoben.

5.2 Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB muss für die Flächennutzungsplanänderung ein Umweltbericht erstellt werden. In diesem erfolgt eine Bestandserfassung und Bestandsbewertung der umweltrelevanten Schutzgüter, die Darstellung der Ziele des Umweltschutzes und eine Prognose über die Auswirkungen der Planung. Der Umweltbericht ist auch Bestandteil der Begründung.

5.3 Ver- und Entsorgung

5.3.1 Wasserver- und Abwasserentsorgung, Niederschlagswasser

Die Erschließung mit Kanal und Wasser wird an das bestehende Ortsnetz angeschlossen bzw. erweitert.

Die Oberflächenwasser sollen möglichst an Ort und Stelle zur Versickerung gebracht werden.

Das Niederschlagswasser ist zur Entlastung der Frischwasserversorgung möglichst als Brauchwasser zu nutzen und ansonsten nach den geltenden Regeln zu versickern.

Die Stellplatzflächen und Wege sowie Lagerflächen sollen versickerungsfähig ausgebildet werden.

5.3.2 Bodenschutz / Altlasten

Altlasten: Es liegen keine Hinweise auf Altlasten vor.

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.

5.3.3 Abfallwirtschaft

Die Abfallentsorgung ist gemäß der Satzung des Landkreises Ostallgäu geregelt und entsprechend einzuhalten bzw. durchzuführen.

5.4 Energieversorgung / Telekommunikation

Die LEW Verteilnetz GmbH ist Stromnetzbetreiber im Bereich. Um Beschädigungen an bestehenden Kabelleitungen zu vermeiden, sind rechtzeitig vor der Aufnahme von Grabarbeiten - von der ausführenden Baufirma - die aktuellen Kabellagepläne bei der LEW Verteilnetz GmbH Betriebsstelle Biessenhofen, Ebenhofener Straße 36, 87640 Biessenhofen (Ansprechpartner: Betriebsstellenleiter Herr André Schumacher, Tel. 08341/9527 – 55, biessenhofen@lew-verteilnetz.de) zu beschaffen. Eine detaillierte Kabelauskunft kann auch online unter <https://geoportal.lvn.de/apak/> abgerufen werden.

Kontakt Deutsche Telekom: Leitungsauskunft; E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de, Fax: +49 391 580213737, Tel.: +49 251 788777701; Adresse Spartenkoordination: Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Süd, PTI 23, Gablinger Straße 2, D-86368 Gersthofen

Kontakt Vodafone GmbH: Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH, Neubaugebiete KMU (Südwestpark 15, 90449 Nürnberg, Neubaugebiete.de@vodafone.com)

Die jeweiligen Versorger werden an Verfahren beteiligt.

6. Kartengrundlage

Für das Plangebiet liegt eine Kartengrundlage des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Marktoberdorf, (Stand: Aug. `25) vor.

Aufgestellt:

Kaufbeuren,

Markt Kaltental,

Thomas Haag, Architekt und Stadtplaner

Manfred Hauser, Erster Bürgermeister