Gemeinde Halblech

Landkreis Ostallgäu

Bebauungsplan
„Bayerniederhofen – Hafenfeldweg“

gemäß § 13a BauGB

i. d. Fassung vom 10.09.2024

Inhalt:

- Satzung
- Planzeichnung des Bebauungsplanes M = 1 : 1.000
- Begründung

Auftraggeber: Gemeinde Halblech Dorfstraße 18 87642 Halblech	Tel.: 08368.91222.0 Fax: 08368.91222.29 E-Mail: rathaus@halblech.de
Planung städtebaulicher Teil **abtplan** – architektur & stadtplanung Inh. Thomas Haag, M.A. Architekt | Stadtplaner Hirschzeller Straße 8 87600 Kaufbeuren	Telefon: 08341.99727.0 Fax: 08341.99727.20 Email: info@abtplan.de

Satzung der Gemeinde Halblech für den Bebauungsplan „Bayerniederhofen – Hafenfeldweg“ gemäß § 13a BauGB mit integriertem Grünordnungsplan

Aufgrund

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

in der jeweils gültigen Fassung erlässt die Gemeinde Halblech folgende Satzung:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt am Ostrand des zur Gemeinde Halblech gehörenden Ortsteils Bayerniederhofen, südlich der Schmiedstraße / Kreisstraße OAL 1 und entlang des Hafenfeldwegs. Das Plangebiet beinhaltet die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 1159, 1162/1, 1164, 1165, 1186, 1186/1, 1186/2, 1186/3, sowie 1160 (TF, Verkehrsfläche) und 1182 (TF, Hafenfeldweg), alle Gemarkung Buching.
Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 1,28 ha auf. Maßgeblich ist die Bebauungsplanzeichnung.
Dem Bebauungsplan werden keine Ausgleichsflächen zugeordnet, da das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB angewandt wird.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus der Planzeichnung und den folgenden textlichen Festsetzungen, jeweils in der Fassung vom 10.09.2024. Der Satzung ist eine Begründung, ebenfalls in der Fassung vom 10.09.2024, beigefügt.

§ 3 Art der baulichen Nutzung

3.1 Es wird teils ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO, teils ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Das Mischgebiet wird in die Teilflächen MI-W für Wohnen und MI-G für gewerbliche Nutzung unterteilt.

3.2 Im Teilgebiet MI-W wird unter Hinweis auf § 1 Abs. 5 BauNVO festgesetzt, dass die im Mischgebiet gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 2, 3, 4, 5, 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch werbliche Nutzungen geprägt sind, nicht zulässig sind.

3.3 Im Teilgebiet MI-W wird unter Hinweis auf § 1 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, dass die im Mischgebiet gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 außerhalb der in Absatz 2 Nummer 8 bezeichneten Teile des Gebiets nicht zulässig sind.

3.4 Zulässig sind demnach im Teilgebiet MI-W die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Wohngebäude.

3.5 Im Teilgebiet MI-G wird unter Hinweis auf § 1 Abs. 5 BauNVO festgesetzt, dass die im Mischgebiet gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1, 3, 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Wohngebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, nicht zulässig sind.

3.6 Im Teilgebiet MI-G wird unter Hinweis auf § 1 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, dass die im Mischgebiet gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 außerhalb der in Absatz 2 Nummer 8 bezeichneten Teile des Gebiets nicht zulässig sind.

3.7 Zulässig sind demnach im Teilgebiet MI-G die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 2, 4 und 5 BauNVO allgemein zulässigen Geschäfts- und Bürogebäude, sonstigen Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

3.8 Im Teilgebiet GE wird unter Hinweis auf § 1 Abs. 5 BauNVO festgesetzt, dass die im Gewerbegebiet gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 allgemein zulässigen Tankstellen nicht zulässig sind.

3.9 Im Teilgebiet GE wird unter Hinweis auf § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO festgesetzt, dass die im Gewerbegebiet gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sowie Vergnügungsstätten nicht zulässig sind.

3.10 Im Teilgebiet GE wird unter Hinweis auf § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO festgesetzt, dass die im Gewerbegebiet gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke in dem Baugebiet allgemein zulässig sind.

3.11 Zulässig sind demnach im Teilgebiet GE die gemäß § 8 Abs. 2 Ziffer 1, 2 und 4 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts- , Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Anlagen für sportliche Zwecke, darüber hinaus Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gemäß § 8 Abs. 3 Ziffer 2 BauNVO.

§ 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.

§ 5 Bauweise/ Stellung der Gebäude

5.1 Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Im Gebiet MI-W gilt neben der offenen Bauweise auch die geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO

5.2 Es sind Einzelhäuser zulässig.

5.3 Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt.

Ausnahme (§ 31 Abs. 1 BauGB):
Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO kann die Baugrenze um bis zu 1,50 m für einzelne Gebäudeteile wie beispielsweise Vordach, Dachüberstand, Lichtschacht, Treppenstufen u. dgl. überschritten werden.

§ 6 Garagen/ Stellplätze/ Nebengebäude

6.1 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) dürfen nur innerhalb der Baugrenzen sowie der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze , Garagen und Gemeinschaftsanlagen gebaut werden, Stellplätze und Nebenanlagen können auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

6.2 Für Garagen und Nebengebäude sind Satteldächer mit der gleichen Dachneigung wie bei Hauptgebäuden zulässig, darüber hinaus Flachdächer und Pultdächer. Flachdächer sind zu begrünen.

6.3 Darüber hinaus gilt die Satzung über die Anzahl, die Ablöse und die Gestaltung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung – StS) der Gemeinde Halblech.

§ 7 Grünordnung

7.1 Die nicht überbauten Flächen sind mit Ausnahme der für den Betriebsablauf benötigten Flächen als Grünflächen anzulegen und in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen gemäß der nachfolgenden Vorschlagsliste zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten. Der Anteil der Bodenversiegelung ist dabei auf das Notwendige zu begrenzen. Alle Zufahrten und Verkehrsflächen für ruhenden Verkehr sind möglichst wasserdurchlässig anzulegen.

7.2 Pro angefangene 400 m² des Baugrundstückes sind ein Baum der Wuchsklasse 2 oder zwei Obstbäume zu pflanzen. Für die Bepflanzung sollen heimische Gehölze verwendet werden.

7.3 Für die vorgenannten Eingrünungsmaßnahmen kann aus der nachfolgenden Pflanzliste ausgewählt werden. Das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG, “*“) ist zu beachten.
Neben Obstgehölzen können für die Grünflächen auch folgende Arten ausgewählt werden:

Bäume 2. Wuchsklasse	Mindestqualität: 3 x v. H. 251 – 300 cm
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
*Betula pendula**	Birke
*Carpinus betulus**	Hainbuche
Fagus sylvatica	Buche
*Prunus avium**	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Quercus robur	Eiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platiphyllos	Sommerlinde
Sorbus aucuparia	Eberesche

Obstbäume		Sträucher, Mindestqualität: 2 x v. H. 60 –100 cm	
Äpfel	Berner Rosenapfel	*Amelanchier lamarckii*	Felsenbirne
	Klarapfel	*Cornus mas*	Kornelkirsche
	James Grieve	*Cornus sanguinea*	Roter Hartriegel
	Glockenapfel	*Corylus avellana*	Haselnuss
	Brettacher	*Crateagus monogyna*	Weißdorn
	Jakob Fischer	*Ligustrum vulgare*	Liguster
	Schöner von Herrnhut	*Lonicera xylosteum*	Heckenkirsche
	Boskop	*Prunus spinosa*	Schlehe
Birnen:	Clapps Liebling	*Rhamnus frangula*	Faulbaum
	Gellerts Butterbirne	*Ribes nigrum*	Schwarze Johannisbeere
	Oberösterreichische Weinbirne	*Rubus ideaeus*	Himbeere
	Schweizer Wasserbirne	*Sambucus nigra*	Schwarzer Holunder
	Gute Graue	*Viburnum lantana*	Wolliger Schneeball
Kirsche:	Hedelfinger		
Zwetschge	Wangenheims Früh		
	Hauszwetschge		
	Hengstpflaume		

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

7.4 Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind umgehend zu ersetzen.

7.5 Die Anpflanzung auf den privaten Grünflächen hat spätestens ein Jahr nach Bezug des Gebäudes zu erfolgen. Dem Baugesuch ist ein Freiflächengestaltungsplan mit Bepflanzungsdarstellung beizufügen.

7.6 Es sind keine Ausgleichsflächen vorgesehen. Es wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB angewandt. Es gilt § 13a Abs. 2 Nr. 4:

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

7.7 Im Plangebiet ist eine private Grünfläche innerhalb eines Biotops als Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Das Biotop muss auf diesen Flächen in seiner Funktion erhalten bleiben.

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

8.1 Für das Baugebiet werden folgende Bestimmungen getroffen:

Gebiet	Bauweise	max. Wandhöhe	max. Firsthöhe	Dachform	Dachneigung	Max. Zahl Vollgeschosse
MI-W	E, o	6,50 m	9,50 m	SD	10° - 24°	II
MI-G	E, o	6,50 m	9,50 m	SD	10° - 24°	II
GE	E, o	8,50 m	10,50 m	SD	10° - 24°	II

Definition

E = Einzelhausbebauung
o = offene Bauweise
SD = Satteldach
II = maximal zwei Vollgeschosse
max. Wandhöhe: Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss (OK RFB EG) bis zum Anschnitt der Dachhaut in Verlängerung der Außenwand. Die OK RFB EG darf maximal 0,25 m über dem Durchschnitt des natürlichen Gelände, gemessen an den Eckpunkten des Gebäudes, liegen.
max. Firsthöhe: Die Firsthöhe wird gemessen von der Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss (OK RFB EG) bis zur Oberkante First. Die OK RFB EG darf maximal 0,25 m über dem Durchschnitt des natürlichen Gelände, gemessen an den Eckpunkten des Gebäudes, liegen.

8.2 Für untergeordnete Nebengebäude wie Aufzugschacht, Siloanlage, Spänebunker, Schlauchturm oder dgl. kann die vorgeschriebene Wandhöhe und Dachneigung überschritten werden. Dies gilt auch, wenn die vorgenannten Gebäudeteile nicht im Hauptgebäude integriert sind. Voraussetzung hierfür sind betriebstechnische Erfordernisse. Diese Nebengebäude müssen dem Hauptgebäude in Größe und Gestaltung untergeordnet bleiben.

8.3 Farben und Gestaltung der Dachdeckung:
Die Dacheindeckung hat mit nicht reflektierendem, braun-rotem Bedachungsmaterial zu erfolgen.

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

8.4 Fassaden:
Bei der Außengestaltung sind verputzte Außenwände mit gebrochenem weißen, resedagrünem oder erdfarbenem Anstrich in gedämpfter Farbgebung zugelassen. Desgleichen sind Bauten bzw. Bauteile aus Holz in gedämpften Farben erlaubt.

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

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

§ 9 Einfriedungen/Freiflächengestaltung

9.1 Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten; sie sind ohne Sockel herzustellen; es ist eine Bodenfreiheit von 15 cm sicherzustellen. Zwischen privaten Baugrundstücken sind auch Maschendrahtzäune zulässig. Türen und Tore sind in Material und Bauart auf das Zaunbild abzustimmen. Stacheldraht ist nicht zulässig. Tore und Türen sind so anzubringen, dass sie nicht zur öffentlichen Straße hin aufgehen.

9.2 Einfriedungen, die keine Zäune sind, sind zum öffentlichen Straßenraum hin, soweit sie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen, bis zu einer maximalen Höhe von 0,80 m über dem Gelände zulässig. Hecken sind von dieser Einschränkung ausgenommen, soweit sie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Zäune dürfen in Höhe und Farbgestaltung das Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.
Mauern über einer Höhe von 0,40 m über dem Gelände als Einfriedungen sind unzulässig.

Stützkonstruktionen im Bereich der Freiflächen sind

- optisch zu gliedern und
- in einer Bauweise auszuführen, die für Wasser- und Kleinlebewesen durchlässig ist (z.B. Trockenmauern aus Natursteinen, Gabionen etc.) und

- dauerhaft zu begrünen.

9.3 Der Anteil von versiegelten Flächen ist möglichst gering zu halten. Bei den notwendigen Erdarbeiten ist der Sicherung des Oberbodens besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Gemäß § 202 BauGB ist der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

9.4 Das natürliche Gelände ist weitestgehend zu erhalten und darf nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Maß geändert werden. Höhendifferenzen sind durch natürliche Geländeverzüge und Böschungen innerhalb des jeweils eigenen Grundstücks auszugleichen; soweit erforderlich sind Stützwände mit bis zu 1,50 m Höhe zulässig, jedoch mit einem Mindestabstand von 1,50 m zum Nachbargrundstück. Dies ist in entsprechenden Geländequerschnitten mit dem Baugesuch nachzuweisen und darzustellen. Grundsätzlich ist eine Abstimmung mit dem jeweiligen Nachbarn anzustreben. Die vorgenannten Anforderungen sind auch für das Freistellungsverfahren gemäß BayBO anzuwenden.

9.5 Modellierungen des Geländes zur Anbringung von Mulden und Versickerungseinrichtungen sind zulässig.

§ 10 Werbeanlagen

10.1 Werbeanlagen sollen nicht freistehen, sondern den Gebäuden zugeordnet sein.

10.2 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.

10.3 Nachtbeleuchtung von Werbeanlagen zwischen 21:00 Uhr und 07:00 Uhr ist nicht zulässig. Die Beleuchtung von Gebäuden ist auf das Notwendige zu reduzieren, da sie den Zielen der Energieeinsparung und eines harmonischen Ortsbildes zuwiderläuft.

10.4 Werbeanlagen auf dem Dach und solche, die ausschließlich auf die freie Landschaft hin ausgerichtet sind, sind unzulässig. Sonstige Werbeanlagen in Form von Firmennamen und -logos sind mit einer Höhe von 0,80 m zulässig. Ihre Oberkante darf nicht höher als 4,00 m über dem Fußboden im Erdgeschoss liegen.

10.5 Werbeanlagen sind ausschließlich zur Erschließungsstraße hin auszurichten.

§ 11 Immissionsschutz

11.1 An der südöstlichen Grundstücksgrenze des Grundstückes Fl. Nr. 1164, südöstlich des Bauhofgebäudes, ist innerhalb des in der Planzeichnung umgrenzten Bereichs für bauliche Schallschutzmaßnahmen ein schallabschirmendes Gebäude in Form einer Carportanlage zu errichten. Die südöstliche, parallel zum Hafenfeldweg verlaufende Umfassungswand ist mit einer Mindestlänge von 32 m und einer Mindesthöhe von 3,0 m über dem westlich anliegenden Hofbereich zu errichten.
Das Dach der Carportanlage muss mindestens 5 m in Richtung Nordwesten, zum Bauhofgebäude hin, auskragen und eine Mindest-Firsthöhe von 4,5 m aufweisen. Die Anlage muss im Südwesten und Nordosten Umfassungswände aufweisen, die fugendicht an das Pultdach und die südöstliche Umfassungswand anbinden. Die Schalldämm-Maße der Umfassungswände und des Daches müssen einen Mindestwert von Rw = 20 dB aufweisen.

11.2 An der südöstlichen Grundstücksgrenze des Grundstückes Fl. Nr. 1162/1, südöstlich des derzeitigen Raiffeisenmarktes, ist innerhalb des in der Planzeichnung umgrenzten Bereichs für bauliche Schallschutzmaßnahmen eine Schallschutzwand zu errichten. Die parallel zum Hafenfeldweg verlaufende Wand muss eine Mindestlänge von 13 m und eine Mindesthöhe von 2,5 m über dem westlich anliegenden Hofbereich aufweisen. Das Schalldämm-Maß der Wand muss einen Mindestwert von Rw = 20 dB aufweisen.

§ 12 Hinweise und Empfehlungen

12.1 Landwirtschaftliche Emissionen

Die Erwerber oder Besitzer des Grundstücks haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruch- und Staubeinwirkung) aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung und Bearbeitung benachbarter Flächen entschädigungslos hinzunehmen. Dazu gehören auch der Viehtrieb und der Verkehr mit landwirtschaftlichen Maschinen.

12.2 Immissionsschutz

Es wurde ein Gutachten erstellt, um Maßnahmen gegen schädliche Immissionen zu ermitteln. Die Ergebnisse des Gutachtens sind in die Planung übernommen worden.

12.3 Oberflächenwasser

Unverschmutztes Oberflächenwasser, z. B. Hof- und Dachwasser, ist grundsätzlich auf dem jeweiligen Grundstück möglichst weitflächig zu versickern.

Die Bodenversiegelung ist so gering wie möglich zu halten und nur auf stärker verschmutzten Flächen zulässig. Sie ist im Freiflächengestaltungsplan darzustellen.

12.4 Naturgefahren

Es ist mit Hangwasser bei Starkregen zu rechnen. Dies ist bei Umbauten und Neubauten unbedingt zu berücksichtigen. Siehe auch Begründung unter Ziffer 4.8

12.5 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 BayDSchG.

„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.

12.6 Versorgungsleitungen

Im Plangebiet sind alle Versorgungsleitungen insbesondere für Strom, Telefon, Fernsehen etc. nur als Erdkabel erlaubt.

§ 13 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Bayerniederhofen – Hafenfeldweg“ gemäß § 13a BauGB, bestehend aus der Satzung, der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung mit Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 10.09.2024, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Halblech, den

_____
Johann Gschwill, Erster Bürgermeister

Anlagen:

- Ermittlung der Geräuschimmissionen und Maßnahmen zu deren Minderung zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Bayerniederhofen – Hafenfeldweg“ durch die Gemeinde Halblech, erstellt von Wölfel Engineering GmbH + Co. KG, Berichtsnummer: Y1060.001.01.001, Fassung vom 27.05.2024

Begründung

1. Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt am Ostrand des zur Gemeinde Halblech gehörenden Ortsteils Bayerniederhofen, südlich der Schmiedstraße / Kreisstraße OAL 1 und entlang des Hafenfeldwegs. Das Plangebiet beinhaltet die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 1159, 1162/1, 1164, 1165, 1186, 1186/1, 1186/2, 1186/3, sowie 1160 (TF, Verkehrsfläche) und 1182 (TF, Hafenfeldweg), alle Gemarkung Buching. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 1,28 ha auf.
Siehe auch untenstehende Abbildung 1. Maßgeblich ist die Bebauungsplanzeichnung.
Dem Bebauungsplan werden keine Ausgleichsflächen zugeordnet, da das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB angewandt wird.

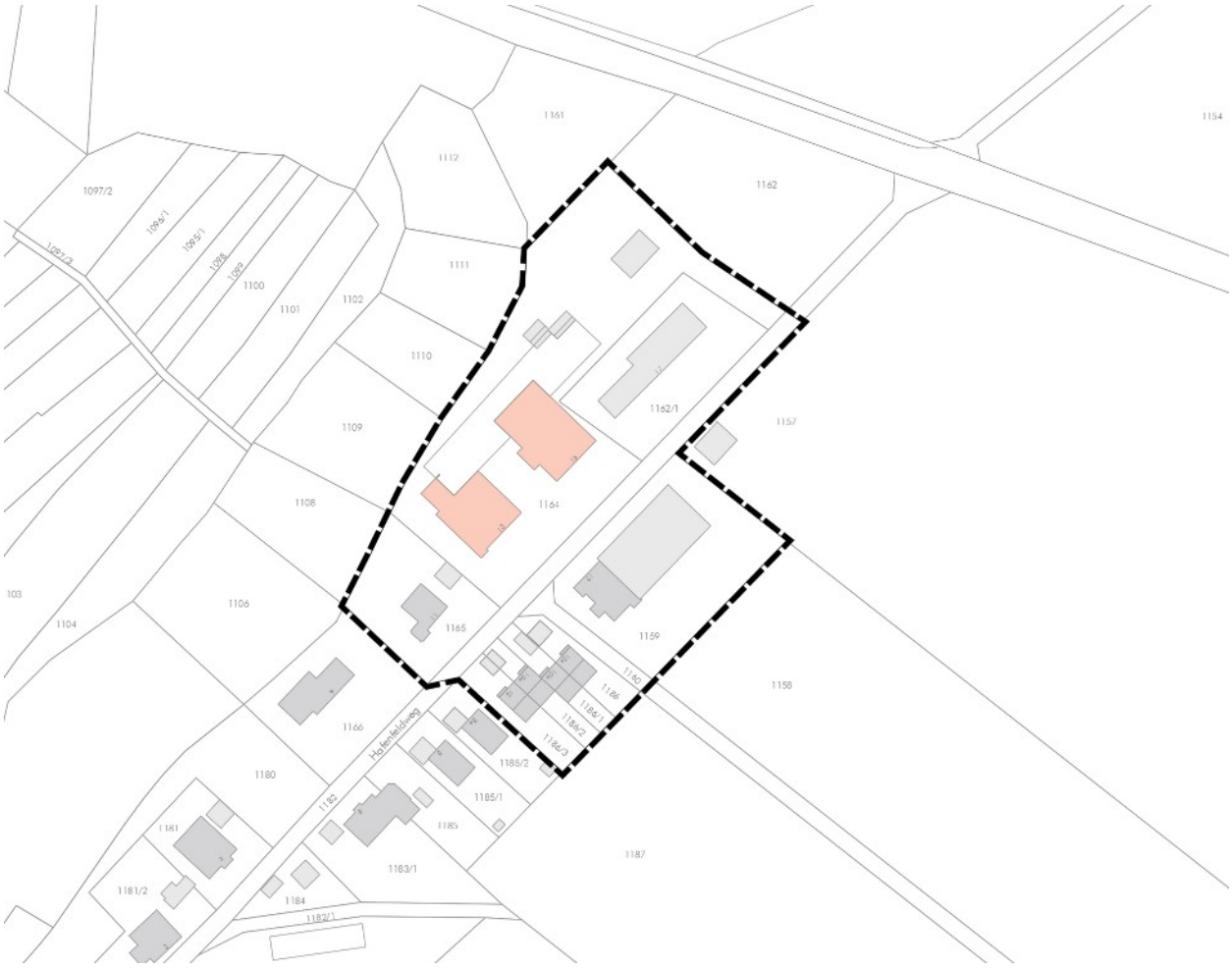


Abbildung 1: Lageplan des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, unmaßstäblich

2. Veranlassung

Im Plangebiet finden sich das Feuerwehrhaus Buching mit Schießbahn des Schützenvereins im Keller, darüber hinaus der gemeindliche Bauhof mit Vereinsheim im selben Bauwerk sowie weitere Gebäude mit unterschiedlichen Gewerbenutzungen und Wohnhäuser. Die Gemeinde beabsichtigt, mit der Aufstellung des Bebauungsplan „Bayerniederhofen - Hafenfeldweg“ die Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet unterschiedlicher Zweckbestimmung sowie als Gewerbegebiet dauerhaft festzusetzen. Der Betrieb des Feuerwehrgebäudes, des Vereinsheimes und des Bauhofes soll damit gesichert werden, weshalb unverträgliche Nutzungen im Plangebiet ausgeschlossen werden sollen. Feuerwehrübungen oder der Regelbetrieb des Bauhofes sollen zu keine Immissionskonflikten mit angrenzender Wohnbebauung führen. Deswegen soll das Gebiet im Bebauungsplan „Bayerniederhofen – Hafenfeldweg“ mit Blick auf die Nutzungen überplant werden. Mit Hilfe eines Immissionsgutachtens wurden Schallschutzmaßnahmen ermittelt, die helfen, Immissionskonflikte zu vermeiden. Diese Maßnahmen wurden als Festsetzungen in die Planung übernommen.

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. Die wesentlichen Zielaussagen betreffen folgende Bereiche:

Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 (LEP):

1. Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns
   - 1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen
     (Z): In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.
     G): Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden.

3. Siedlungsstruktur
   - 3.1.1 (G): Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.
     (G): Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
     (G): Die Entwicklung von Flächen für Wohnzwecke, gewerbliche Zwecke sowie für Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen soll abgestimmt erfolgen. Ergänzend kann auf der Grundlage interkommunaler Entwicklungskonzepte ein Ausgleich zwischen Gemeinden stattfinden.
   - 3.2 (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 (G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.
     (Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

5. Wirtschaft
   - 5.1 (G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

Regionalplan der Region Allgäu (RP 16):

- A I 1 Abs. 1 (G): Es ist anzustreben, die Region vorrangig als Lebens- und Wirtschaftsraum für die dort lebende Bevölkerung zu erhalten und sie nachhaltig in ihrer wirtschaftlichen Entwicklung und versorgungsmäßigen Eigenständigkeit zu stärken.
- A II 1.1 Abs. 1 (G) Im Alpengebiet ist eine ausgewogene Entwicklung von Tourismus, gewerblicher Wirtschaft sowie Land- und Forstwirtschaft anzustreben. Im mittleren und nördlichen Teil der Region ist der gewerblich-industrielle Bereich möglichst zu stärken.
- B II 1.1 Abs. 1 (G) In der gesamten Region ist – zur Verbesserung der Grundlagen für die wirtschaftliche Entwicklung – eine Stärkung der Unternehmen in Industrie, Handel, Handwerk und Dienstleistungsgewerbe anzustreben.
- B II 1.2 Abs. 1 (Z) Auf die Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung soll hingewirkt werden.
- B II 1.2 Abs. 2 (G) Dabei kommt der Bereitstellung geeigneter Gewerbestandorte besondere Bedeutung zu.
- B V 1.3 Abs. 4 (Z): Zersiedelung der Landschaft entgegenwirken; Neubauflächen in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausweisen.

Halblech liegt gemäß Landesentwicklungsprogramm im allgemein ländlichen Raum und gemäß Regionalplan der Region Allgäu im Alpengebiet. Die Gemeinde ist im Regionalplan als Kleinzentrum ausgewiesen.
Nördlich, westlich und südlich von Halblech liegt das landschaftliche Vorbehaltsgebietes Nr. 14 „Moore der Lechvorberge“ (RP 16 B I 2.1 (Z) i. V. m. RP 16 Karte 3 „Natur und Landschaft“). Der Geltungsbereich der gegenständlichen Planung liegt jedoch ausreichend entfernt von dem genannten Vorbehaltsgebiet. Da außerdem nur Bestandsgebäude überplant werden, ist nicht davon auszugehen, dass das Landschaftsbild durch die Planung beeinträchtigt wird.
Es liegen des weiteren keine Vorbehaltsgebiete oder Vorranggebiete für Wasserversorgung im Plangebiet oder dessen näherer und weiterer Umgebung.

Sonstige Ziele und Grundsätze werden durch den Bebauungsplan nicht berührt. Aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) Ostallgäu ist zu entnehmen, dass keine Konflikte mit dem gegenständlichen Planvorhaben bestehen. Die dortigen Eintragungen in der Nähe des Plangebietes sind ohne Folgen, da lediglich bereits überplantes und versiegeltes Gebiet von der Planung berührt ist.

3.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Halblech besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan. Der Geltungsbereich des Plangebietes ist darin zum Teil als Mischgebiet mit umliegendem Grünstreifen dargestellt, zum Teil als Sondergebiet, unter anderem mit der Zweckbestimmung Feuerwehr, vgl untenstehende Abbildung 2. Auch wenn diese Fläche für Gemeinbedarf künftig Gewerbe-, teils Mischgebiet wird, so ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes dennoch nicht notwendig. Es gilt § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB:

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

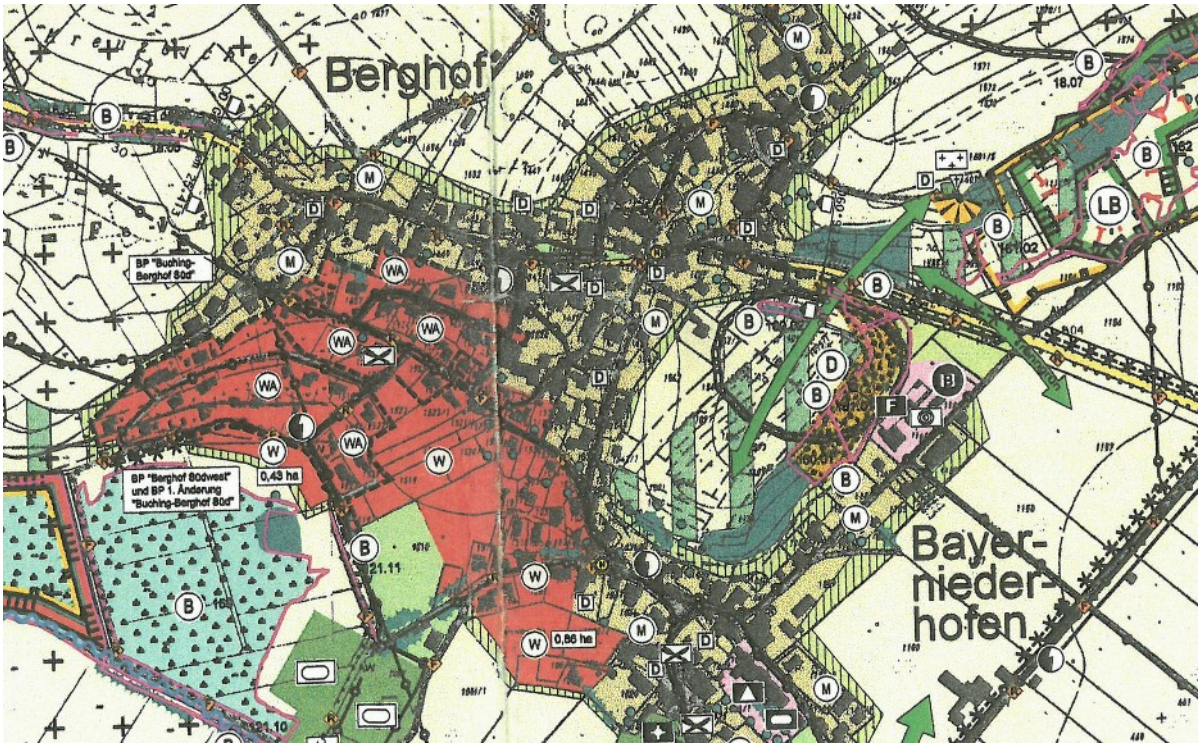


Abbildung 2: Ausschnitt des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Halblech

3.3 Schutzgebiete

Innerhalb des Planbereiches sind keine zu beachtenden Schutzgebiete (FFH-Gebiete) gegeben. Am Nordwestrand, zu einem kleinen Teil im Geltungsbereich liegend, finden sich kartierten Biotopflächen. Es handelt sich um die Flächen mit den Biotopteilflächennummern 8330-0160-001 und 8330-0160-003 (intensivierungsbeeinträchtigte Extensivwiesen nördlich bei Bayerniederhofen, artenreiches Extenisvgrünland (100 %)) sowie 8330-0161-001 (Magerrasen, basenreich (70 %), Artenreiches Extensivgrünland (25 %); Seggen- od. binsenreiche Nasswiesen, Sümpfe (5 %). Auch wenn die Biotope, vermutlich wegen Kartierungsunschärfen, geringfügig in die bereits versiegelten Flächen des Plangebietes ragen, ist diesbezüglich nicht von einem Konflikt zwischen den Biotopen und der gegenständlichen Planung auszugehen. Die Planung überplant nur bereits versiegelte Areale, so dass eine Beeinträchtigung der faktischen Biotope nicht zu erwarten ist.
Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde erkannt, dass es keine beachtenswerten Zusammenhänge mit amtlichen Biotopen und Erkenntnisse aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) gibt. Zwar finden sich in der Nähe des Plangebietes verschiedene Eintragungen des ABSP. Allerdings zielt die gegenständliche Planung praktisch ausschließlich auf schon überplante Areale ab. Ein Konflikt mit den Zielen des ABSP ist nicht zu erwarten, wenn keine neuen Bereiche überplant und versiegelt werden.
Im Plangebiet selbst befinden sich auch keine besonderen Flächen wie landschaftliches Vorbehaltsgebiet, Naturschutzgebiet, Wald oder sonstige Schutzflächen.
Auch bei der Überprüfung der speziellen artenschutzrechtlichen Belange wurde festgestellt, dass von amtlich durchgeführten Kartierungen (Biotopschutz-, Artenschutz- und Amphibienschutzkartierung sowie Wiesenbrüterkulisse) keinerlei spezielle oder schutzwürdige Arten innerhalb des Plangebietes vorzufinden sind.

3.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Plangebiet sollen die Voraussetzungen für ein verträgliches Miteinander der bestehenden Nutzungen geschaffen werden. Dafür werden zum einen Festsetzungen getroffen, die die bestehenden Nutzungen erhalten. Zum

anderen werden Festsetzungen getroffen, die den Schallschutz bei den konkurrierenden Nutzungen Wohnen, Gewerbe sowie Vereinsheim und Feuerwehr gewährleisten sollen. Da sich all diese Festsetzungen auf die konkrete Situation im Plangebiet beziehen, ergibt sich keine sinnvolle Planungsalternative.

4. Bestand

4.1 Geologie

Gemäß Übersichtsbodenkarte, Maßstab 1:25.000, des Umweltatlas Bayern finden sich im größeren Teil des Plangebietes „Vorherrschend Braunerde, gering verbreitet humusreiche Humusbraunerde aus Lehm (Abschwemmmassen) über (Carbonat-)Sand- bis Schluffkies (Schotter) “ Im Nordwestrand des Plangebietes finden sich „Fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter)“.
Die Bodenschätzungsübersichtskarte, Maßstab 1:25.000, des Umweltatlas Bayern hat für das Plangebiet keine Darstellungen hinterlegt. Die entsprechende Karten sind im Umweltatlas nicht greifbar. Laut der Hydrologischen Karte HÜK250, Maßstab 1:250.000, des Umweltatlas Bayern ist die Wasserdurchlässigkeit hoch (>1E-3 - 1E-2).

4.2 Landschaft

Der Bebauungsplanbereich liegt überwiegend auf bereits mit Gewerbebetrieben, Wohnhäusern sowie anderen Bestandsgebäuden überbautem Grund. Kleine Teile des Plangebietes sind gärtnerisch genutzt oder bestehen aus noch unversiegeltem Grünland. Das Plangebiet liegt zwischen ca. 801 m üNN Höhe im Süden und knapp 807,0 m üNN Höhe im Nordwesten.
Durch die bisherige großflächige Versiegelung zeigt sich das Areal verhältnismäßig arm an Biotopstrukturen und Gliederungselementen, ausgenommen der bestehenden Biotopfläche am nordwestlichen Rand des Plangebietes, die durch die gegenständliche Planung jedoch nicht verändert wird.

4.3 Lage des Plangebietes

Das Bebauungsplangebiet liegt am Ostrand des zur Gemeinde Halblech gehörenden Ortsteiles Bayerniederhofen, beidseitig der namensgebenden Straße Hafenfeldweg. Nur südwestlich grenzt weitere Wohnbebauung an, ansonsten ist das Plangebiet ringsum von freier Feldflur umgeben. Weiter nördlich verläuft die Kreisstraße OAL 1, dahinter sowie im Westen und im Süden liegt die übrige Bebauung des Ortsteiles Bayerniederhofen und Berghof.

4.4 Infrastruktur

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

4.5 Nutzungen

Das Bebauungsplangebiet ist derzeit bereits vollständig bebaut und weitgehend versiegelt. Im Nordteil des Plangebietes finden sich ein Feuerwehrgebäude, ein Schützenheim sowie ein Raiffeisenmarkt. Im Südteil liegen Wohnhäuser. Im Ostteil liegt ein ehemaliger Gewerbebetrieb, der inzwischen teilweise bewohnt ist. Lediglich kleine Flächen am Nord- und Westrand des Plangebietes sowie in den Gärten der Gebäude sind noch nicht versiegelt.

4.6 Denkmalpflege

Im direkten Umfeld des Plangebietes finden sich keine Bau- und Bodendenkmäler. Das nächstgelegene kartierte Bodendenkmal liegt ca. 70 m westlich der Bebauung des gegenständlichen Plangebietes entfernt. Es handelt sich um das Bodendenkmal mit der Aktennummer D-7-8330-0030, beschrieben als Schlagplatz des Frühmesolithikums. Zwar sind Bodenfunde auch außerhalb der kartierten Denkmäler nicht ausgeschlossen, weswegen in den Hinweisen zur Satzung auch auf den korrekten Umgang damit hingewiesen wird, allerdings überplant die gegenständliche Planung lediglich bereits bestehende Gebäude. Eine Beeinträchtigung der Planung durch die Denkmäler ist daher nicht zu erwarten. Dies gilt auch für die zahlreichen, weiter entfernten Baudenkmäler in Bayerniederhofen, die alle einen Abstand von mehreren hundert Metern zum Plangebiet haben.
Bei Baumaßnahmen sind Bodendenkmäler auch außerhalb des eigentlichen Bodendenkmalbereiches bzw. Funde nicht ausgeschlossen. Auf die Meldepflicht bei Auffinden von Bodendenkmalfunden und die sofortige Einstellung der Arbeiten wird hingewiesen.

4.7 Altlasten/Bodenschutz

Altlasten: Es sind keine Hinweise auf altlastverdächtige Ablagerungen bekannt.

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.

4.8 Wasserwirtschaft – Hochwasser

Wassergefährdung durch Oberflächenabfluss:
Das Wasserwirtschaftsamt Kempten hat darauf hingewiesen, das Aufgrund von einhergehend extremer werdender Wetterereignissen bei Starkregen mit einem umfassenden Oberflächenabfluss zu rechnen ist.
Hierzu wurde auf den Umwelt-Atlas verwiesen. Siehe folgende Abbildung.



Abbildung 3: Ausschnitt Hinweiskarten zu Oberflächenabfluss
(Datenquelle: UmweltAtlas, LfU Bayern https://lfu.bayern.de/)

Es wurde auf folgende Arbeitshilfen und Vorgehensweisen verwiesen:

- naturnahe Regenwasserbewirtschaftung
  https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_88_umgang_mit_regenwasser.pdf
- Broschüre „Wassersensible Siedlungsentwicklung“ grüne & blaue Infrastruktur“
  Empfehlungen für ein zukunftsfähiges und klimaangepasstes Regenwassermanagement
  in Bayern: https://www.bestellen.bayern.de/shoplink/stmuv_wasser_018.htm
  „Wassersensibles Planen und Bauen - Bayerische Architektenkammer (byak.de)
- Arbeitshilfe: Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung, Eine pragmatische Anleitung für Kommunen und deren Planer https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf
- Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.
- Bayerisches Bauministerium: Klimasensibler Umgang mit Niederschlagswasser in der Bauleitplanung (bayika.de) Schreiben vom 27.07.2021 des Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr mit dem Titel: Klimasensibler Umgang mit Niederschlagswasser in der Bauleitplanung
- Klimabezogene Festsetzungen im Bebauungsplan betreffend Umgang mit Niederschlagswasser (u.a. „Zisternenpflicht“)
- Ermittlung der Grundfläche in Bezug auf „Steingärten/Schotterflächen“
- b4-1524-2-7_stmuv_stmi_gag__002___reinschrift_.pdf (bayern.de)Schreiben vom 19.11.2021 vom StMI und StMUV mit dem Titel: Impulse für einen nachhaltigen Umgang mit Niederschlagwasser durch Einführung einer gesplitteten Abwassergebühr

Die Gemeinde ist sich der Lage des Gebietes durchaus bewusst. Die GRZ wird ausdrücklich nicht erhöht. Man möchte keine weitere Versiegelung des Bestandes erreichen. Da es sich um eine Bestandslage handelt, die be-

reits bebaut ist, sind die Handlungsoptionen der Gemeinde beschränkt. Weitere Maßnahmen sollen von den Bauherren getroffen werden.

Darüber hinaus wurde vom Regionalen Planungsverband auf folgendes hingewiesen:

> *„[...] wir weisen darauf hin, dass am 1. Mai 2024 die Vierte Verordnung zur Änderung des Regionalplanes der Region Allgäu (16) - Fortschreibung des Teilfachkapitels B 1 3 „Wasserwirtschaft" - in Kraft getreten ist. Im nordwestlichen Randbereich des Plangebiets sowie in dessen nordwestlicher Umgebung befindet sich laut Umweltatlas des Bayerischen Landesamtes für Umwelt ein Bereich mit Anfälligkeit für flachgründige Hanganbrüche. Deshalb bitten wir, den (im Rahmen der o. g. Fortschreibung neu festgelegten) Grundsatz des Regionalplans der Region Allgäu (RP 16) B 1 3.4.1 zu berücksichtigen. Gemäß B 1 3.4.1 (G) sollen u. a. Risiken durch alpine Naturgefahren 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.“*

Das Gebiets ist bereits vollumfänglich bebaut. Bei Umbauten und Ersatzbauten müssen die Planer unbedingt den Hinweis berücksichtigen.

5. Planung

5.1 Erschließung

5.1.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über den namensgebenden Hafenfeldweg erschlossen, der teilweise im Geltungsbereich des Plangebietes liegt und an den alle Baugrundstücke im Plangebiet angrenzen. Über den Hafenfeldweg besteht im Süden Anschluss an den Ortsteil Bayerniederhofen, im Norden an die Kreisstraße OAL 1. Über letztere besteht Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz, etwa an die ca. 1 km östlich verlaufende Bundesstraße B 17.

5.1.2 Stromversorgung im Gebiet

Die Elektrizitätswerke Reutte GmbH & Co KG teilt mit Schreiben vom 02.08.2024 zum Verfahren mit:

> *„Die Elektrizitätsversorgung des Bebauungsplangebietes ist über unser regionales und lokales Verteilungsnetz (20 kV — und 1 kV Leitungen), sowie die 20 kV – Trafostation ‚Degele‘, welche sich außerhalb des überplanten Bereiches befindet sichergestellt.“*

5.1.3 Kanal – Entwässerung – Oberflächenwasser – Zisternen

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an das Ortsnetz gesichert. Die anfallenden häuslichen Abwässer sind an die Kanalisation anzuschließen. Die Einwohnergleichwerte sind ausreichend groß dimensioniert.
Um das Trennsystem zu entlasten, soll wenig verschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen, Grundstückzufahrten und Straßen soweit möglich breitflächig über bewachsenem Boden zur Versickerung gebracht werden. Dabei sind die DWA-Richtlinien M 153 und A 138 zu beachten.
Es wird die Errichtung von Zisternen für die Regenwasserrückhaltung empfohlen, um die Brauchwasserversorgung hierüber zu bewerkstelligen.

5.2 Bauliche Nutzung und Gestaltung

Das Plangebiet wird teils ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO, teils ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Das Mischgebiet wird in die Teilflächen MI-W für Wohnen und MI-G für gewerbliche Nutzung unterteilt. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) dürfen nur innerhalb der Baugrenzen sowie der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze , Garagen und Gemeinschaftsanlagen gebaut werden, Stellplätze und Nebenanlagen können auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Die Baugrenze darf für Dachüberstände, Kellerlichtschächte, Treppenabgänge, Vordächer u. dgl. Vorbauten bis zu 1,50 m überschritten werden. Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf angewendet werden. Demnach darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNV und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Da dieser Paragraph automatisch gültig ist, entfällt eine entsprechende Festsetzung in der Satzung.

Es sind u. a. Dachform, Dachneigung, Fassadenfarbe und Dachfarbe festgelegt. Für die Gebäude sind Satteldächer zulässig.

Die Höhenlage der Gebäude ist definiert durch die festgesetzte maximale Wand- und Firsthöhe. Diese dürfen nicht überschritten werden. Es werden Maße für Wand- und Firsthöhe festgesetzt. Die Höhen orientieren sich an den Bestandsgebäuden. Die Wand- und Firsthöhe wird gemessen von der Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss (OK RFB EG). Die OK RFB EG darf maximal 0,25 m über dem Durchschnitt des natürlichen Gelände, gemessen an den Eckpunkten des Gebäudes, liegen.

In der Satzung unter § 8 Ziffer 1 werden gestalterische Maßgaben für die Gebäude festgesetzt, die die Wahrung des bisherigen Ortsbildes und das Einfügen neuer Vorhaben in die Umgebungsbebauung sicherstellen sollen.

Die Dachneigung ist für Satteldächer mit 10° bis 24° festgesetzt. Für Garagen und Nebengebäude sind Satteldächer mit der gleichen Dachneigung wie bei Hauptgebäuden zulässig, darüber hinaus Flachdächer und Pultdächer. Flachdächer sind zu begrünen. Durch diese Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass sich die Gebäude im gegenständlichen Plangebiet harmonisch an die Gestaltung der Ortslage einfügen.

Wegen der zulässigen gewerblichen Nutzung im Plangebiet wurden auch Regelungen zu Werbeanlagen getroffen. Diese dürfen nicht aufdringlich wirken und das Landschaftsbild nicht stören. Leuchtfarben dürfen nur untergeordnet Verwendung finden. Die Beleuchtung ist auf das Notwendige zu reduzieren, Werbeanlagen auf dem Dach und solche, die auf die freie Landschaft hin ausgerichtet sind, sind unzulässig. Es wird so sichergestellt, dass die Werbeanlagen das Ortsbild nicht gefährden und nicht zu aufdringlich wirken.

5.3 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

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

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

Die Gemeinde hat sich für diesen Bebauungsplan für die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächen- und Geschossflächenzahl entschieden. Diese sind der Planzeichnung zu entnehmen. Die maximale Anzahl der Vollgeschosse wird auf zwei Geschosse begrenzt. Zusätzlich wird die maximale Wandhöhe festgesetzt, 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. Im Gebiet MI-W gilt neben der offenen Bauweise auch die geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO. Damit soll die Bestandssituation der Doppelhäuser besser berücksichtigt werden.

5.4 Garagen und Nebengebäude

Satzung über die Anzahl, die Ablöse und die Gestaltung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung – StS) der Gemeinde Halblech. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) dürfen nur innerhalb der Baugrenzen sowie der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze , Garagen und Gemeinschaftsanlagen gebaut werden, Stellplätze und Nebenanlagen können auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Für Garagen und Nebengebäude sind Satteldächer mit der gleichen Dachneigung wie bei Hauptgebäuden zulässig, darüber hinaus Flachdächer und Pultdächer. Flachdächer sind zu begrünen.

5.5 Grünflächen

Das Bebauungsplangebiet ist derzeit bereits vollständig bebaut und weitgehend versiegelt. Lediglich kleine Flächen am Nord- und Westrand des Plangebietes sowie in den Gärten der Gebäude sind noch nicht versiegelt. Dazu gehört auch eine größere Grünfläche am Ostrand des Geltungsbereiches, im Bereich eines ehemaligen Firmengebäudes.
Im Plangebiet ist eine private Grünfläche innerhalb eines Biotops als Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Das Biotop muss auf diesen Flächen in seiner Funktion erhalten bleiben.

5.6 Einfriedungen / Freiflächen

Es werden Festsetzung zur Gestaltung der Freiflächen getroffen. So darf die Geländeoberfläche im zur Durchführung der Bauvorhaben notwendigen Maß verändert werden, etwa um ebenen Baugrund für die Gebäude zu schaffen. Es sind Stützmauern unter bestimmten Voraussetzungen zulässig. Diese sind optisch zu gliedern, müssen für Wasser- und Kleinlebewesen durchlässig sein und sind dauerhaft zu begrünen.
Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig und müssen 15 cm Bodenfreiheit einhalten, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten. Für Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum hin, die keine Zäune sind, gelten weitergehende Festsetzungen. Damit soll der dörfliche Charakter von Bayerniederhofen gewahrt bleiben.

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 zu pflanzenden Bäume im Plangebiet werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild reduziert und neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen.
- Die Versiegelung soll minimiert werden und mit wasserdurchlässigen Materialien erfolgen.

Es handelt sich bei dem Bereich des Bebauungsplanes um überwiegend bereits überplante und bebaute Fläche, nur zu einem geringen Teil um Grünland oder Gärten. Der Geltungsbereich ist bereits überwiegend versiegelt. Aufgrund der vorherigen Bebauung kann von einem vorbelasteten Standort gesprochen werden. Besondere schützenswerte Vorkommen konnten keine festgestellt werden, mit Ausnahme des kartierten Biotops am Nordwestrand des Plangebietes, welche durch die gegenständliche Planung nicht berührt wird.

6.2 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Die Bepflanzung im Plangebiet erfolgt gemäß Pflanzliste. Auf den Grundstücken sind je angefangene 400 m² ein Baum der Wuchsklasse 2 oder zwei Obstbäume gemäß Pflanzliste in der Grünordnung zu pflanzen und versiegelte Flächen so gering wie möglich zu halten. Die nicht überbauten Flächen sind als Grünflächen anzulegen und in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen.
Die zu pflanzenden Bäume und Grünflächen sollen das Plangebiet harmonisch in die Landschaft einbinden und die Eingriffswirkung auf Natur und Landschaftsbild minimieren. Darüber hinaus ermöglicht die Planung auch keine signifikanten Neubauten oder weiteren Versiegelungen über den bestehenden Zustand hinaus.

Hinweis: Bei den Abständen der Bepflanzung zu Nachbargrundstücken sind mindestens die Vorgaben des AGBGB einzuhalten.

6.3 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

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

Es sind für die eigentliche Bebauungsplanänderung keine Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Es gilt § 13a Abs. 2 Nr. 4.

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

7. Immissionsschutz, Umweltgestaltung

7.1 Immissionsschutz

7.1.1 Immissionen – Landwirtschaft

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

7.1.2 Immissionen gewerblicher, gemeindlicher, gemeinnützlicher und vereinsmäßiger Nutzungen

Die Firma Wölfel Engineering GmbH + Co. KG erstellte im Auftrag der Gemeinde Halblech ein Gutachten zu den Fragen des Lärmschutzes. Die Untersuchung mit der Bericht-Nr. Y1060.001.01.001, Datum 27.05.2024, befasst sich mit der Verträglichkeit der vorhandenen gewerblichen, gemeindlichen, gemeinnützlichen und vereinsmäßigen Nutzungen mit der vorhandenen gemischten Bebauung innerhalb des Plangebietes. Der Bericht ist Bestandteil dieser Bauleitplanung.

7.2 Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

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

7.3 Altlasten

Es liegen keine Hinweise auf altlastverdächtige Ablagerungen vor.

7.4 Schutzgut Boden

Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

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.

8. Ver- und Entsorgung

8.1 Wasserversorgung

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

8.2 Abwasserbeseitigung

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

8.3 Stromversorgung

Die Elektrizitätsversorgung des Bebauungsplangebietes ist über die Trafostation "Degle" der EWR (Elektrizitätswerke Reutte GmbH & Co KG) sichergestellt.

8.4 Telekommunikation

Die Deutsche Telekom ist für Lagepläne unter E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de / Fax: +49 391 580213737 / Telefon: +49 251 788777701 erreichbar. Spartenterminabsprachen sollten mindestens 4 Monate vor Baubeginn an Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Süd, PTI 23, Gablinger Straße 2, D-86368 Gersthofen ergehen.

Die Vodafone GmbH hat keine Ausbauabsichten für den Bereich.

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, vor.

Kaufbeuren,

_____
Thomas Haag, Stadtplaner

Gemeinde Halblech, den

_____
Johann Gschwill, Erster Bürgermeister