

Gemeinde Kraftisried
Landkreis Ostallgäu



Bebauungsplan Nr. 10
„Gewerbegebiet Öschle“
mit integriertem Grünordnungsplan

Vorentwurf
i. d. F. vom 02.05.2024

Inhalt:

- Satzung
- Planzeichnung des Bebauungsplanes M = 1 : 1.000
- Begründung
- Umweltbericht (folgt zum Entwurf)

Auftraggeber: Gemeinde Kraftisried Hauptstraße 11 87647 Kraftisried	Tel.: 08377.97365 Fax: 08377.97366 E-Mail: kontakt@kraftisried.de
Planung Städtebaulicher Teil: abtplan – architektur & stadtplanung Hirschzeller Straße 8 87600 Kaufbeuren	Tel: 08341.99727.0 Fax: 08341.99727.20 E-Mail: info@abtplan.de

Satzung der Gemeinde Kraftisried für den Bebauungsplan Nr. 10 „Gewerbegebiet Öschle“

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 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90),
- des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG)

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

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt zwischen der B 12 und der Kreisstraße OAL 10, im Westen des Weilers Schweinlang, südwestlich von Kraftisried.

Das Plangebiet beinhaltet die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 304/2, 304/8 (TF), 305, 306/2 (TF), 311 (TF), 311/3 (TF), 311/8 (TF), 311/11 und 304/4 (TF, KR OAL10), alle Gemarkung Kraftisried.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 7,8 ha auf. Maßgeblich ist die Bebauungsplanzeichnung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus den nachstehenden Vorschriften und der Bebauungsplanzeichnung mit Zeichenerklärung nach Planzeichenverordnung, jeweils in der Fassung vom 02.05.2024. Der Satzung ist eine Begründung mit Umweltbericht in der selben Fassung beigelegt.

§ 3 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 3.1 Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich der Satzung wird als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO.
- 3.2 Es wird festgesetzt, dass die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig sind.
Es wird festgesetzt, dass die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 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, nicht Teil des Bebauungsplanes werden.
Ebenfalls ausgeschlossen sind die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten, Spielhallen und ähnliche Einrichtungen. Hierzu werden auch Gewerbebetriebe, die ganz oder teilweise dem Geschlechtsverkehr gegen Entgelt dienen, gewertet, die ebenfalls ausgeschlossen sind. Beherbergungsgewerbe ist ebenfalls ausgeschlossen.
- 3.3 Einzelhandelsbetriebe, Verbrauchermärkte und sonstige Verkaufsbetriebe dürfen nicht errichtet werden, auch wenn deren Verkaufsfläche unterhalb des Schwellenwertes eines Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO liegt.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 4.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximale Grundflächenzahl (GRZ), die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die maximale Gebäudehöhe bestimmt; siehe Bebauungsplanzeichnung und § 8 der gegenständlichen Satzung.
- 4.2 Die vorgenannten städtebaulichen Werte und die in der Planzeichnung eingetragenen Zahlen gelten als Obergrenzen im Sinne des § 17 BauNVO.

§ 5 Bauweise (§ 22 BauNVO)

- 5.1 Es gilt die abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 i.V. m. Abs. 2 BauNVO.
Gebäuelängen sind bis zu 100 m zulässig.

5.2 Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt.

Hinweis: Innerhalb des Abstandsbereiches von 40 m zur B 12 besteht nach § 9 Abs. 2 FstrG ein Vorbehalt bei allen Bauvorhaben – dies gilt auch verfahrensfreie Bauten und solchen, die außerhalb der Baugrenze zulässig sind.

§ 6 Garagen / Stellplätze / Nebengebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

6.1 Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Flächen errichtet werden; Stellplätze auch außerhalb, jedoch nicht innerhalb festgesetzter Grünflächen.

6.2 Für Garagen und Nebengebäude sind auch Sattel-, Pult- und begrünte Flachdächer zulässig.

6.3 Für die Berechnung der Anzahl der Garagen und Stellplätze gilt die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV)

6.4 Stellplätze sind wasserdurchlässig (z.B. mit Rasengittersteinen) herzustellen. Bei der Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16b BauGB für die Oberflächenbefestigung und deren Trag-schichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wasser-gebundene Decke.

Ausnahmen hiervon sind zulässig, sofern betriebsbedingt bzw. aus Umweltschutzgründen eine Versiegelung der Stellplätze erforderlich ist.

6.5 Von der Straßenbegrenzungslinie haben Garagen, deren Zufahrt senkrecht zur Fahrbahn angeordnet ist, einen Abstand von mindestens 5,00 m einzuhalten.

§ 7 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

7.1 Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind mit Ausnahme der für den Betriebsablauf benötigten Flächen in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen gemäß der nachfolgenden Vorschlagsliste zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten. Gegenüber landwirtschaftlichen Nutzflächen sind mindestens 2 m, ab einer Wuchshöhe von über 2 m mindestens 4 m Abstand zu halten.

7.2 Je angefangenen 1.000 m² Grundstücksfläche ist ein Baum 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen und zu erhalten.

7.3 Die öffentlichen Grünflächen sind nach vorgenannter Quote mit standortgerechten Gehölzen der Pflanzliste zu überstellen. Entlang der KR OAL 10 ist die bestehende Sichtschutzhecke zu erhalten und auf die gesamte Länge zu erweitern.

7.4 Auf den festgesetzten privaten Grünflächen mit Bepflanzungsaufgaben ist eine dreireihige Gehölzhecke mit Sträuchern der Pflanzliste 2 zu gestalten (B 112, mesophiles Gebüsch, min. 1 Individuum je m²) und an den durch Planzeichen vorgegebenen Standorten mit einem Baum der Pflanzliste 1 zu überstellen.

7.5 Die Baugrundstücke sind bei weiterer Unterteilung der Bauflächen untereinander durch einen Pflanzstreifen von mind. 2,50 m Breite pro Grundstücksseite zu gliedern. Fensterlose und ungegliederte Fassaden sind flächig zu begrünen.

7.6 Vor fensterlose Fassadenbereichen über 5 lfm Breite, die nicht mit Solarenergieanlagen belegt sind, sind Pflanzbeete einzurichten. Diese Fassadenbereiche sind zu begrünen und zu diesem Zwecke mit Rankhilfen zu versehen.

7.7 Stellplatzanlagen sind einzugrünen und mit Pflanzstreifen für Bäume und Sträucher zu gliedern. Es ist ein Baum nach Pflanzliste für je 5 Stellplätze zu pflanzen und zu erhalten.

7.8 Feuerwehrumfahrten dürfen nicht versiegelt werden, sondern sind geeignet befestigt und sickerfähig, z.B. als Schotterrassen oder Rasenpflaster, herzustellen.

7.9 Die Anpflanzung der Grünflächen und der in der Bebauungsplanzeichnung vorgesehenen Bäume und Sträucher hat spätestens bis zum 1. Mai des auf die Nutzungsaufnahme folgenden Jahres zu erfolgen. Von den durch Planzeichen festgesetzten Pflanzstandorten entlang der Planstraße kann um bis zu 3 m abgewichen werden.

Hinweis: Es wird empfohlen, dem Baugesuch einen Freiflächengestaltungsplan mit Bepflanzungsdarstellung beizugeben. Das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG – „*“) ist zu beachten.

7.10 Für die Eingrünungsmaßnahmen kann aus der nachfolgenden **Pflanzliste** ausgewählt werden.

<u>Pflanzliste 1 (Großbäume)</u>	Mindestqualität: Hochstamm 3 x v. H. STU 16-18 cm
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Carpinus betulus*</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Prunus avium*</i>	Vogelkirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<u>Pflanzliste 2 (Sträucher)</u>	Mindestqualität: v. Strauch H 60 – 100 cm (autochthones Pflanzgut)
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Rosa arvensis</i>	Acker-Rose
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Salix eleagnos</i>	Lavendel-Weide
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<u>Pflanzliste 3 (Obstgehölze)</u>	Mindestqualität: Hochstamm 3 x v. H. STU 14-16 cm oder Halbstamm 3 x v. H. STU 10-12 cm
Äpfel	Berner Rosenapfel Klarapfel James Grieve Glockenapfel
Birnen:	Clapps Liebling Gellerts Butterbirne
Kirsche:	Hedelfinger
Zwetschge	Wangenheims Früh

Fassadenbegrünung:

Clematis vitalba (gemeine Waldrebe), *Hedera helix* (Efeu), *Parthenocissus quinquefolia* (Mauerwein)

Aus naturschutzfachlichen Gründen sind fremdländische Gehölze sowie rot- und gelbblaubige bzw. blaunadelige Gehölze innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen.

7.11 Ausgleichsflächen und Kompensation:

Die Eingriffsbewertung sowie der Ausgleichsflächenbedarf werden im Verlauf des Verfahrens ermittelt

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

- 8.1 Es sind Flachdächer, Satteldächer und Pultdächer zulässig. Sattel- und Pultdächer sind mit einer Dachneigung bis maximal 24° zulässig. Als Flachdächer gelten Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 5°.
- 8.2 Die Dacheindeckung hat mit nicht reflektierendem Bedachungsmaterial zu erfolgen. Dachbegrünung ist zulässig. Pultdächer dürfen nicht ausschließlich nach Norden ausgerichtet werden.
- 8.3 Die maximale Gebäudehöhe beträgt 14 m; die Gebäudehöhe wird gemessen ab talseitiger, natürlicher Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwandflucht mit der OK Dachhaut (Attika-Oberkante bei Flachdach; Oberkante Dachfirst bei Sattel- und Pultdach).
Ausnahmsweise sind für untergeordnete Gebäudeteile wie Aufzugsanlagen, Lüftungsgeräte, u.a. über Dach Überschreitungen der Gebäudehöhe um bis zu 3 m zulässig, solange diese weniger als 15 % der Gesamtdachfläche umfassen.
- 8.4 Bauliche Gestaltung:
Haupt- und Nebengebäude sind möglichst als gestalterische Einheit auszubilden. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der verwendeten Materialien sowie der Farbgestaltung mit zurückhaltender naturnaher Farbgebung (weiß, grau, grün, braun), wobei für kleinere Teilflächen auch kräftige Farbgebungen zulässig sind. Die Dachfarbe ist in rot bis dunkelbraun zu halten. Flachdächer sind zu bekiesen bzw. als Dachbegrünung (z. B. extensiv) auszuführen. Farbige Anstriche sind als Ausnahme nach Vorlage entsprechender Pläne zulässig,

wenn sie sich in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.

Bei der Außengestaltung sind grellfarbige oder glänzende Materialien und Farbanstriche, Kunststoff-Folien, Gummihäute oder ähnlich wirkende Baustoffe oder Glasbausteine nicht zulässig. Außenwände sind nur mit nicht reflektierenden Anstrichen oder Materialien zulässig. Grelle Farbtöne (außer Weiß) sind unzulässig. Fassadenbegrünung ist zulässig.

- 8.5 Mindestens 60 % der nicht begrünter Dachflächen gewerblich genutzter Gebäude sind mit Solarenergieanlagen zu belegen. Solarenergieanlagen bei Sattel und Pultdächern dürfen nur in der Dachneigung, parallel mit einem Abstand von maximal 0,15 m über der Dachhaut angebracht werden. Aufständerungen sind nur bei Flachdächern und nur bis zur maximalen Gebäudehöhe (bezogen auf die Oberkante Modul) zulässig.
- 8.6 Darüber hinaus sind Farben und Materialien an Fassaden und auf dem Dach zulässig, die zur Nutzung solarer Strahlungsenergie üblich und erforderlich sind.
- 8.7 Oberirdische Versorgungsleitungen für Strom, Telekommunikation u. dgl. sind nicht zulässig.
- 8.8 Für die Abstandsflächen von Gebäuden gelten die Bestimmungen der BayBO (Art. 6).

§ 9 Einfriedungen / Freiflächengestaltung / Oberflächenwasser

- 9.1 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,1 m zulässig. Türen und Tore sind in Material und Bauart auf das Zaunbild abzustimmen. Stacheldraht ist nicht zulässig. Zäune müssen einen Abstand von mindestens 15 cm zum Boden zur Durchlässigkeit von Kleintieren einhalten. An Straßeneinmündungen und Kurven darf die Verkehrssicherheit nicht durch Sichtbehinderungen beeinträchtigt werden.
- 9.2 Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden, z. B. zur Angleichung des Oberbodens auf das Niveau der Erschließungsstraße. Stützmauern sind zulässig. Erlaubt sind auch Aufschüttungen, die für die Andienung an eine Rampe von bis zu 1,25 m betrieblich erforderlich sind. Die natürliche Geländeoberfläche ist im Übrigen zu erhalten.
- 9.3 Der natürliche Abfluss des Oberflächenwassers darf nicht zum Nachteil von Nachbargrundstücken verändert werden. Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet werden. Es soll auf dem jeweiligen Grundstück über die belebte Bodenzone zur Versickerung gebracht werden.
- 9.4 Für die Ableitung des bei Starkniederschlägen anfallenden Oberflächenwassers hat jeder Bauherr selbst zu sorgen, z.B. durch die Anordnung von Versickerungseinrichtungen oder wasserdichte Keller. Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 0,25 m über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann. Geländemodellierungen zur Bewältigung des Oberflächenwassers auf dem eigenen Grundstück sind um $\pm 0,30$ m zulässig.

§ 10 Werbeanlagen

- 10.1 Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Sie dürfen nicht freistehend, sondern den Gebäuden zugeordnet sein. Je Gewerbebetrieb ist maximal nur eine freistehende Werbeanlage zur öffentlichen Straße hin zulässig; dies gilt auch, wenn sich mehrere Gewerbebetriebe auf einem Grundstück befinden. Freistehende Werbeanlagen dürfen nicht in den öffentlichen Verkehrsraum hineinragen. Im Bereich von 40 m zur B 12 sind Werbeanlagen unzulässig.
- 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 und nicht ausschließlich auf den Verkehr der B 12 gerichtet sein.
- 10.3 Werbeanlagen auf dem Dach sind unzulässig.
- 10.4 Beleuchtungen von Werbeanlagen während der Nachtzeit (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) sind ausgeschlossen. Die Beleuchtung von Gebäuden ist auf das Notwendige zu reduzieren, da sie den Zielen der Energieersparnis, des Artenschutzes und eines harmonischen Ortsbildes zuwiderläuft.

§ 11 Sichtdreiecke

- 11.1 Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.a. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben.

- 11.2 Auch genehmigungs- und anzeigefreie Bauten, Lagerflächen oder Stellplätze dürfen nicht dort errichtet werden. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen und mit einer geeigneten Kronenansatzhöhe vorzusehen.

§ 12 Hinweise und Empfehlungen

12.1 Denkmalpflege

Im oder an das Plangebiet angrenzend liegen keine kartierten Denkmäler. Es wird dennoch 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.

12.2 Wasserwirtschaft

Das DWA Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" ist fachliche Grundlage für die Niederschlagswasserentsorgung. Darüber hinaus sind das DWA Arbeitsblatt A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser", die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV sowie die dazugehörigen Technischen Regeln TRENGW bzw. TREN OG zu beachten.

12.3 Landwirtschaftliche Immissionen:

Die von der Landwirtschaft ausgehenden meist kurzfristigen Geruchs- und Lärmimmissionen sind ortsüblich und trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidbar und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden. Die bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grünlandflächen entstehenden Beeinträchtigungen in Form von Lärm, Staub und Geruch sowie insbesondere der ordnungsgemäßen Ausbringung von organischem Dünger, der Weideviehhaltung und der Futterernte sind unvermeidlich und müssen geduldet werden.

12.4 Oberboden / Bodenschutz

Bei den notwendigen Erdarbeiten ist der Sicherung des Oberbodens besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Der Anteil der Bodenversiegelung soll auf das Notwendige begrenzt werden. Die ausgewiesenen Grünflächen sollen begrünt werden. Der Oberboden muss gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden, siehe auch DIN 18915 „Bodensarbeiten für vegetations-technische Zwecke“, DIN 18320 „Grundsätze des Landschaftsbaues“ und DIN 18300 „Erdarbeiten“. Die Geländeoberfläche ist weitestgehend zu erhalten.

12.5 Altlasten / Wiederverfüllungen:

Im südlichen Geltungsbereichsteil (Fl. Nr. 304/8 und südlich) liegen Auffüllungen vor, deren Material mit Z0-Z1.1 einzustufen ist. Mit Aushub ist in diesen Bereichen besondere Sorgfalt zu üben: Aushub ist zu beproben und gemäß der Einstufung zu lagern und normenkonform wieder einzubauen.

Auf der Fl. Nr. 305 stand für den Bau der Bundesstraße die Asphaltmischanlage. Bodenveränderungen können nicht ausgeschlossen werden.

§ 13 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 10 „Gewerbegebiet Öschle“ tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Kraftisried

Michael Abel, Erster Bürgermeister

Begründung

1. Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt zwischen der B 12 und der Kreisstraße OAL 10, im Westen des Weilers Schweinlang, südwestlich von Kraftisried.

Das Plangebiet beinhaltet die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 304/2, 304/8 (TF), 305, 306/2 (TF), 311 (TF), 311/3 (TF), 311/8 (TF), 311/11 und 304/4 (TF, KR OAL10), alle Gemarkung Kraftisried.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 7,8 ha auf. Maßgeblich ist die Bebauungsplanzeichnung. Das Plangebiet ist auch in untenstehender Abbildung 1 abgebildet.



Abbildung 1: Lageplan des Bebauungsplanes, unmaßstäblich

2. Veranlassung

In den bestehenden Gewerbeflächen der Gemeinde sind keine Flächen mehr für die gewerbliche Entwicklung verfügbar. Um die wirtschaftliche Handlungsfähigkeit von Kraftisried zu bewahren und Arbeitsplätze im Gemeindegebiet zu schaffen war es erforderlich, eine Bauleitplanung für ein Gewerbegebiet vorzunehmen. Zwischen der B 12 und der Anhöhe („auf dem Hächbichl“ bzw. „Buch“) nordwestlich von Schweinlang liegt an der Kreisstraße OAL 10 ein Kiesabbaugebiet mit Holzlagerplatz und weiter südlich die Tierkörperbeseitigungsanstalt Kraftisried. Die plangegegenständlichen Flächen nördlich davon liegen unterhalb der ca. 7 m hohen Böschung zur B12. Von Kraftisried kommend steigt die dortige Wiese über einen halben Kilometer um nur knapp 10 m an. Die Flächen liegen abseits von bestehender Wohnnutzung und sind gut infrastrukturell angebunden. Die Gemeinde sieht daher an dieser Stelle eine geeignete Lage für künftige Gewerbeansiedlungen.

Der Bereich im Süden (Rekultivierungsplan J. Janisch, vom 15.3.2015, Genehmigung vom 9.7.2015, AZ 40-01069/14) soll andernorts erbracht werden. Der bereits vorhandene Lagerplatz der Forstbetriebgenossenschaft wird planerisch als Teil der Gewerbenutzung im Gebiet erfasst und hier ebenfalls ein Baufenster vorgesehen.

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 (RP) der Region Allgäu (16) dargelegt. Die Gemeinde Kraftisried liegt gemäß LEP und gemäß RP im allgemeinen ländlichen Raum. Der Gemeinde ist keine zentralörtliche Funktion zugeordnet.

In Teil B des RP Allgäu (16) sind fachliche Ziele und Grundsätze beschrieben. Gemäß der Karte 2 Siedlung und Versorgung liegt der Geltungsbereich der gegenständlichen Planung deutlich entfernt von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten für Bodenschätze, für die öffentliche Wasserversorgung oder Vorranggebiete für den Hochwasserabfluss- und Rückhalt. Auch festgesetzte Wasserschutzgebiete sind nicht in der Nähe. Daher ist auch nicht von einer Beeinträchtigung der Flächendarstellungen durch die Planung auszugehen.

Es liegen keine regionalen Grünzüge oder Trenngrünstreifen in näherer oder weiterer Umgebung des Plangebietes. Dennoch kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in der Planung ein besonderes Gewicht zu. Dem wird Rechnung getragen, indem im Plangebiet Festsetzungen zur Neuanpflanzung von Bäumen und Sträuchern getroffen werden.

Diese Elemente der Planung finden ihre Entsprechung in den Zielen (Z) und Grundsätzen (G) von Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan.

a) Landesentwicklungsprogramm (LEP 2023)

1. Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

1.1.1. (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.

1.1.2. (Z) Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.

1.1.3. (G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

(G) Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden.

1.2.2. (G) Die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

(G) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten

- zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,
- zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
- zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Wohn-, Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen

genutzt werden.

1.3.1 (G) Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch

- die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung und
- die verstärkte Erschließung, Nutzung und Speicherung erneuerbarer Energien und nachwachsender Rohstoffe sowie von Sekundärrohstoffen.

(G) Die Klimafunktionen der natürlichen Ressourcen, insbesondere des Bodens und dessen Humusschichten, der Moore, Auen und Wälder sowie der natürlichen und naturnahen Vegetation, als speichernde, regulierende und puffernde Medien im Landschaftshaushalt sollen erhalten und gestärkt werden.

1.3.2 (G) Die räumlichen Auswirkungen von Klimaänderungen und von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.

(G) In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen wie Grün- und Wasserflächen auch im Innenbereich von Siedlungsflächen zur Verbesserung der thermischen und lufthygienischen Belastungssituation neu angelegt, erhalten, entwickelt und von Versiegelung freigehalten werden.

- 1.4.1. (G) Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.
2. Raumstruktur
- 2.2.1 (G) Den sich aus der Raum- und Siedlungsstruktur ergebenden unterschiedlichen raumordnerischen Erfordernissen der Teilräume soll Rechnung getragen werden.
- (Z) Hierzu werden folgende Gebietskategorien festgelegt:
- Ländlicher Raum, untergliedert in
 - a) allgemeiner ländlicher Raum und [...]
- 2.2.5 (G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass
- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
 - die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,
 - seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,
 - er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und
 - er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.
- (G) Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des ländlichen Raums soll gestärkt und weiterentwickelt werden. Hierzu sollen
- günstige Standortbedingungen für die Entwicklung, Ansiedlung und Neugründung von Unternehmen sowie Voraussetzungen für hochqualifizierte Arbeits- und Ausbildungsplätze geschaffen,
 - weitere Erwerbsmöglichkeiten, wie ökologisch orientierte dezentrale Energiebereitstellung und Verarbeitung regionaler Rohstoffe in Bau und Produktion, erschlossen,
 - die land- und forstwirtschaftliche Produktion erhalten,
 - Initiativen zur Vermarktung regionaler Produkte aus Land- und Forstwirtschaft sowie Handwerk ausgebaut und
 - insbesondere regionaltypisch oder kulturhistorisch ausgeprägte Formen von Tourismus und Erholung gestärkt und ausgebaut 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.
- 3.1.2 (G) Die Ausweisung neuer Siedlungsflächen soll vorhandene oder zu schaffende Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz berücksichtigen.
- 3.1.3 (G) Auf die Freihaltung geeigneter, gliedernder Freiflächen und Landschaftsräume zum Erhalt der Biodiversität, zur Anpassung an den Klimawandel und zur Erhöhung der Lebensqualität, insbesondere in den stärker verdichteten Bereichen von Städten und Gemeinden, soll in der kommunalen Siedlungsentwicklung hingewirkt werden.
- 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. Ausnahmen sind zulässig, wenn
- auf Grund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrsstrassen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist, [...]
4. Verkehr
- 4.1.1 (Z) Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen.
- 4.2 (G) Das Netz der Bundesfernstraßen sowie der Staats- und Kommunalstraßen soll leistungsfähig erhalten und bedarfsgerecht ergänzt werden.
- (G) Bei der Weiterentwicklung der Straßeninfrastruktur soll der Ausbau des vorhandenen Straßennetzes bevorzugt vor dem Neubau erfolgen.
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.
- 5.2 (G) Die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild durch die Gewinnung von Bodenschätzen sollen so gering wie möglich gehalten werden.
(G) Abbaugelände sollen entsprechend einer vorausschauenden Gesamtplanung, soweit möglich Zug um Zug mit dem Abbaufortschritt, einer Folgefunktion zugeführt werden.
- 5.4.1 (G) Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden.
(G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen in ihrer Flächensubstanz erhalten werden. Insbesondere für die Landwirtschaft besonders geeignete Flächen sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.
6. Energieversorgung
- 6.2.1 (Z) Erneuerbare Energien sind dezentral in allen Teilräumen verstärkt zu erschließen und zu nutzen.
7. Freiraumstruktur
- 7.1.1 (G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.
- 7.1.3 (G) In freien Landschaftsbereichen soll der Neubau von Infrastruktureinrichtungen möglichst vermieden und andernfalls diese möglichst gebündelt werden. Durch deren Mehrfachnutzung soll die Beanspruchung von Natur und Landschaft möglichst vermindert werden. Unzerschnittene verkehrsarme Räume sollen erhalten werden.
(G) Freie Landschaftsbereiche, die keinem Verkehrs-, Industrie- und Gewerbe- oder Freizeitlärm ausgesetzt sind, sollen weiterhin vor Lärm geschützt werden.
- 7.1.4 (G) Insbesondere in verdichteten Räumen sollen Frei- und Grünflächen erhalten und zu zusammenhängenden Grünstrukturen mit Verbindung zur freien Landschaft entwickelt werden.
- 7.1.5 (G) Ökologisch bedeutsame Naturräume sollen erhalten und entwickelt werden. Insbesondere sollen
- Gewässer erhalten und renaturiert,
 - geeignete Gebiete wieder ihrer natürlichen Dynamik überlassen,
 - ökologisch wertvolle Grünlandbereiche erhalten und vermehrt und
 - Streuobstbestände erhalten, gepflegt und neu angelegt werden.
- 7.2.1 (G) Es soll darauf hingewirkt werden, dass das Wasser seine vielfältigen Funktionen im Naturhaushalt und seine Ökosystemleistungen auf Dauer erfüllen kann.
(G) Gewässer und das Grundwasser sollen als raumbedeutsame Strukturen geschützt und nachhaltig bewirtschaftet werden.

b) Regionalplan der Region Allgäu

Die Fortschreibung Wasserwirtschaft des RP 16 sieht keine Änderungen an den Darstellungen im Gemeindegebiet Kraftisried vor. Suchräume für die Windenergie oder Vorbehaltsgebiete sind im gegenständlichen Bereich nicht vorgemerkt.

- A I 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 I 2 (Z) In der Region sollen die Naturgüter Boden, Wasser und Luft als natürliche Lebensgrundlagen soweit als möglich nachhaltig gesichert und falls erforderlich wieder hergestellt werden.
- A II 1.1 (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 I 1.1 (Z) Die natürlichen Grundlagen und die landschaftlichen Gegebenheiten sollen zur Erhaltung und Entwicklung der Region als Lebens- und Arbeitsraum für die dortige Bevölkerung und als bedeutender Erholungsraum gesichert werden.
- B I 1.2 (G) Es ist anzustreben, die für die Region charakteristische Mischung aus intensiv genutzten und ökologisch ausgleichend wirkenden Landschaftsteilen sowie die typischen Landschaftsbilder zu erhalten. Weitere Belastungen von Natur und Landschaft sind möglichst gering zu halten.
- B II 1.1 (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.
(G) Ein ausreichendes Angebot an Arbeitsplätzen für Arbeitnehmer aller Qualifizierungsstufen und deren Erhalt sowie

- die Schaffung neuer Arbeits- und Ausbildungsplätze ist für die wirtschaftliche Entwicklung der Region von besonderer Bedeutung.
- B II 1.2 (Z) Auf die Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung soll hingewirkt werden.
(G) Dabei kommt der Bereitstellung geeigneter Gewerbestandorte besondere Bedeutung zu.
- B II 2.4.1 (G) Die Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft mit mineralischen Bodenschätzen aus heimischen Rohstoffvorkommen zu angemessenen Konditionen ist anzustreben. Die zur Deckung des derzeitigen und künftigen Bedarfs benötigten Bodenschätze sind möglichst zu erkunden, zu erschließen und gegenüber anderen raumbedeutsamen Vorhaben durch Ausweisung von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten zu sichern.
Dabei ist
- in den Vorranggebieten dem Abbau von Bodenschätzen Vorrang gegenüber konkurrierenden Nutzungsansprüchen einzuräumen,
- innerhalb der Vorbehaltsgebiete bei der Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen der Gewinnung von oberflächennahen Bodenschätzen besonderes Gewicht beizumessen.
- B II 2.3.4.1 (G) Es ist anzustreben, Abbaugebiete ohne Aufdeckung des Grundwassers überwiegend einer land- und forstwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen. Dabei ist eine Bereicherung des Landschaftsbildes und der natürlichen Gestaltung von besonderer Bedeutung.
- B II 2.4.1 (Z) Die Landwirtschaft, einschließlich der Nebenerwerbslandwirtschaft, soll als Wirtschaftsfaktor – aber auch im Hinblick auf ihre landeskulturelle Bedeutung – in der ganzen Region gesichert und gestärkt werden.
- B IV 3.1.2 (Z) Durch die verstärkte Erschließung und Nutzung geeigneter erneuerbarer Energiequellen wie insbesondere Biomasse, Wasserkraft, Solarthermie, Photovoltaik, Windenergie und Geothermie soll das Energieangebot erweitert werden.
- B V 1.1 (G) Dem Erhalt und der weiteren Entwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur der Region ist entsprechend der Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft Rechnung zu tragen.
- B V 1.2 (Z) In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. Eine über die organische Siedlungsentwicklung hinausgehende Entwicklung ist in der Regel in zentralen Orten und Siedlungsschwerpunkten zulässig.
- B V 1.3 (Z) Insbesondere soll einer unorganischen Ausweitung der Siedlungsgebiete in besonders exponierte Lagen wie Kuppen und Oberhangteile von Höhenrücken vor allem im Süden und Westen der Region entgegengewirkt werden.
(Z) Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leer stehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden.
(G) Die Versiegelung von Freiflächen ist möglichst gering zu halten.
(Z) Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegen gewirkt werden. Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.
- B V 1.4 (G) Es ist anzustreben, gewerbliche Bauflächen größeren Umfangs insbesondere in den zentralen Orten bereitzustellen.
- B V 1.7 (Z) Die Städte und Dörfer sollen in allen Teilen der Region in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten, – wo erforderlich – erneuert und weiterentwickelt werden. Dabei soll auf gewachsene und landschaftstypische Dorfstrukturen und Ortsbilder besondere Rücksicht genommen werden.

3.1.1 Anbindegebot

Nach LEP Ziel 3.3 (2) sind Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage anzubinden. Ausnahmen sind nur möglich, sofern im Rahmen der dort aufgeführten Gründe keine Anbindung möglich ist. Ein Gewerbegebiet in der angestrebten Größenordnung ist wegen der bewegten Landschaft und der Durchschneidung des Gemeindegebiets durch die B 12 nicht möglich. Größenordnungen von 3-8 ha an Gewerbeflächen können wegen der vorhandenen Topografie in Zusammenschau mit den Schutzflächen für Natur- und Denkmalschutz nicht im Anschluss an bestehende Siedlungsflächen untergebracht werden. Der Ort Krafrisried ist im Gemeindegebiet die größte und einzig qualifizierte zusammenhängende Siedlungsfläche im Sinne des Anbindegebots heranzuziehen. Von den im Gemeindegebiet liegenden Weilern und Dörfern Westerried, Berleberg und Schweinlang hat nur Schweinlang eine Darstellung mit Mischbauflächen im Rahmen einer Außenbereichssatzung im FNP erhalten.

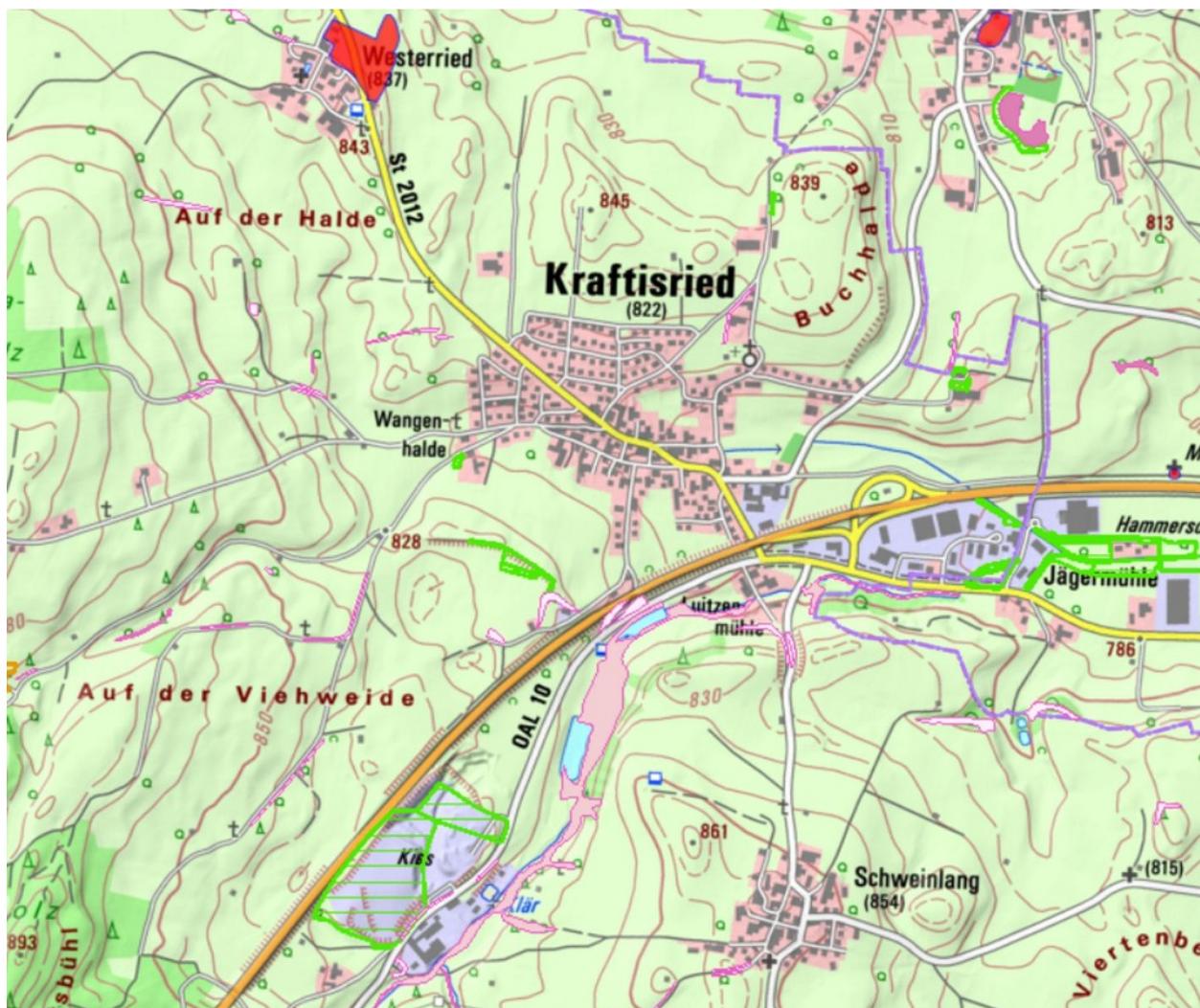


Abbildung 2: Topografische Karte, Teilausschnitt Kraftisried mit Schutzflächendarstellungen, unmaßstäblich
(Datenquelle: BayernAtlas)

3.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Kraftisried besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan. Dieser Flächennutzungsplan liegt in der Genehmigungsfassung vom 12.08.2004 vor und wurde von der Kreisplanungsstelle beim Landratsamt Ostallgäu erstellt, der integrierte Landschaftsplan durch Dipl.-Ing Rüdiger Filger, Oberthिंगau, erstellt. Der Flächennutzungsplan wurde in umfassender in mehreren Bereichen durch die 2. Änderung mit Genehmigung vom 22.12.2015 geändert. Derzeit aufgestellt wird die 4. Änderung zur Windkraft. Die vorangegangenen Änderungen betreffen den gegenständlichen Planbereich nicht.

Das gegenständliche Gebiet ist im bestehenden Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft mit Abauflächen für Bodenschätze (südlicher Teilbereich) dargestellt. Im nördlichen Abschnitt ist die bestehende Baumreihe auch auf der Ebene des FNP dargestellt. (siehe auch untenstehende Abbildung 3). Die gewerblichen Bauflächen sind also bisher auf dieser Planungsebene noch nicht dargestellt. Daher wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB auch der Flächennutzungsplan geändert. Eine Eingrünung entlang der Kreisstraße wird auch hier vorgesehen. Nach Süden wird gemäß FNP die Eingrünung fortgeführt bis diese auf der gegenüberliegenden Seite der Kr OAL 10 beginnt.

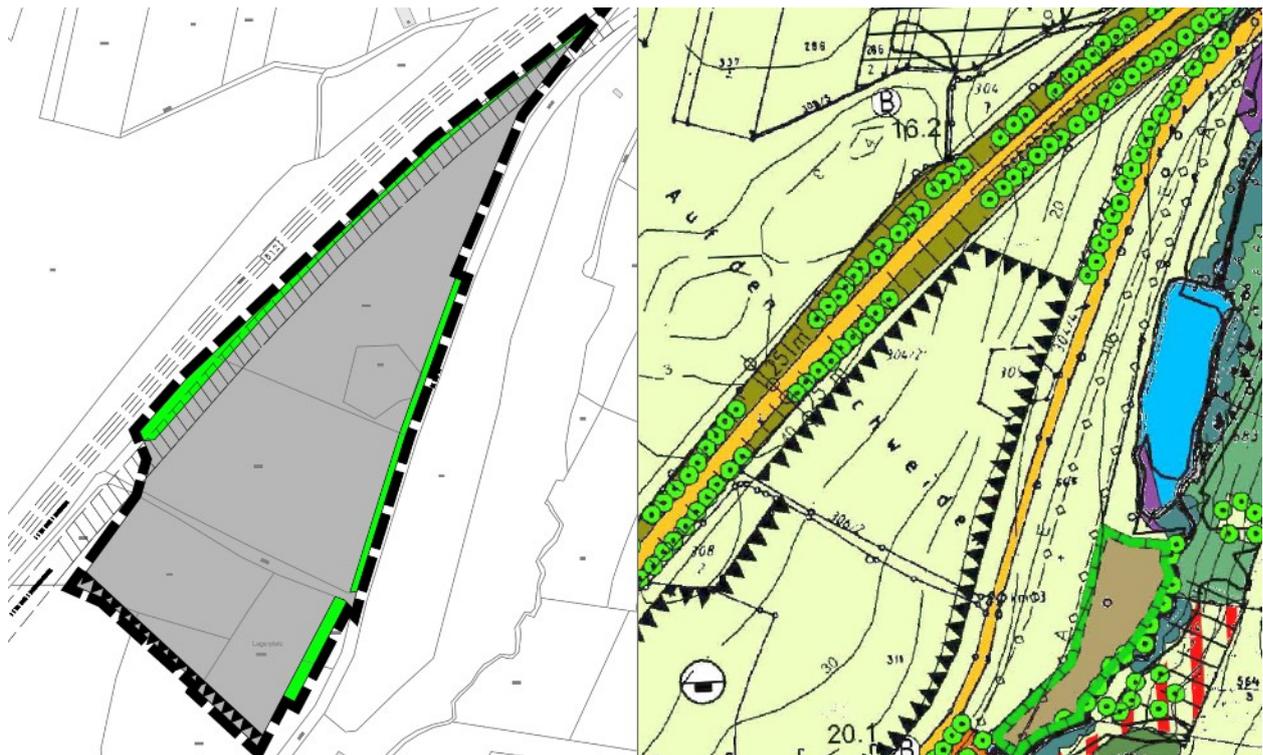


Abbildung 3: Ausschnitt des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kraftisried, unmaßstäblich
links: 5. Änderung mit GE, rechts: bestehende Darstellungen

4. Bestand

4.1 Geologie

Boden:

Typ 28b: Fast ausschließlich Pararendzina und Braunerde-Pararendzina aus kiesführendem Lehm bis Kieslehm über Schluff- bis Lehmkies (Jungmoräne, carbonatisch)

Geologie:

Im Bereich der Kiesabbaufäche liegt ein Gefahrenhinweis für Steinschlag vor.

Der südwestliche Teil weist im Untergrund würmzeitliche Vorstoßschotter (Wh,G°V; Kies, wechselnd sandig, steinig, z. T. schwach schluffig) auf, der nach Norden und Osten hin zu Geschiebemergeln (W,U,g; Schluff, wechselnd kiesig bis blockig, tonig bis sandig (Till, matrixgestützt), z. T. Grundmoräne ohne lithologische Differenzierung) übergeht. Nach den Kartierungen ist unter der Tierkörperbeseitigungsanstalt bis nach Norden hin mit anthropogenen Auffüllungen („ya, Auffüllung, Aufschüttung, Aufspülung) zu rechnen.

Relief:

Die überbaubaren Flächen liegen zwischen ca. 824 m üNN Höhe im Südwesten und ca. 810 m üNN Höhe im Nordosten. Am südwestlichen Gebietsrand liegen Höhen bis 831 m üNN vor.

Klimadaten: Jahresdurchschnittstemperatur: 6,9°, ca. 1.300 mm mittlerer Jahresniederschlag

4.2 Landschaft / Landschaftsbild

Der Bereich liegt schwer einsehbar zwischen der B 12 und der Geländekante am Reichenbach. Nach Süden folgt die Tierkörperbeseitigungsanstalt Kraftisried, die keine wertvolle Struktur der Kulturlandschaft bildet. Die Gehölzhecke im Norden des Plangebiets bleibt als gestalterisches Element erhalten.

4.3 Infrastruktur

In der Gemeinde Kraftisried sind die Versorgungseinrichtungen für Güter des täglichen Bedarfs, wie bei einer Gemeinde kleinerer Größenordnung üblich, vorhanden. Weitere Versorgungsmöglichkeiten finden sich in umliegenden Städten wie Marktoberdorf oder Kempten. Dort gibt es Anbindung an das Schienennetz. Erreichbar sind diese Zentralorte über die B 12. In weniger als einem Kilometer Entfernung kann auf diese aufgefahren werden.

4.4 Erschließung / Verkehr

Die Stromversorgung soll durch die LEW sichergestellt werden.

Das Plangebiet ist durch die unmittelbar vorbeiführende Kreisstraße OAL 10 zur nahe gelegenen B 12 hin gut erschlossen. Eine direkte Zufahrt soll über die bestehende und auszubauende Einfahrt im Süden und über die Haupteinschließung in der Mitte des Plangebiets mit Linksabbiegespur erfolgen.

Die Wasserversorgung und der Abwasseranschluss erfolgen perspektivisch über eine Erweiterung des Ortsnetzes.

4.5 Nutzungen

Das für künftige gewerbliche Nutzung vorgesehene Gebiet wird derzeit intensiv als Grünland genutzt. Im Westen grenzt die B 12 an, im Süden eine Kiesabbaufläche. Nordöstlich trennt eine Gehölzhecke die OAL 10 vom künftigen Gewerbegebiet. Die Tierkörperbeseitigungsanstalt liegt ca. 200 m südlich des Geltungsbereiches.

4.6 Verkehrslärm

Nach Pegelrasterkarte (LDEN 2017 / L Night 2017) können in Teilbereichen des Plangebiets tags Verkehrslärmpegel von bis zu 65 dB (A) auftreten. Nachts werden 55 dB (A) nur in direkter Nähe zum Straßenverlauf der B 12 überschritten.

4.7 Denkmalpflege

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet finden sich keine kartierten Denkmäler.

Ein mittelalterlicher Burgstall (D-7-8228-0005) liegt deutlich südlich (ca. 1 km).

Aufgrund bisheriger archäologischer Funde sind bei Baumaßnahmen Bodendenkmäler auch außerhalb des eigentlichen Bodendenkmalbereiches bzw. Funde nicht ausgeschlossen.

4.8 Altlasten/Bodenschutz

Altlasten: Es liegen keine Hinweise auf Altlasten vor.

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

4.9 Wasserwirtschaft

Im Plangebiet verlaufen keine Gewässer.

Wassergefahren:

Ohne Geländemodellierungen sind im südlichen Gebietsteil Sturzfluten durch Oberflächenabfluss wahrscheinlich. Der Reichenbach liegt östlich außerhalb des Plangebiets, ohne angezeigte Überschwemmungsgefahr für den Planbereich.

Sofern die Versickerungseignung der Böden nicht ausreichend ist, wird eine gedrosselte Einleitung in den Reichenbach über einen Regenwasserkanal geprüft.

5. Planung

5.1 Allgemeines

Städtebauliche und landschaftspflegerische Planungsziele

- Neuansiedlung von gewerblichen Betrieben,
- Schaffung von ortsnahe Arbeitsplätzen,
- Sicherstellung einer geordneten Bebauung,
- Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im und außerhalb des Gebietes
- Vermeidung von Eingriffen innerhalb des Plangebiets
- Ausgleich von Eingriffen außerhalb des Bebauungsplangebiet.

Gemäß einschlägiger Anforderungen der Umweltprüfung sind Angaben zu machen über alternative Planungsüberlegungen. Der Standort eignet sich aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Bundesstraße gut für die Entwicklung eines Gewerbegebietes.

5.2 Verkehrliche Erschließung

Das Bebauungsplangebiet ist durch die unmittelbar vorbeiführende Kreisstraße mit Anschluss an die B 12 gut erschlossen. Entlang der B 12 liegt eine Bauverbotszone von 20 m Breite und eine Baubeschränkungszone von 40 m Breite.

Innerhalb des Plangebiets verteilt ein Wendekreis mit 18m Radius die Verkehrsströme auf die parallel zur OAL 10 verlaufende Planstraße. Im Süden kann aus dem Gebiet auf die bestehende Abzweigung ausgefahren wer-

den. Im Norden wird für ein größeres Gewerbegrundstück eine Zufahrtmöglichkeit (z.B. für eine Feuerwehrzufahrt eine Ausfahrt, oder ggf. nur Rechtsabbieger) offen gelassen.

Die Planstraßen werden in ihrer Breite so dimensioniert, dass Begegnungsverkehr von LKWs stattfinden kann.

5.3 Bauliche Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Aufgrund der geplanten Nutzungen wird das Bebauungsplangebiet als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ausgewiesen. In Gewerbegebieten nach § 8 BauNVO sind u. a. Gewerbebetriebe aller Art allgemein zulässig. Hierunter sind alle Betriebe zu subsumieren, die gewerblich – also zum Zweck der Gewinnerzielung – betrieben werden und die in den Katalogen zulässiger und ausnahmsweise zulassungsfähiger Nutzungen (§ 8 Absätze 2 und 3 BauNVO) nicht näher bezeichnet werden.

Sogenannte Betriebsleiterwohnung sind ausgeschlossen. Das Plangebiet soll ausschließlich gewerblicher Nutzung vorbehalten bleiben. Zudem soll durch den Ausschluss von Wohnnutzung Konflikte mit der nahegelegenen Autobahn A7 vermieden werden. Aus diesem Grund wurden auch Beherbergungsbetriebe ausgeschlossen.

Ebenfalls ausgeschlossen sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Das Bauland soll für Gewerbe vorbehalten bleiben, außerdem sollen Konflikte der genannten Nutzungen mit den umliegenden Verkehrsstraßen vermieden werden.

Auch Vergnügungsstätten sind aus den o. g. Gründen ausgeschlossen.

Des Weiteren werden Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Dies gilt auch für werkstattgebundenen Verkauf von vor Ort produzierten oder distribuierten eigenen Produkten der im Plangebiet angesiedelten Handwerks- und Gewerbebetriebe, selbst wenn sie eine deutliche Unterordnung des Betriebes darstellen. Dies dient der Einhaltung der regionalplanerischen Ziele zur Vermeidung von Einzelhandelsagglomerationen.

5.4 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

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

1. die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen,
2. 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 Grundflächenzahl und Gebäudehöhe entschieden. Diese sind der Planzeichnung und Tabelle § 8 der Satzung zu entnehmen.

Es wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Es sind auch Gebäude mit einer Länge von bis zu 100 m zulässig. Dadurch soll Bauwilligen die Möglichkeit gegeben werden, ihre Bauten flexibler den Anforderungen ihrer Betriebe anzupassen.

5.5 Gestaltung der Baulichen Anlagen

Es sind Flachdächer, Pultdächer und Satteldächer zulässig. Dies lehnt sich an das im Osten bestehende Gewerbegebiet südlich der B 12 an. Die Nutzung solarer Strahlungsenergie darf im Gewerbegebiet deutlich erkennbar sein. Jedoch ist bei der Gestaltung darauf zu achten, dass keine störenden Lichtwirkungen auf die B 12 entstehen. Daher sind reflektierende Anstriche oder Materialien auf Dächern und an Wänden untersagt.

5.6 Garagen und Nebengebäude

Für die Berechnung der Anzahl der Garagen und Stellplätze gilt die Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) sowie Art. 47 BayBO. Von der Hinterkante Straße müssen Garagen mit einer Zufahrt, die senkrecht zur Straße ausgerichtet ist, einen Abstand von min. 5 m einhalten. Eine Behinderung des fließenden Verkehrs durch stehende Fahrzeuge beim Öffnen von Toren soll vermieden werden.

5.7 Entwässerung / Oberflächenwasser

Die Erschließung mit Kanal und Wasser wird an das bestehende Ortsnetz angeschlossen bzw. erweitert. Von öffentlicher Seite wird angeboten, dass, sofern die Versickerungseignung des Untergrundes zu niedrig ist, das Niederschlagswasser von den Hofflächen und Dachflächen an den öffentlichen Regenwasserkanal angeschlossen werden kann.

Hinweis: Es wird zudem empfohlen, Zisternen für die Regenwasserrückhaltung einzurichten und die Brauchwasserversorgung hierüber zu bewerkstelligen.

Aus ökologischer und wasserwirtschaftlicher Sicht ist es sinnvoll, dass der private Bauherr Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen wenig verschmutzten Flächen soweit möglich breitflächig über den bewachsenen Boden zur Versickerung bringt. Dabei sind die DWA-Richtlinien M 153 und A 138 zu beachten.

Gewerbliches oder industrielles Abwasser ist nach entsprechender Vorbehandlung nach dem Stand der Technik gemeinsam mit kommunalem Abwasser in der zentralen Kläranlage zu reinigen.

Abwasserintensive Betriebe bzw. Betriebe mit gefährlichen Stoffen (z. B. metallverarbeitender Betrieb) sollen im Einzelfall vor ihrer Ansiedlung besonders sorgfältig geprüft werden. In diesem Zusammenhang wird auf die was-serrechtliche Genehmigungspflicht nach § 58 WHG verwiesen. Für Einleitungen in eine öffentliche Abwasseranlage enthält die Abwasserverordnung in der jeweils gültigen Fassung, Anforderungen am Ort des Anfalls oder vor der Vermischung mit anderem Abwasser.

5.8 Grünflächen

Nach Westen, Norden und Osten ist eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Durch die Bäume und Sträucher dort soll das geplante Gewerbegebiet sowohl von der offenen Landschaft, aber auch den vorbeiführenden Straßen abgeschirmt werden.

Auf den Grundstücken sind versiegelte Flächen so gering wie möglich zu halten. Entlang der Planstraße sind Pflanzstandorte vorgesehen. Von den festgesetzten Baumstandorten kann in geringen Maße abgewichen werden, z. B. um eine Zufahrt zu ermöglichen.

5.9 Baugestaltung

Es sind u. a. Beschränkungen zu Dachform, Dachneigung, Fassadenfarbe und Dachfarbe festgelegt. Wegen der gewerblichen Nutzung, der freien Lage in der Landschaft sowie in der Bauverbots- und Baubeschränkungszone entlang der B 12 wurden auch Regelungen zu Werbeanlagen getroffen.

So wird sichergestellt, dass der Verkehr nicht beeinträchtigt wird. Außerdem wird so sichergestellt, dass die Werbeanlagen nicht zu aufdringlich wirken.

5.10 Flächenbilanz

Das Plangebiet mit ca. 6 ha gliedert sich folgendermaßen auf:

Bauflächen	Flächenteil	Gesamt	Anteil
Bauflächen	62.000 m ²	6,20 ha	79 %
Verkehrsflächen			
öffentliche Straßenverkehrsflächen	7.200 m ²	0,72 ha	9 %
Grün			
Öffentliche Grünflächen	7.200 m ²		
Private Grünflächen	2.000 m ²	0,92 ha	12 %
Gesamtfläche		7,84 ha	100 %

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 recht umfangreiche Eingrünung auf öffentlichen Grundstücken sowie Grünstreifen zwischen neuen Baugrundstücken werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild reduziert und neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen. Im Norden gib es einen ca. 10 m breiten Grünstreifen, auf dem die bestehende Hecke erhalten und verstärkt werden soll. Im Plangebiet sind des weiteren öffentliche Grünflächen als Straßenbegleitgrün mit zu pflanzenden Bäumen festgesetzt.
- Die Anpflanzung von artenreichem heimischem Gehölz positiv auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild auswirken
- Die Versiegelung soll möglichst minimiert werden und mit wasserdurchlässigen Materialien erfolgen.

Es handelt sich bei dem Bereich der Erweiterung um vorbelastetes, intensiv landwirtschaftlich genutztes Grünland. Aufgrund der Lage zwischen Kreisstraße und Autobahn kann von einem vorbelasteten Standort gesprochen werden. Es gibt keine Hinweise auf besonders schützenswerte Vorkommen.

6.2 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Die Ortsrandeingrünung soll das Gewerbegebiet harmonisch in die Landschaft einbinden und die Eingriffswirkung auf Natur und Landschaftsbild minimieren.

6.3 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

Die Ermittlung des Ausgleichsfläche und die Beschreibung der Maßnahmen erfolgen im Umweltbericht. (folgt zum Entwurf)

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 – Verkehr

Von der B 12 gehen teils nicht unerhebliche Emissionen aus. Genaueres ist zum Entwurf anhand einer Schalltechnischen Untersuchung zu ermitteln.

7.1.3 Immissionen – Kontingentierung

Für die Einhaltung der üblichen Grenzwerte im Gewerbegebiet werden die Ergebnisse der vorgenannten schalltechnischen Untersuchung abgewartet. Ein Maximalkontingent (65 dB(A)) bzw. ein „unbeschränktes Gewerbegebiet“ wird auf Grund der abgelegenen Lage angestrebt, sofern vertretbar.

7.2 Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

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

7.3 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.

Die Anlage von schmalen Pflanzbeeten vor Gebäuden für Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung von geschlossenen fensterlosen Fassaden beeinflussen positiv die Energie- und Klimavorgaben.

7.4 Klimaschutz

§ 1a BauGB trifft ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz. Diesen wird die gegenständliche Planung durch verschiedene Festsetzungen gerecht. So sind in der Planung Festsetzung zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden enthalten (vgl. § 1a Abs. 2 BauGB). Auch ist keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes (vgl. § 1a Abs. 2 BauGB) durch die gegenständlichen Planung zu erwarten, vgl. dazu Punkt 5.2 der Begründung. Auch den notwendigen Ausgleich stellt die Planung sicher. Weitere Festsetzungen der Planung dienen ebenfalls dem Umweltschutz, etwa die festgesetzte Bodenfreiheit von Zäunen für Kleintiere.

8. Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur

9. Kartengrundlage

Für das Plangebiet liegt eine Kartengrundlage des zuständigen Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (Stand: März `24) vor.

Gemeinde Kraftisried,

Kaufbeuren,

Michael Abel, Erster Bürgermeister

Thomas Haag, Architekt und Stadtplaner