

# I. Begründung

## zum Bebauungsplan der Gemeinde Kraftisried erste Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Schorerweg“

### 1. Geltungsbereich

Die erste Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Schorerweg“ schließt östlich an den bestehenden Bebauungsplan und nördlich an den Schorerweg an.

Der Geltungsbereich ist dem Bebauungsplan zu entnehmen. Das Plangebiet umfasst den Bereich der Grundstücke mit Teilflächen der Fl. Nr. 244/5, 244/4, 244/3 und 13/2 (Schorerweg), sowie 66 (TF) Gemarkung Kraftisried.

Das Plangebiet weist eine Größe von insgesamt ca. 0,25 ha auf.

### 2. Veranlassung

Die Gemeinde Kraftisried sieht steten Bedarf an Wohnbaufläche für ortsansässige junge Familien. Hierfür soll am nordöstlichen Ortsrand von Kraftisried in Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 5 Baurecht für die Errichtung von 3 Familienheimen geschaffen werden.

### 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

#### 3.1 Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern, LEP 2013 und im Regionalplan der Region Allgäu (16) dargelegt.

Sonstige Ziele und Grundsätze werden durch den Bebauungsplan nicht berührt. Das Plangebiet liegt auch außerhalb kartografisch festgelegter Schutzgebiete des Regionalplanes. Insoweit wird das Planungsvorhaben den Zielen der Raumordnung bzw. den Zielen der Regionalplanung nicht entgegenstehen.

#### 3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist für das gegenständliche Plangebiet Wohnbaufläche aus. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 4. Lage und Bestand

#### 4.1 Derzeitige Nutzungsstruktur/Bestandsaufnahme:

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt am nordöstlichen Rand von Kraftisried. Das Plangebiet wird derzeit noch landwirtschaftlich als intensives Grünland genutzt.

#### Naturhaushaltliche Belange:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich unmittelbar keine Baudenkmale, keine Bodendenkmale und keine amtlich kartierten Biotope. Etwa 80 m in östlicher Richtung ist ein Biotop kartiert (Nr. 8228-0009-001). Auf Grund der Entfernung wird keine Beeinträchtigung angenommen. Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde auch erkannt, dass es keine beachtenswerten Zusammenhänge und Erkenntnisse aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) gibt.

## 5. Planung

### 5.1 Erschließung

#### a) Verkehr

Das Plangebiet wird von dem ausgebauten Schorerweg Fl. Nr. 13/2 aus erschlossen.

#### b) Kanal – Entwässerung - Wasserversorgung

Die Erschließung mit Kanal und Wasser wird über das zu erweiternde Ortsnetz angeschlossen.

Für die Löschwasserversorgung besteht eine ausreichende Sicherung über vorh. Wasserleitung.

Bei der Behandlung des Regen- Oberflächenwassers soll der Versickerung der Vorzug gegeben werden. Entsprechend sind alle Zufahrten und Wege mit wasserdurchlässigen bzw. versickerungsfähigen Belägen (Kiesbelag, Schotterrasen, wassergebundener Belag, Pflaster mit offener Fuge etc.) auszubilden.

### 5.2 Bauliche Nutzung und Gestaltung

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Dabei werden die nach § 4 Abs. 3 Ziffer 4 Gartenbaubetriebe und Ziffer 5 Tankstellen der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Diese Nutzungen benötigen regelmäßig größere Flächen, die hier für den dringenden Bedarf an Wohngebäuden vorgehalten werden soll. Das allgemeine Wohngebiet wird als qualifizierter Bebauungsplan entwickelt. Es gilt die offene Bauweise. Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen definiert. Für Nebenanlagen, Garagen, Carports u. dgl. wird auch eine Begrenzung nach dem Planzeichen Nr. 15.3 der Planzeichenverordnung (PlanZV) gewählt. Die Baugrenze darf für Dachüberstände, Kellerlichtschächte, Treppenabgänge, Vordächer u. dgl. Vorbauten bis zu 1,50 m überschritten werden.

Es können Einfamilienhäuser in zweigeschossiger Bauweise als Einzelhaus entwickelt werden. Hierzu gibt es eine Obergrenze mit zwei Geschossen, wobei das erste Obergeschoss als Dachgeschoß ausgebildet werden kann. Hier gelten unterschiedliche Kniestockhöhen wie in § 9 unter Ziffer 1 dargelegt.

In der Satzung wird die Oberkante des Fußbodens im Erdgeschoss dargestellt, die gemeinsam mit der Gemeinde festgelegt wird.

Es stehen für die Gestaltung des Dachgeschosses grundsätzlich zwei Varianten zur Auswahl. Sie unterscheiden sich durch die jeweilige Kniestockhöhe.

Hiernach werden Dachaufbauten bei der Variante mit der Dachneigung von 18° bis 24° keine Dachaufbauten zur Belichtung des Obergeschosses erforderlich. Die Wandhöhe mit 5,60 m ist hierbei so gewählt, dass bei einem Balkonaustritt im Dachgeschoss entlang der Längsseite eine lichte Höhe bei Türfenstern von mindestens 2,00 m entstehen kann.

Generell gilt:

Alle Gebäude erhalten Satteldächer. Dachgauben / Quergiebel sind nur ab 28 ° Dachneigung zulässig. Sie sind auf 1/3 der Dachfläche zu begrenzen. Negative Dacheinschnitte und Schleppgauben sind unzulässig. Hiermit soll erreicht werden, dass die das Ortsbild wesentlich prägende Dachlandschaft einen ruhigen und ausgeglichenen Eindruck vermittelt. Ausnahmen sollen bei Nebengebäuden und Garagen in Form von Pult und Flachdächern sowie bei der Abweichung von der Hauptfirstrichtung im Einzelfall zugelassen werden. Benachbarte Garagen entlang einer gemeinsamen Grenze sind in gestalterischer Hinsicht aufeinander abzustimmen (Höhe, Traufe, Dachneigung, etc.).

#### Garagen und Stellplätze:

Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen. Für weitere Nutzungen gelten die Richtzahlen für die Berechnung der Stellplätze gemäß Bekanntmachung des BStMI vom 12. Februar 1978 (MABl. S. 181), siehe Anhang 86 der BayBO.

Die rechtliche Grundlage für die Festsetzungen der Gestaltung im Bebauungsplan leitet sich ab aus Artikel 81 BayBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB. Garagen dürfen zu öffentlichen Verkehrsflächen hin nicht eingefriedet werden.

### 5.3 Flächenbilanz

Das Plangebiet mit 0,25 ha gliedert sich folgendermaßen auf:

Bauflächen	Einzel	Summe	Anteil
Bauplatz 1	655 m <sup>2</sup>		
Bauplatz 2	677 m <sup>2</sup>		
Bauplatz 3	586 m <sup>2</sup>	1.918 m <sup>2</sup>	77 %
Verkehrsflächen			
Schorerweg	489 m <sup>2</sup>		
Zufahrten/Wege	92 m <sup>2</sup>	581 m <sup>2</sup>	23 %
Gesamtfläche		2.504 m <sup>2</sup>	100 %

## 6. Grünordnung

### 6.1 Natürliche Grundlagen

Das Plangebiet wird derzeit als landwirtschaftliche Grünlandfläche genutzt.

### 6.2 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Die Festsetzungen für die Gestaltung der nicht überbauten Flächen als private Gärten sollen zur Einbindung in die Umgebung und zur Ortsrandgestaltung beitragen. Insbesondere durch die Pflanzung von Obstbäumen oder Bäumen der Wuchsklasse 2 soll die dorftypische Lebensraumqualität erhalten bzw. gefördert werden.

Für die Durchgrünung des Baugebietes sollen bevorzugt Obstbäume verwendet werden, wobei auch Halbstämme im seitlichen und rückwärtigen Gartenbereich zulässig sind, gemäß Vorschlagsliste in der Satzung unter § 7 Ziffer 5.

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und mit standortgerechten Bäumen, Sträuchern und Stauden zu bepflanzen und gärtnerisch anzulegen. Der dem Straßenraum der Planstraße zugewandte Bereich ist als halböffentlicher Bereich möglichst entlang der Hinterkante Straße ohne Einzäunung offen zu gestalten. Auf die Beratungsmöglichkeit durch die Gartenbaufachberatungsstelle des Landratsamtes Ostallgäu wird ausdrücklich aufmerksam gemacht.

### 6.3 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Parallel zum Bebauungsplan erste Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Schorerweg“ wird das grünordnerische Konzept entwickelt und als Grünordnungsplan integriert. Hierdurch wird eine angemessene Eingrünung des Gebietes und entsprechend der Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft als Minimierungsmaßnahmen ermittelt und festgesetzt.

Dabei werden die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter im Zuge einer globalen Betrachtung behandelt und das Verfahren nach dem Bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ gewählt.

Bei dem Gelände handelt es sich um intensiv genutztes Grünland, einem Gebiet von geringer Bedeutung und von insgesamt niedriger Eingriffsschwere. Dies begründet die Kategorie I – Gebiet geringer Bedeutung.

Im vorliegenden Fall wird das vereinfachte Verfahren nach dem Bayerischen Leitfaden angewendet. Es handelt sich um ein Plangebiet geringer Ausdehnung; die im gegenständlichen Bebauungsplan vorgesehene Bebauung von 3 Bauplätzen mit einer Gebietsgröße einschließlich Grünordnung von 0,25 ha bestätigt diese Annahme. Die Voraussetzungen liegen vor. Die im Leitfaden zur Anwendung empfohlene Checkliste kann durchgängig mit „ja“ beantwortet werden.

## **7 Immissionsschutz, Umweltgestaltung**

### **7.1 Immissionsschutz**

Für den Schallschutz in der städtebaulichen Planung wird die DIN 18005 mit dem zugehörigen Beiblatt 1 nach Maßgabe der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren vom 3.8.1988 zur Anwendung empfohlen. Von diesen Orientierungswerten, die als Anhalt für die Beurteilung von Lärmimmissionen dienen, kann sowohl nach oben als auch nach unten abgewichen werden. Im Rahmen einer frühzeitigen Planungsvorstellung, bei der eine Bebauung auch für das östlich angrenzende Grundstück mit der Fl. Nr. 66 vorgesehen war, wurde durch das Ingenieurbüro Tecum die Abstandssituation zu dem nordöstlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb untersucht. Mit dem nunmehr gegebenen Abstand zwischen der geplanten Wohnbebauung und dem vorgenannten Betrieb von ca. 110 m sind keine besonderen Untersuchungen angezeigt.

### **7.2 Kommunale Abfallwirtschaft**

Die Entsorgung der in seinem Gebiet anfallenden Abfälle obliegt dem Landkreis Ostallgäu.

1. Alle Grundstücke, auf denen regelmäßig Abfälle anfallen, sind an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen. Hierfür sind auf den Grundstücken geeignete Einrichtungen zur Aufstellung der erforderlichen Abfallsammelbehälter zu schaffen.
2. Die Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass eine ordnungsgemäße Entsorgung der Haus-, Sperr- und Gewerbeabfälle im Rahmen der Einsammlungs- und Beförderungspflicht des Landkreises möglich ist. Unter Einhaltung geltenden Bestimmungen, insbesondere der einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften, müssen die Grundstücke durch die Abfalltransportfahrzeuge in Vorwärtsrichtung uneingeschränkt angefahren werden können.
3. Die Abfallbehältnisse sind zur Abholung entlang des Schorerweges abzustellen.

### **7.3 Altlasten, Bodenschutz**

Im Plangebiet selbst befinden sich keine altlastenverdächtigen Ablagerungsflächen. 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.

## **8 Technische Infrastruktur Erschließung**

### **8.1 Straße**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Schorerweg.

### **8.2 Wasserwirtschaft**

Die anfallenden häuslichen Abwässer sind an die Kanalisation anzuschließen. Die Einwohnergleichwerte sind ausreichend groß dimensioniert.

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

Das Oberflächenwasser soll grundsätzlich an Ort und Stelle – soweit grundwasserunschädlich – über die belebte Oberbodenzone zur Versickerung gebracht werden, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen.

Niederschlagswasser ist grundsätzlich flächenhaft, über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht zu versickern. Bei der Bemessung der Versickerungseinrichtungen ist das ATV-DVWK Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, das ATV Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“, die „Niederschlagswasserfreistellungsverordnung“ NWFreiV sowie die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer“ TRENGW zu beachten. Das Wasserwirtschaftsamt Kempten hat mit Schreiben vom 19.05.2015/ 24.11.2015 darauf hingewiesen, dass mit wild abfließendem Wasser zu rechnen ist:

„Eventuell besteht eine Gefährdung durch wild abfließendes Wasser von der nördlich angrenzenden Hangfläche. In der weiteren Planung und Ausführung der Erschließung sollten ggfs. entsprechende Schutzmaßnahmen vorgesehen werden.“

Mit Einreichung der Bauvorlagen hat der Bauherr gegenüber der Gemeinde Kraftisried den Nachweis über die Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück zu erbringen. Dies gilt auch bei der Inanspruchnahme eines Freistellungsverfahrens.

### 8.3 Stromversorgung / Telekommunikation

Die direkte Stromversorgung erfolgt über das Versorgungsnetz der LEW an das bestehende Netz.

Die Deutsche Telekom AG wurde an dem Verfahren beteiligt. Rechtzeitige Abstimmung ist bei der Erschließung sicherzustellen.

*Deutsche Telekom, Stellungnahme vom 15.05.2015 (Vorgang 2015340):*

*„Durch die o. a. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt. Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen. Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei: E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de, Fax: +49 391 580213737, Telefon: +49 251 788777701*

*Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten. Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit: Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Süd, PTI 23 Gablinger Straße 2, D-86368 Gersthofen“*

Die Gemeinde Kraftisried wird aus ortsgestalterischen Gesichtspunkten und zur Wahrung des Ortsbildes die Verkabelung im Erdreich vorziehen.

### 8.4 Brandschutz

Die zum Brandschutz erforderlichen Maßnahmen, wie ausreichender Wasserdruck, Hydranten, Zufahrten u. dgl. sind in Abstimmung mit dem Kreisbrandrat des Landkreises Ostallgäu zu veranlassen. Es wird auf das Merkblatt der Kreisbrandinspektion verwiesen, siehe Anlage.

### 8.5 Bodendenkmalfunde

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 Ostallgäu, Marktoberdorf, unverzüglich zu verständigen. Solche Funde unterliegen der Meldepflicht gemäß Art. 8, 1-2 des DSchG.

## 9 Bodenordnende Maßnahmen

Eine geordnete und zweckmäßige Gestaltung bezüglich der Grundstückszuschnitte und Erschließung wird nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes durchgeführt. Eine Umlegung nach §§ 45 ff. oder grenzregelnde Maßnahmen nach §§ 80 ff. BauGB sind voraussichtlich nicht erforderlich.

## 10 Kartengrundlage

Es wurde die vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Marktoberdorf zur Verfügung gestellte amtliche digitale Flurkarte verwendet.