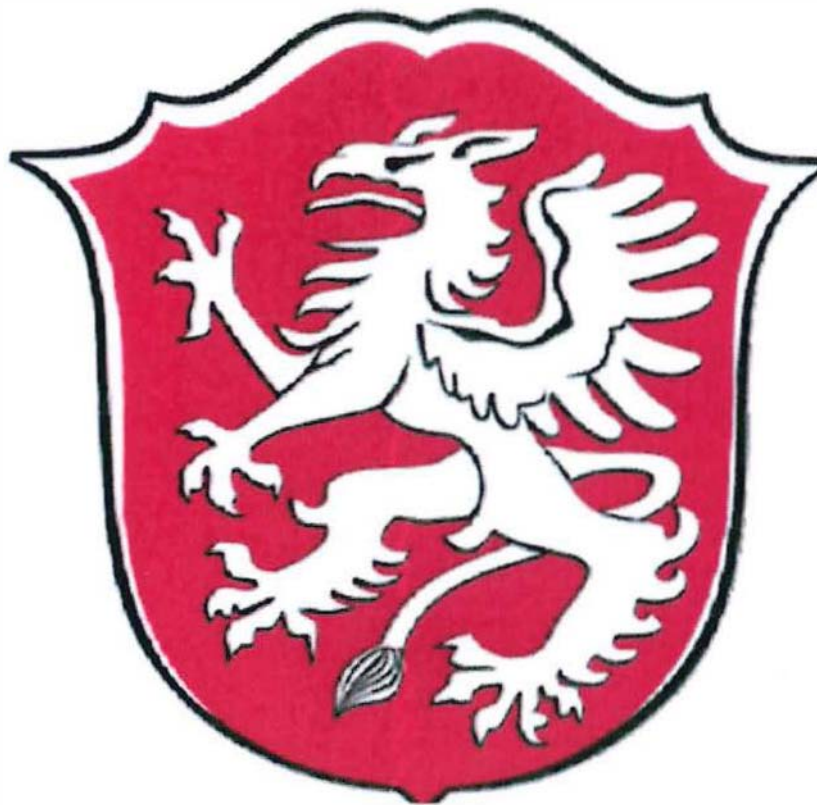


Gemeinde Kraftisried

Landkreis Ostallgäu



**Erste Erweiterung des
Bebauungsplanes Nr. 5**

„Schorerweg“

vom 14.01.2016

Gemeinde Kraftisried Landkreis Ostallgäu

Erste Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Schorerweg“ mit integrierter Grünordnung

Inhalt

Satzungstext

Bebauungsplanzeichnung mit Verfahrensverlauf

Begründung und Umweltbericht

Auftraggeber:

Gemeinde Kraftisried
Kirchenweg 1, 87647 Kraftisried

Tel.: 08377-97365
Fax: 08377-97366

Planung Städtebaulicher Teil:

abtplan - Büro für kommunale Entwicklung
Hirschzeller Straße 8, 87600 Kaufbeuren

Tel.: 08341-997270
Fax: 08341-997270

Satzung der Gemeinde Kraftisried für die erste Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Schorerweg“ mit integrierter Grünordnung

Aufgrund

- des §§ 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 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung 1990 - PlanZV 90),
- dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) ,
- dem Bayer. Denkmalschutzgesetz (DschG)

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

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Ersten Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Schorerweg“ liegt am nördlichen Ortsrand von Kraftisried. Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Bebauungsplanzeichnung.

Das Plangebiet stellt eine kleine Abrundung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 6 „Am Schorerweg nach Osten dar.

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

§ 2

Bestandteile der Satzung

Die Satzung des Bebauungsplanes der ersten Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Am Schorerweg“ besteht aus dem nachfolgenden textlichen Teil, dem zeichnerischen Teil mit textlichen Festsetzungen und den Verfahrensvermerken (Bebauungsplanzeichnung im Maßstab 1 : 1000), jeweils in der Fassung vom 14.01.2016. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung mit Umweltbericht in der selben Fassung beigelegt.

§ 3

Art der baulichen Nutzung

1. Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt und zwar als qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB.
2. Unter Hinweis auf § 1 Abs. 5 BauNVO wird bestimmt, dass die gemäß § 4 Abs. 3 Ziffer 1 bis 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig sind.
3. Es wird die Art der baulichen Nutzung insofern festgesetzt, dass nur Einzelhäuser mit bis zu zwei Geschossen, wobei das erste Obergeschoss als Dachgeschoss auszugestalten ist, zugelassen sind.

§ 4

Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahlen (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt, siehe Tabelle in § 8 Abs. 1 dieser Satzung. Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf angewendet werden.
2. Die in der Planzeichnung angegebenen Werte gelten als Obergrenze.

§ 5

Bauweise / Stellung der Gebäude / Grundstücksgröße

1. Im Bebauungsplangebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
2. Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Für Garagen und überdachte Stellplätze gilt auch die Abgrenzung durch Planzeichen Nr. 15.3 der Planzeichenverordnung (PlanZV).
3. In der Bebauungsplanzeichnung ist die Stellung der Gebäude durch die eingetragene Hauptgebäuerichtung festgesetzt; für untergeordnete Bauteile wie Quergiebel, Wiederkehr, Dachgauben, Garagen und dgl. kann hiervon abgewichen werden. Benachbarte Garagen entlang einer gemeinsamen Grenze sind in gestalterischer Hinsicht aufeinander abzustimmen (Höhe, Traufe, Dachneigung, etc.).

§ 6

Garagen / Stellplätze / Nebengebäude

1. Garagen und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der durch Baugrenzen oder der Linie 15.3 der Planzeichenverordnung (PlanZV) bestimmten überbaubaren Flächen errichtet werden. Diese sollen möglichst an das Hauptgebäude angegliedert oder integriert werden.
2. Nebengebäude ohne Feuerungsanlagen bis max. 20 m² Grundfläche und max. 60 m³ umbauter Raum sind außerhalb der überbaubaren Fläche, nicht jedoch in Vorgartenbereichen, unter Einhaltung der BayBO, zulässig. Es ist ein Abstand von 2,00 m von der Hinterkante Straße zu halten und die Verkehrsübersicht darf nicht beeinträchtigt sein.
3. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
4. Stellplätze sind in ausreichender Anzahl auf dem jeweiligen Grundstück zur Verfügung zu stellen. Pro Wohneinheit (WE) sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Sie müssen jederzeit und einfach zu erreichen sein und dürfen zu den öffentlichen Verkehrsflächen nicht eingefriedet werden.

§ 7

Grünordnung

1. Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen gemäß der nachfolgenden Vorschlagsliste zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten.
2. In den privaten Grünflächen zur Ortsrandeingrünung sind an den durch Planzeichen festgesetzten Standorten Großgehölze gemäß Pflanzliste 1 ist und an den durch Planzeichen festgesetzten Stellen eine zweireihige freie Hecke von 2 m Breite, 3 Gehölze/lfm, versetzt gepflanzt, Arten und Mindestqualitäten gem. Pflanzliste 3 zu pflanzen; geschnittene Formhecken sind nicht zulässig.
3. Die durch Planzeichen festgesetzten Standorte von Solitärbäumen und Hecken können sich geringfügig verschieben.
4. Die Anpflanzung der privaten Grünflächen hat spätestens ein Jahr nach Vorlage der Baubeginnanzeige der Gebäude zu erfolgen.
5. Für die vorgenannten Eingrünungsmaßnahmen kann aus der nachfolgenden Liste der Gehölzarten und Mindestqualitäten ausgewählt werden:

Pflanzliste 1:

Bäume Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 18-20 cm, Stammhöhe 240 cm, bei geschlossenen Gehölzpflanzungen als Heister 2x verpflanzt, mit 200 – 250 cm Höhe.

Acer platanoides (Spitz-Ahorn), *Acer pseudoplatanus* (Berg-Ahorn), *Acer campestre* (Feldahorn), *Fraxinus excelsior* (Esche), *Quercus robur* (Stiel-Eiche), *Tilia cordata* (Winter-Linde), *Prunus avium* (Vogelkirsche), *Fagus sylvatica* (Buche), *Juglans nigra* (Walnuss), *Tyrus communis* (Wildapfel), *Malus communis* (Wildapfel), *Cornus mas* (Kornelkirsche)

Pflanzliste 2:

Obstgehölze Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 12-14 cm.
Apfel: Gewürzlinken, Berner Rosenapfel, Brettacher, Jakob Fischer, Boskop, Schöner von Herrenhut, Öhringer Blütenfling, Danziger Kantapfel
Birne: Gute Graue, Grüne Jagdborne, Madame Verte, Aurora
Zwetschgen: Hauszwetschge, Hengstpflaume

Pflanzliste 3:

Sträucher Mindestqualität: 2x verpflanzt. Höhe von 60 –100 cm.
Corylus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Haselnuss), Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn), Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche), Prunus spinosa (Schlehe) Sambucus nigra (Holunder), Rhamnus frangula (Faulbaum), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball), Euonymus latifolius (Pfaffenhütchen).

Für die Umsetzung der Bepflanzungen ist das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) zu beachten. Dies trifft hier für die Baumarten Spitzahorn, Bergahorn, Birke, Stieleiche, Winterlinde, Hainbuche und Vogelkirsche zu. Diesem Gesetz unterliegen nicht der Feldahorn und die Vogelbeere.

6. Pro 250 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Gewächs nach Pflanzliste 1 oder 2 zu pflanzen.
7. Aus naturschutzfachlicher Sicht sollen fremdländische Gehölze sowie rot- und gelbblauige bzw. blaunadelige Gehölze innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen bleiben, wobei ein Anteil von 20 % zulässig sein soll.
8. Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind umgehend zu ersetzen.

§ 8**Einfriedungen / Freiflächengestaltung / Oberflächenwasser**

1. Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,90 m nicht überschreiten; sie sind ohne Sockel herzustellen; es ist eine Bodenfreiheit von 15 cm sicherzustellen. Zwischen privaten Baugrundstücken sind auch Maschendrahtzäune zulässig.
2. Garageneinfahrten dürfen pro Grundstück höchstens 5,00 m breit sein. Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet und muss auf dem eigenen Grundstück versickert werden.
3. Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden. Die natürliche Geländeoberfläche ist weitmöglichst zu erhalten, dies gilt insbesondere für den Bereich zum Nachbargrundstück, bei dem von Mauern oder Böschungsfuß mindestens 1,50 m einzuhalten ist.
4. Abgrabungen zum Zweck der teilweisen Freilegung des Kellergeschosses sind ausnahmslos unzulässig. Ausnahmsweise kann entlang der talseitigen Gebäudeflucht auf 1/3 der Gebäudelänge der Keller freigestellt werden.
5. Der Anteil der versiegelten Flächen ist so gering wie möglich zu halten. Oberflächenwasser ist aus wasserhaushaltlichen Gründen grundsätzlich auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Wild abfließendes Wasser darf nicht auf unterliegende Grundstücke gelangen. Die Grundstückseigentümer haben dafür Sorge zu tragen.

Hinweis:

Bei der Niederschlagswasserentsorgung ist das DWA-Merkblatt M 153 zu berücksichtigen. Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazugehörigen technischen Regeln–TRENGW in Verbindung mit dem DWA Arbeitsblatt A 138 ist zu beachten. Es ist mit Hangwasser zu rechnen.

§ 9

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Gestaltung der Gebäude

(§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)

1. Für das mit WA bezeichnete Gebiet werden nachfolgende Bestimmungen getroffen:

Gebietsteil	WH	Dachneigung	Bauweise	Anzahl der Vollgeschosse	Firsthöhe	Kniestockhöhe	Anzahl der WE
WA	5,05 m	28° - 34°	E, O	II* (I+D)	8,25 m	1,75 m	3
Alternative	5,60 m	18° - 24°	E, O	II* (I+D)	9,95 m	2,30 m	3

Definition

E = Einzelhausbebauung, DH = Doppelhausbebauung

O = offene Bauweise

WH = Die Wandhöhe wird definiert: senkrechte Entfernung von der Oberkante Erdgeschossfertigfußboden bis Oberkante Dachhaut, gemessen in der Verlängerung der Außenwand. Hinweis: Für den Dachaufbau wurden 0,45 m angenommen, senkrecht gemessen von OK Kniestock bis Dachhaut entlang der Außenwand gemessen.

II* = maximal zwei Geschosse, wobei das erste Obergeschoss als Dachgeschoss auszubilden ist (I+D Bebauung).

Als Maß für die Kniestockhöhe gilt die senkrechte Entfernung von der Oberkante Rohdecke bis zum Schnittpunkt des Sparrens an der Innenseite der Außenmauer gemessen.

Es ist bei der Ermittlung der Firsthöhe eine Giebelbreite von maximal 11,50 m angenommen worden.

Die eingetragenen Zahlen gelten als Obergrenzen im Sinne des § 17 BauNVO.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird für das WA Gebiet die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude begrenzt, siehe Tabelle unter § 9 Ziffer 1

2. Die Höhe Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss wird mit 50 cm im Mittel an den vier Eckpunkten des geplanten Gebäudes bezogen auf das natürliche Gelände festgesetzt.
3. Für sämtliche Gebäude sind nur gleichschenklige Satteldächer zulässig; die Dachflächen sind rechteckig auszubilden.
4. Die Dacheindeckung hat mit kleinteiligem Bedachungsmaterial zu erfolgen. Als Farbe für Dachplatten sind nur rote oder dunklere Farben zulässig.
5. Für die Abstandsflächen von Gebäuden gelten die Bestimmungen der BayBO.
6. Für die Dachaufbauten gilt:

Soweit das 1. Obergeschoss als Dachgeschoss ausgebildet wird, gilt bei 28° – 34° maximal 1 Quergiebel pro Dachseite, alternativ max. 2 Dachgauben pro Dachseite; Abstand der Dachaufbauten von der Giebelwand, mindestens 2,00 m.
7. Der Dachüberstand darf betragen:

am Giebel bis 1,50 m und
an der Traufe bis 1,30 m

Abschleppungen über Freisitz, Hauseingang und Balkonen, auch als angesetzte Pultdächer, sind erlaubt.
8. Bei der Außengestaltung sind nur verputzte Fassaden mit hellem Anstrich zugelassen; desgleichen Bauteile aus Holz. Zulässig sind außerdem Gebäude in Holzbauweise und mit Holzverschalung verkleidete Massivbauten. Soweit Photovoltaik- oder Solar-Anlagen auf der Dachfläche montiert werden, sind sie harmonisch auf die Dachfläche zu integrieren; eine Aufständigung ist nicht zulässig.

§ 10**Hinweise und Empfehlungen**1. Landwirtschaftliche Emissionen

Die von der Landwirtschaft ausgehenden ortsüblichen Emissionen sind unvermeidlich und müssen deshalb einschließlich dem Viehtrieb und dem landwirtschaftlichen Verkehr gemäß § 906 BGB hingenommen werden. Dies betrifft insbesondere die Stallhaltung der Tiere einschließlich des Melkens, dem Gülleaufrühren zur Ausbringzeit, die Weidehaltung der Tiere, den Viehtrieb, den landw. Verkehr zur Futterernte und Düngerausbringung sowie das Betreiben eines Fahrsilos in der näheren Umgebung und die dabei entstehenden Emissionen. Weitere betriebliche Entwicklungen (Errichtung von Silos, Tieraustausch, Umnutzungen von Betriebsgebäuden) sind nicht auszuschließen und zu tolerieren.

2. Denkmalpflege

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzusteilen und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Ostallgäu unverzüglich zu verständigen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 bis 2 DSchG unterliegen.

3. Hinweise der Kreisbrandinspektion

Bezüglich der Bereitstellung der notwendigen Flächen für die Feuerwehr, der öffentlichen Verkehrsflächen, der Bereitstellung von Löschwasser und Hydranten wird auf das Merkblatt der Kreisbrandinspektion Ostallgäu hingewiesen. Das Merkblatt ist als **Anlage 1** der Begründung beigelegt.

4. Abfallentsorgung

Soweit Grundstücke nicht unmittelbar an Straßen angrenzen, die von Müllfahrzeugen angefahren werden, sind die Mülltonnen aus diesen Grundstücken an die anfahrbare Straße (Schorerweg) zur Leerung aufzustellen.

5. Versorgungsleitungen

Sämtliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Vor Beginn von Erschließungsmaßnahmen ist rechtzeitig mit den jeweiligen Maßnahmenträgern Verbindung aufzunehmen. Bei Pflanzmaßnahmen (Wurzelaum) sind die jeweiligen Vorschriften der Maßnahmenträger zu beachten.

§ 11**Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan bestehend aus der Satzung, der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung mit Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 14.01.2016, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Kraftisried, den 14.01.2016



Abel, Erster Bürgermeister

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 Biotop. 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 ²	1.918 m ²	77 %
Bauplatz 2	677 m ²		
Bauplatz 3	586 m ²		
Verkehrsflächen			
Schorerweg	489 m ²	581 m ²	23 %
Zufahrten/Wege	92 m ²		
Gesamtfläche		2.504 m ²	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.

Merkblatt der Kreisbrandinspektion Ostallgäu**Anlage 1**

Bei der Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen, ist darauf zu achten, dass folgende Vorschriften und Bestimmungen eingehalten und in die Planzeichnung, die Satzung bzw. die Hinweise entsprechend aufgenommen werden.

A Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken – DIN 14090

1. Zufahrten müssen für Fahrzeuge bis 16 Tonnen (für 10 t Achsenlast) ausgelegt sein, unmittelbar von der öffentlichen Verkehrsfläche aus erreichbar sein. Nutzbare Breite mind. 3 m, nutzbare Höhe 3,50 m. Hierbei ist auf die Grünordnungsplanung zu achten und Großbäume sind so zu platzieren, dass das Lichtraumprofil auch nach längerer Wachstumszeit nicht eingeschränkt wird.
2. Gradlinig geführte Zufahrten können auch als befestigte Fahrspuren von je 1,10 m Breite ausgeführt werden.
3. Vor und nach Kurven muss die fahrbahnbreite jeweils auf 5 m erweitert werden, dies in der Kurve selbst und je 11 m davor und danach. Kurvenradien dürfen nicht kleiner als 10,5 m sein.
4. Aufstellflächen sind so anzuordnen, dass alle zum Retten von Personen notwendigen Fenster vom Hubrettungssatz (Drehleiter) erreicht werden können. Dies ist in der Regel gewährleistet, wenn im Abstand von 3 m bis 9 m von der Gebäudefront (je nach Gebäudehöhe) ein befestigter Aufstellstreifen von mind. 3,50 m und daran anschließend ein Geländestreifen von 2 m ohne feste Hindernisse angeordnet wird. Die Zufahrten zu den Aufstellflächen müssen den Forderungen gemäß Satz 1, 2 und 3 entsprechen.
5. Bewegungsflächen sind Bereiche in denen sich Einsatzfahrzeuge und Mannschaften im Einsatz aufstellen und bewegen können. Diese sollen außerhalb des Trümmerbereichs liegen, jedoch möglichst Nähe am Schutzobjekt und den Wasserentnahmestellen. Für jedes im Alarmplan vorgesehene Fahrzeug ist eine Bewegungsfläche von mind. 7 x 12 m erforderlich.
6. Alle Flächen für die Feuerwehr sind entsprechend durch Beschilderung zu kennzeichnen.

B Öffentliche Verkehrsflächen

1. Öffentliche Verkehrsflächen müssen, wenn sie der Anfahrt für Feuerwehrfahrzeuge dienen, befestigt für ein Gesamtgewicht von 16 t (10 t Achslast) sein, Lichtraumprofil von mind. 3 m Breite und 3,5 m Höhe aufweisen und den Anforderungen des Abschnittes 1. Sinngemäß entsprechend.
2. Bei schmalen Zufahrtswegen (unter 6 m Breite) sind in Abständen von ca. 50 m Ausweisstellen anzuordnen. Das Parken von Fahrzeugen ist an diese Stellen durch entsprechende Beschilderung zu verhindern.
3. Stichstraßen müssen am Ende eine Wendfläche für mind. 18 m Wendekreis erhalten.
4. Sind Schutzobjekte mehr als 50 m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt, so ist eine eigene Feuerwehrezufahrt erforderlich.
5. Bei der Planung „verkehrsberuhigter Straßen“, die auch der Zufahrt für Einsatz – und Rettungsfahrzeugedienen, sind die Forderungen der Abschnitte 1 und 2 Ebenfalls zu berücksichtigen. Eine Ausstattung mit Fahrbahnschwellen o. a. „Geschwindigkeitsbremsen“ ist auch im Hinblick auf Krankentransporte zu vermeiden.

C Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung nach Arbeitsblatt W 405 DK 628,1: 614 des DVGW

1. Der Löschwasserbedarf ist zu ermitteln. Er liegt in den meisten Gebieten (WR Reines Wohngebiet, WA Allgemeines Wohngebiet, WB besonderes Wohngebiet, MD Dorfgebiet, MI Mischgebiet und GE Gewerbegebiet) bei feuerhemmender Bauweise, nicht mehr als 3 Vollgeschossen und einer GFZ von bis zu 0,6 bei 50 bis 50 cbm/h. mehr als 3 Vollgeschosse und GFZ bis 1,2 erfordern einen Löschwasserbedarf von 90 bis 190 cbm/h. diese Mengen können auch für Kern- und Gewerbegebiete angenommen.
2. Das öffentliche Trinkwassernetz ist entsprechend zu dimensionieren und Entnahmestellen in Form von Hydranten sind in ausreichender Zahl in der Regel in Abständen von nicht mehr als 100 m, anzuordnen. Die Ausführung der Hydranten soll in „Überflurform“ erfolgen des Trinkwassernetzes in Form eines Ringleitungsnetzes. Die Lage von Hydranten (vorhandene und neu zu erstellende) ist in die Planzeichnung und die Hinweise aufzunehmen.
3. Für die Abdeckung des max. Löschwasserbedarfs können Hydranten im Umkreis von 300 m herangezogen werden.
4. Für besonders brandgefährdete Schutzobjekte ist der Löschwasserbedarf individuell zu ermitteln. Er kann durch die öffentliche und zusätzliche private Bereitstellung (z. B. Zisterne)

sichergestellt werden.

D Bereitstellung von Löschwasser durch andere Maßnahmen






1. Wenn Trinkwasser zur Deckung des Löschwasserbedarfs nicht ausreicht und keine unerschöpflichen Wasserquellen zur Verfügung stehen können ersatzweise eventuell auch Löschwasserteiche oder Brunnen, Behälter (Zisternen), Zierteiche und Schwimmbecken herangezogen werden. Eine ganzjährige Nutzbarkeit ist allerdings nachzuweisen. Für die Bemessung gilt das DVGW – Arbeitsblatt W 311 „Bau von Wasserbehältern“.
2. Wenn von „anderen Maßnahmen“ Gebrauch gemacht werden soll, ist die Lage und Größe in die Planzeichnung und die Hinweise aufzunehmen.
3. Mit besonderem Objektschutz zusammenhängende Fragen bedürfen der Abstimmung mit dem WVU bei Entnahme aus dem öffentlichen Netz bzw. mit der Kreisbrandinspektion.

E Bebauung

1. Im Zuge des vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzes sind die Bestimmungen des Art. 12 BayBO und alle weiteren Artikel zu beachten.
2. Die Unterschreitung der in Art. 6 BayBO vorgeschriebenen abstandsflächen und deren Festschreibung in der Bauleitplanung ist nur in begründeten Ausnahmefällen und unter Einsatz besonderer Brandschutzmaßnahmen vertretbar.
3. Alle einschlägigen Vorschriften, die den Brandschutz betreffen und in BayBO der GaV (Garagenverordnung), GastBauV (Gaststättenbauverordnung), WaV (Warenhausverordnung) und VStättV (Versammlungsstättenverordnung) festgelegt sind, sind möglichst schon in der Bauleitplanung zu berücksichtigen und einzuarbeiten. Ggf. sind auch die besonderen Bestimmungen für Hochhäuser in der Bauleitplanung vorzugeben und festzuschreiben.
4. Die Anlagen zur Alarmierung der Feuerwehr sind entsprechend der Erweiterung der gemeindlichen Bebauung auszubauen. Hierzu kann die Installation von zusätzlichen Feuersirenen bzw. Ergänzung der vorhandenen Meldeempfängern notwendig werden.
5. Die Ausrüstung und der Gerätebestand sowie die Ausbildung der Feuerwehr im Gemeindebereich sind je nach Art und Größe der neu anzusiedelnden Betriebe, bzw. neu zu errichtenden Bauten eventuell zu ergänzen und zu erweitern. Hierzu ist zu gegebener Zeit mit dem Kreisbrandrat oder dem zuständigen Kreisbrandinspektor Verbindung aufzunehmen.

F Planzeichen

Neben den in der Planzeichenverordnung festgelegten Zeichen werden folgende Zeichen empfohlen:

	DN 80	Hydrant Unterflur, z.B. Nennweite 80
	DN 100	Hydrant Überflur, z.B. Nennweite 100
	50	Löschwasserbehälter, z.B. 50 m ³ Nutzinhalt - unterirdisch
	90	Löschwasserbehälter, z.B. 90m ³ Nutzinhalt - Teich, Schwimmbecken
		Brunnen - Feuerlöschbrunnen

Diese Zeichen und zugehörigen Bezeichnungen werden nach der Norm auch in den Einsatzplänen der Feuerwehren verwendet und sind Daher sinnvollerweise auch in der Bauleitplanung anzuwenden.

II. Umweltbericht

Veranlassung und Grundlagen

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den gegenständlichen Bebauungsplan ist auf der Grundlage einer verbindlichen strategischen Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen. Dieser enthält Angaben zu den 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 geprüft, sowie Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemacht.

Dies geschieht im Rahmen des gegenständlichen Verfahrens zur Aufstellung der ersten Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Schorerweg“.

1. Kurzdarstellung des Planungsinhaltes und der Planungsziele

Art der Bebauung (Inhalt, Art und Umfang)	Im Flächennutzungsplan (W) – Wohnbaufläche mit Ortsrandeingrünung im Norden dargestellt. Im Bebauungsplan (WA) – Allgemeines Wohngebiet, Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Rand der Ortslage Kraftisried, unmittelbar im Anschluss an die vorhandene Ortslage.
Art der Bebauung (Ziele, Festsetzungen)	Die zulässige Nutzung liegt bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von bis zu 0,3. Es ist eine maximal zweigeschossige Bebauung (II, bzw. I+D) zugelassen, teils mit der Maßgabe, dass das 1. Obergeschoss als Dachgeschoss auszubilden ist. Es wird ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt und zwar als qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB.
Erschließung	Die Verkehrserschließung erfolgt über den Schorerweg von Osten her.
Flächenbedarf	Der Umfang des Plangebietes beträgt insgesamt 0,25 ha. Für das Baugebiet werden Bauplätze für drei Wohnhäuser und Nebengebäude entstehen.

2. Fachziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung

Bodenschutz <i>Berücksichtigung in der Bauleitplanung</i>	Funktion des Bodens sichern und wieder herstellen, Altlasten sanieren, sparsamer Umgang mit Grund und Boden; Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen (Innenentwicklung), Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzen. <i>Nach den Bestimmungen des Bebauungsplanes können drei Wohnhäuser errichtet werden. Durch die geringe GRZ, die Einzelhausbebauung und den geringen Verkehrsflächenanteil wird die Bodenversiegelung gering gehalten bzw. auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt. Der vorliegende Bebauungsplan kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.</i>
Immissionsschutz <i>Berücksichtigung in der Bauleitplanung</i>	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm, Schadstoffe). <i>Es ist nicht mit unerwarteten Belastungen zu rechnen. Jedoch wird auf die für den dörflichen Charakter typischen Emissionen hingewiesen.</i>
Wasserschutz <i>Berücksichtigung in der Bauleitplanung</i>	Schutz von Grundwasser, Oberflächenwasser, Erhalt der natürlichen Rückhaltefähigkeit für Niederschläge. <i>Es werden alle möglichen Maßnahmen ergriffen, das Oberflächenwasser an Ort und Stelle zur Versickerung zu bringen.</i>
Natur- und Landschaftsschutz <i>Berücksichtigung in der Bauleitplanung</i>	Artenschutz, Schutz und Erhalt von Lebensräumen, Erholungsfunktion der Landschaft erhalten, Ausgleich von nicht vermeidbaren Eingriffen. <i>Die Beurteilung des Eingriffs erfolgt nach dem Bayerischen Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Es wird das vereinfachte Vorgehen angewendet.</i>

3. Bestandsaufnahme der Aspekte des Umweltschutzes und deren Bewertung

Gebietscharakterisierung (derzeitiger Umweltzustand)	Intensiv genutztes Grünland, das geplante WA-Gebiet ist im FNP dargestellt
---	--

Schutzgut	Kurze Beschreibung	Kurze Bewertung
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume	- keine besonderen Arten vorh.	geringe Bedeutung für den Artenschutz
Boden	- Altlasten:	Geringe Bedeutung. Es sind keine Altlasten bekannt.
Wasser	- kein Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet,	Aufgrund des hohen Anteils nicht versiegelter Fläche geringe Bedeutung für Wasserrückhaltung und Grundwasserneubildung, keine Bedeutung für Trinkwasserneubildung.
Luft und Klima	Kaltluftentstehungsfläche – Grünland, nordwestlich des Geltungsbereiches	Geringe bis mäßige Bedeutung für das örtliche Kleinklima, nur indirekte Betroffenheit
Landschaft	Ortsrandlage, wird gut eingegrünt, derzeit Grünland.	Geringe Bedeutung
Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit	Es entstehen Einzelhäuser in offener Bauweise mit guter Durchgrünung.	Geringe Bedeutung
Kultur- und Sachgüter	Keine Kulturgüter betroffen	Geringe Bedeutung
Natürliche Ressourcen	Intensivgrünland	Geringe Bedeutung

4. Voraussichtlich erheblich beeinflusste Schutzgüter

Es werden keine Schutzgüter erheblich belastet.

Schutzgut	Erheblich	nicht erheblich/ gering	Bemerkung
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume		x	Durch die Bebauung geht Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren. Durch die bisher intensive Grünlandnutzung kann dies mit geringer Bedeutung eingeschätzt werden.
Boden		x	Versiegelung bisher unbebauter Flächen, aber bei geringer Dichte und aufgelockerter Bebauung.
Wasser		x	Durch Bebauung/ Versiegelung wird die Regenwasserversickerung beeinträchtigt. Durch besondere Maßnahmen kann dies allerdings weitgehend ausgeglichen werden.
Luft		x	Emissionen der Heizanlagen der geplanten Bebauung von voraussichtlich untergeordneter Bedeutung. Dies gilt auch für den Ziel- und Quellverkehr.
Klima		x	Kein nennenswerter Einfluss durch die geplante Bebauung.
Landschaftsbild und Erholung		x	Nur lokale Bedeutung.
Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit		x	Geringe Bedeutung
Kultur- und Sachgüter		x	Geringe Bedeutung
Natürliche Ressourcen		x	Geringe Bedeutung

5. Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

5.1 Erforderlichkeit der Eingriffsregelung:

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan als Fläche für Wohnbauentwicklung dargestellt.

Für den zu erwartenden geringen Eingriff wird das vereinfachte Vorgehen gemäß Bayer. Leitfaden gewählt.

5.2 Bestandsaufnahmen und Bewertung:

Bei der geplanten Bebauung handelt es um ein bisher landwirtschaftlich genutztes Gelände. Das Plangebiet weist eine Größe von 0,25 ha auf. Die Situation des Bestandes wurde unter Ziffer 4.1 und 4.2 der Begründung dargelegt.

5.3 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

Innerhalb des Plangebietes werden Minimierungsmaßnahmen ergriffen. So werden Maßnahmen zur Durchgrünung auf den zu bildenden Baugrundstücken mit Bepflanzungsfestsetzungen getroffen, die sich entlang des Schorerwegs konzentrieren.

5.4 Ausgleichsmaßnahmen:

Die Erforderlichkeit der Eingriffsregelung ergibt sich durch die Inanspruchnahme von Grünlandflächen. Hier ist unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ – ergänzte Fassung 2003 – ein Ausgleich zu finden. Es wird, wie bereits in der Begründung dargelegt, das vereinfachte Verfahren nach dem vorgenannten Leitfaden durchgeführt.

6. Prognose der Umweltentwicklung bei Planungsdurchführung, Null-Variante und deren Bewertung

6.1 Prognose bei Null-Variante (Nichtdurchführung der Planung)

Keine Veränderung des jetzigen Zustandes – weiterhin Nutzung als Intensiv-Grünland.

6.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung wird das geplante allgemeine Wohngebiet aus der Fläche für die Landwirtschaft entwickelt. Es soll für junge Leute aus den dörflichen Familien aus Kraftisried die Errichtung von drei Familienheimen vorbereitet werden.

Das Wohngebiet im Nordosten von Kraftisried wird durch den vorliegenden Bebauungsplan harmonisch und im Sinne des Flächennutzungsplanes (2004) abgerundet.

Durch das Plangebiet werden keine besonderen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt festgestellt.

7. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Es ist ein besonderes Anliegen, leer stehende Bausubstanz und innerörtliche Freiflächen zu aktivieren. Dies ist jedoch in einer nennenswerten Größenordnung kurzfristig nicht verfügbar. Die Gemeinde Kraftisried kann den vorliegenden Bedarf nach Wohnraum nur hier durch die geplante Erweiterung der Ortslage für den Bedarf aus Kraftisried am nordöstlichen Rande von Kraftisried sicherstellen und harmonisch abrunden.

8. Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung

Für die vorliegende grobe Abschätzung liegen folgende Daten vor:

Allgemeine Datengrundlagen	<ul style="list-style-type: none"> - Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 - Regionalplan Allgäu (16) - Flächennutzungsplan der Gemeinde Kraftisried (2004). - Altlastenverdachtskataster des Landkreises Ostallgäu - Biotopkartierung - Leitfaden der Bayer. Staatsregierung „Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft“ ergänzte Fassung 2003
Gebietsbezogene Grundlagen	<ul style="list-style-type: none"> - Integrierter Grünordnungsplan
Verwendete Verfahren	<ul style="list-style-type: none"> - Die anzuwendenden Methoden sind fachlich übliche Methoden. (z.B. DIN 18005, Eingriffs-/ Ausgleichsbewertung nach Leitfaden...)
Schwierigkeiten und fehlende Erkenntnisse	<p>Hinzuweisen ist darauf, dass nicht alle Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern – aufgrund der Komplexität von Natur und Landschaft – erfasst, beschrieben und beurteilt werden können. Die Umweltprüfung erhebt jedoch den Anspruch, dass die wichtigsten und bedeutendsten Wechselwirkungen aufgezeigt werden.</p> <p>Die im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB abzugebenden Stellungnahmen werden nachgetragen.</p>

9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Das Monitoring soll die Überwachung der **erheblichen** und insbesondere **unvorhergesehenen Auswirkungen** der Pläne auf die Umwelt in der Durchführungsphase sicherstellen.

Unvorhergesehene negative Auswirkungen sollen dadurch frühzeitig ermittelt werden können, um der Gemeinde die Möglichkeit zu verschaffen, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen. Die Zuständigkeit für das Monitoring liegt bei der Gemeinde Kraftisried.

Um die Gemeinde bei dieser Überwachung zu unterstützen, unterrichten nach § 4 Abs. 3 BauGB die Behörden über ihnen nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens bekannt gewordene, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt.

Auswirkungen des geplanten Wohngebietes für die Errichtung von Wohnhäusern können sich für das Landschaftsbild ergeben. Da allerdings die Grundflächenzahl, die Höhenentwicklung der geplanten Gebäude und die Größe des Plangebietes insgesamt geringe Ausmaße erhält und das Plangebiet sich gegenüber der übrigen Landschaft abrundet, wird sich eine gute Einfügung in die Landschaft

einstellen. Für andere umweltrelevante Schutzgüter sind nach dem allgemeinen Kenntnisstand keine negativen Auswirkungen zu erwarten oder zu befürchten.

10. Allgemeinverständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach dieser Anlage

Im Bebauungsplan der ersten Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Schorerweg“ wird die im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche nunmehr als allgemeines Wohngebiet präzisiert und in die Form einer gemeindlichen Satzung gebracht. Die Gemeinde Kraftisried braucht dringend ein neues Baugebiet, um den Bedarf an Bauplätzen für die Errichtung von Eigenheimen der örtlichen Bevölkerung von Kraftisried decken zu können.

Der Bebauungsplan schließt an den nordöstlichen Ortsrand von Kraftisried 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) und 66 TF, Gemarkung Kraftisried. Es entstehen drei Baugrundstücke im östlichen Anschluss an den bestehenden Bebauungsplan Nr. 5.

Die Gemeinde Kraftisried hat am 04.03.2015 den Aufstellungsbeschluss für die für die Aufstellung des Bebauungsplanes zur ersten Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Schorerweg“ nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches gefasst. Gleichzeitig wurden die jeweiligen Vorentwürfe beraten und in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 19.03.2015 die Zustimmung für das frühzeitige Verfahren erteilt.

In der Zeit vom 11.05.2015 bis zum 12.06.2015 wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Mit dem gleichen Termin wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig beteiligt. Der Gemeinderat der Gemeinde Kraftisried hat das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung beraten und am 05.08.2015 den Billigungsbeschluss zur öffentlichen Auslegung gefasst. Die öffentliche Auslegung wird in der Zeit vom 09.11.2015 bis zum 11.12.2015 durchgeführt und mit dem gleichen Termin die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nochmals beteiligt. Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan zur ersten Erweiterung des Bebauungsplans Nr.5 „Schorerweg“ wurde am 14.01.2016 gefasst.

Aufgestellt:

Kaufbeuren, 14.01.2016

Kraftisried, den 14.01.2016

Thomas Haag, Stadtplaner

Abel, Erster Bürgermeister

