

## Begründung

### 1. Geltungsbereich

Der Bebauungsplan „Am Schorn, 1. Erweiterung“ schließt an den nördlichen Ortsrand von Kraftisried an. Der Geltungsbereich ist dem Bebauungsplan zu entnehmen. Das Plangebiet umfasst den Bereich der Teilflächen der Grundstücke mit der Fl. Nr. 13/2, 242, 244/3, 244/4, 244/5, 245, 245/4, 245/5 und 246/3, alle Gemarkung Kraftisried. Die Planstraße bildet die nördliche Abgrenzung des Plangebietes. Südlich schließt die Bebauung der Straße „Baumäckerweg“ und die der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Schorerweg“ an. Das Plangebiet weist eine Größe von insgesamt ca. 0,65 ha auf. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen (siehe auch Abbildung 1).

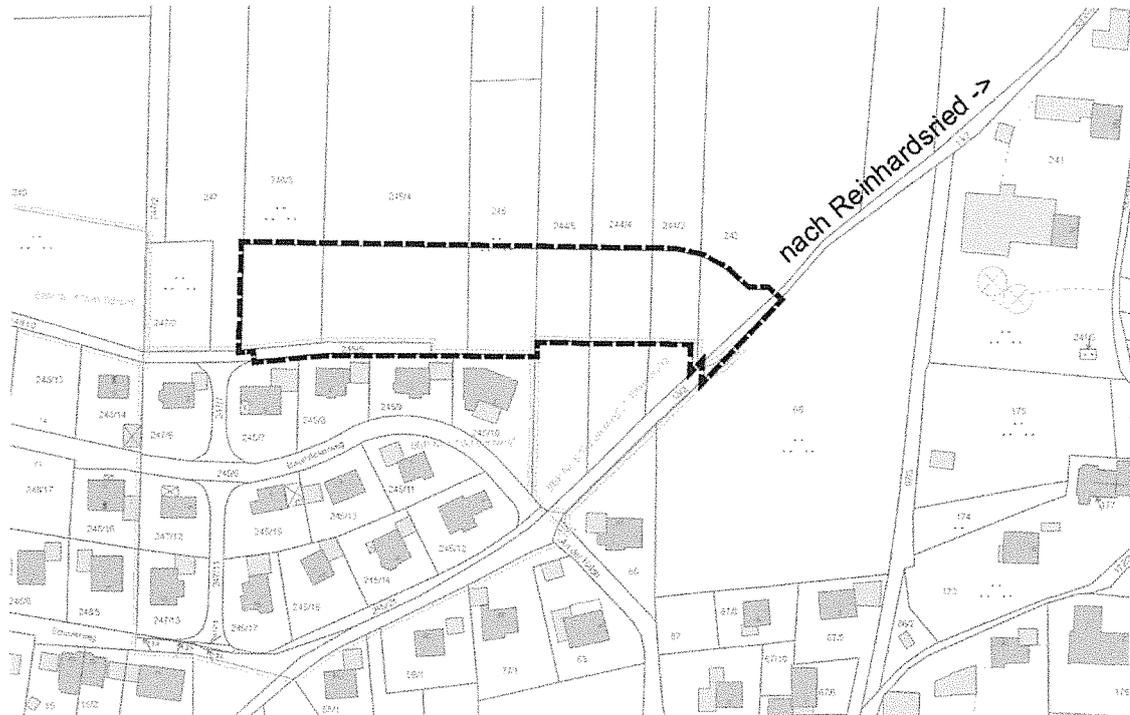


Abbildung 1: Lageplan des Geltungsbereiches, unmaßstäblich

### 2. Veranlassung

Die Gemeinde Kraftisried braucht dringend ein neues Baugebiet, um den Bedarf an Bauplätzen für die Errichtung von Eigenheimen der örtlichen Bevölkerung decken zu können. Hierfür soll am nordwestlichen Ortsrand von Kraftisried Baurecht für die Errichtung von Familienheimen geschaffen werden.

#### 2.1 Standortentscheidung / Alternativenprüfung / Flächenmanagement

Die Gemeinde Kraftisried hat in den vergangenen Jahren bereits einen erhöhten Bedarf an Wohnbauplätzen erfahren und wurde hierfür auch städtebaulich aktiv. Es wurden in jüngerer Zeit diverse Bebauungspläne für Wohngebiete sowie eine Fortschreibung des Flächennutzungsplanes (2015) aufgestellt. Bei der Auswahl der gegenständlichen Wohnbaufläche wurden die Erweiterungspotenziale in der Ortslage Kraftisrieds anhand einer Betrachtung der Eignung und des Entwicklungspotenzials sowie der Verfügbarkeit zur Entwicklung analysiert. Im Folgenden wird dargelegt, wie die Standortwahl begründet ist. Flächen (1) bis (5) sind hierbei als Wohnbauflächen vorgesehen oder potenzielle Erweiterungsflächen für Wohnbau, die Flächen (6) bis (11) sind entsprechend Mischbauflächen. Flächen für Gewerbeentwicklung wurden nicht mit einbezogen, da Wohnbau stattfinden soll.

- (1) Geltungsbereich des BBP Nr. 7 „Am Schorn“, hier sind bereits alle Bauplätze vergeben
- (2) Geltungsbereich des BBP Nr. 5 „Schorerweg, 1. Erweiterung“, bereits bebaut
- (3) Die Hofstelle auf der Fl. Nr. 241 führt hier zu schwerwiegenden Problemen im Bereich des Immissionsschutzes, zudem werden diese Flächen derzeit noch für die Landwirtschaft benötigt. Lediglich im südlichen Abschnitt wäre derzeit eine Siedlungsentwicklung denkbar. Die dortigen Flächen reichen jedoch nicht für den Bedarf aus

- (4) Private Grundstücke, diese stehen der Gemeinde auf absehbare Zeit nicht zur Verfügung
- (5) Private Grundstücke, diese stehen der Gemeinde auf absehbare Zeit nicht zur Verfügung
- (6) Private Grundstücke, diese stehen der Gemeinde auf absehbare Zeit nicht zur Verfügung
- (7) Denkbare Erweiterungsfläche, auf Grund der Lage an der B 12 und einem Gewerbegebiet aber nur bedingt für Wohnnutzung geeignet, keine Darstellung im FNP
- (8) Mögliche Mischbaufläche, derzeit noch für die Landwirtschaft benötigt. Die derzeitige Entwicklung würde den Ort unorganisch ausstülpfen
- (9) Die Flächen werden aktiv landwirtschaftlich genutzt, der nahe Betrieb (Fl. Nr. 23) benötigt diese Flächen
- (10) Die Fläche wird derzeit noch für die Landwirtschaft benötigt und ist zu klein
- (11) Die Flächen werden aktiv landwirtschaftlich genutzt, der nahe Betrieb (Fl. Nr. 103) benötigt diese Flächen, ohne aufwendigere Lärmschutzmaßnahmen ist wegen der Nähe zur B 12 eine Wohnnutzung nicht möglich

Die Fläche des gegenständlichen Geltungsbereiches ist für die Gemeinde verfügbar und durch den Flächennutzungsplan als Siedlungsfläche für Wohnbau dargestellt. Mit der Entwicklung des Plangebiets wird die Ortslage abgerundet.

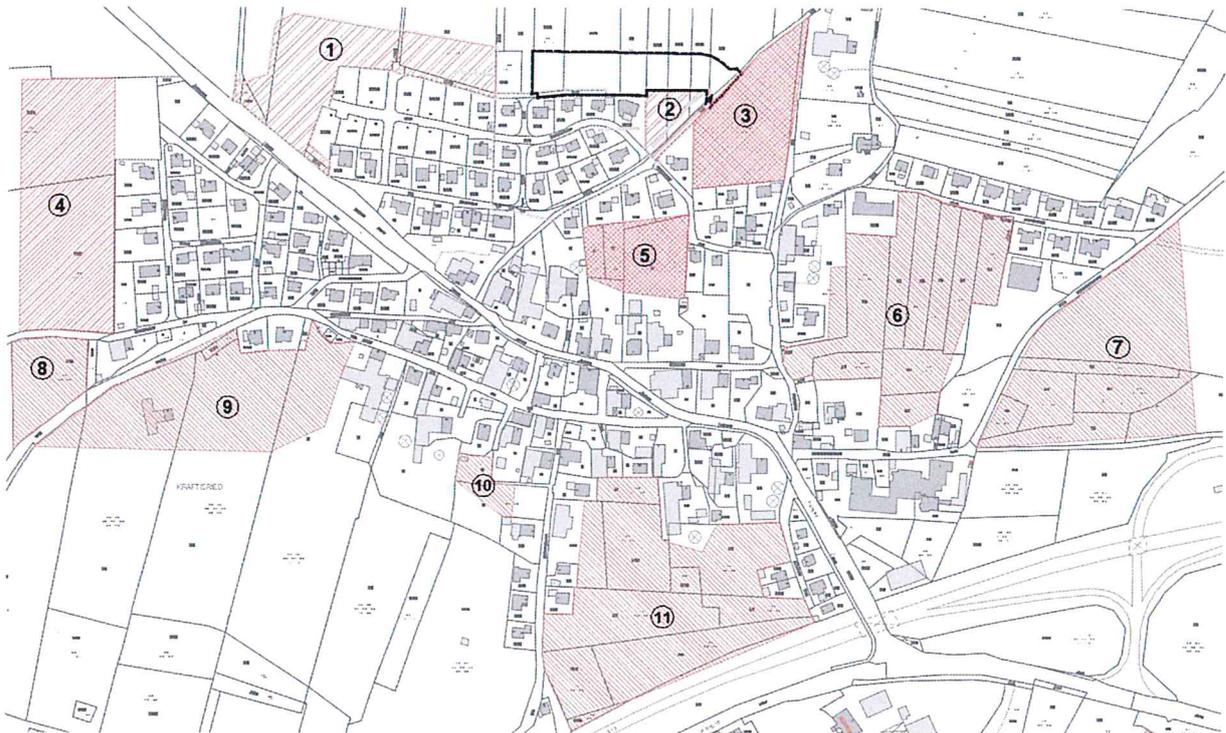


Abbildung 2: Flächenbetrachtung von Kraftisried, unmaßstäblich

### 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 (RP 16, 2007) dargelegt.

Im Rahmen der Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplanes hat sich die Gemeinde im Besonderen mit den Punkten

LEP 1.2.1 Abs. 2 (Z) Beachtung des demographischen Wandels bei allen raumbedeutsamen Planungen

LEP 1.2.6 (G) Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen erhalten

LEP 3.1 Abs. 1 (G) Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ausrichten

LEP 3.2 (Z) vorhandene Potenziale der Innenentwicklung vorrangig nutzen

RP 16 B V 1.3 Abs. 2 (Z) Eingrenzung des Flächenverbrauchs.

auseinandergesetzt.

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

### 3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan wurde im Zuge eines vorangegangenen Bauleitplanungsverfahrens von der Gemeinde Kraftisried geändert und mit Bescheid vom 16.12.2015 (Az. IV.6100.0/2) genehmigt. Hierin ist das gegenständliche Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt worden.

Hinweis: Gemäß § 13a Abs. 2 Ziffer 2 ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen, sofern die Entwicklung im Bebauungsplan nicht der Darstellung entsprechen sollte.

### 3.3 Gemeindliche Voraussetzungen

Der ursprünglich im Regelverfahren am 02.03.2017 zur Aufstellung beschlossene Bebauungsplan Nr. 7 „Am Schorn, 1. Erweiterung“ wurde mit Termin zum 18.04.2017 als Vorentwurf in die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie an die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB gegeben. Am 07.06.2017 beschloss der Gemeinderat, das Verfahren auf das beschleunigte Verfahren zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen gemäß § 13b BauGB zu ändern. Die inzwischen bestehende Materialsammlung wurde übernommen und der Umweltbericht fortgeschrieben.

Das Planungsrecht nach § 13 b BauGB wird begründet mit der Erfüllung der Anforderungen des dort referenzierten § 13a BauGB. Im Umweltbericht zum Bebauungsplan „Am Schorn“ und auch dem der 1. Erweiterung wird dargelegt, dass die Schutzgüter, FFH-Gebiete oder Bereiche nach § 50 BImSchG nicht betroffen sind. Auch unter Einbeziehung der Grundflächen des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Schorn“ bleibt die zu erwartende Versiegelung für das nach § 13b i.V.m. § 13a Abs.1 Ziffer 1 relevante Gebiet unter der Beschränkung von 10.000 m<sup>2</sup>.

## 4. Lage und Bestand

### 4.1 Derzeitige Nutzungsstruktur/Bestandsaufnahme:

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

Etwa in 100 m Entfernung liegt ein landwirtschaftlicher Betrieb. Sollte sich der Betrieb widersprüchlich zur schriftlichen Erklärung des Landwirts erweiternd entwickeln wollen besteht ausreichend Fläche nach Norden und Westen, eine südliche oder östliche Erweiterung wäre auch ohne den vorliegenden Bebauungsplan schon ungeeignet.

### Naturhaushaltliche Belange:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich unmittelbar keine Baudenkmale, keine Bodendenkmale und keine amtlich kartierten Biotope. Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde auch erkannt, dass es keine beachtenswerten Zusammenhänge und Erkenntnisse aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) gibt.

### 4.2 Natürliche Grundlagen

Das Plangebiet liegt zwischen ca. 831 m ü NN im Westen und 826 m ü NN im Osten. Das landwirtschaftliche Intensivgrün befindet sich in einer leichten Hanglage und enthält keine Gehölzstrukturen.

### 4.3 Bodenverhältnisse

Grundwasser steht in ausreichender Tiefe an. Der Boden besteht aus kiesigem Material mit lehmigen Beimengungen und ist als Bauland geeignet.

Für das 30 m westlich gelegene Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Schorn“ und das südlich anschließende Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 5 „Schoreweg“, 1. Erweiterung, wurde eine tachymetrische Höhenaufnahme durch das schwäbische Ingenieurbüro Jellen erstellt. Die bodenkundlichen Erkenntnisse werden auf das gegenständliche Plangebiet übertragen:

Der für die künftige Bebauung entscheidende Bereich bis 3 m Tiefe ist dort gekennzeichnet durch folgenden natürlichen Bodenaufbau (von oben nach Unten)

- ca. 0.2 m Mutterboden
- einige Dezimeter Verwitterungslehm (Schluff mit wechselnden Sand- und Kiesanteilen),
- darunter Kies mit nach unten abnehmendem Schluffanteil.

Insofern kann von einem guten Baugrund ausgegangen werden. Dieser Bodenaufbau soll noch durch eine entsprechende Bodenuntersuchung bestätigt werden.

## 5. Planung

### 5.1 Erschließung

#### 5.1.1 Verkehr

Das Gebiet, in dem die geplante Wohnbebauung stattfinden soll, wird durch eine neue Anbindung an die Gemeindestraße am östlichen Ortsrand von Kraftisried erschlossen. Zusätzlich wird das Plangebiet vom Baumäckerweg, Fl. Nr. 245/5 erschlossen. Es soll eine Straße eingerichtet werden, die das Planungsgebiet westlich und nördlich umfasst. Der Erschließungsweg erhält eine Breite von brutto 6,00 m.

#### 5.1.2 Kanal – Entwässerung - Wasserversorgung

Die Erschließung mit Kanal und Wasser findet über das zu erweiternde Ortsnetz statt. Kraftisried besitzt einen Kläranlagenanschluss an die mechanisch-vollbiologische Anlage des Marktes Unterthingau.

Die Löschwasserversorgung ist durch den Anschluss an die örtliche Wasserversorgungsleitung gegeben.

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.

Die Erweiterung wird im Trennsystem erschlossen. Das anfallende Oberflächenwasser sowie das Hangwasser werden in einem Regenwasserkanal gesammelt, im Stauraumkanal  $V = 60 \text{ m}^3$  zurückgehalten und gedrosselt dem gemeindlichen Kanalnetz zugeführt. Es werden am nördlichen Rand des Plangebietes Rigolenmulden angeordnet. Diese werden an die Rückhalteeinrichtung angeschlossen.

### 5.2 Bauliche Nutzung und Gestaltung

Zur einseitigen Erschließung ist der Gemeinde bewusst, dass hier derzeit eine gewisse Vorleistung zu tragen ist. Die Gemeinde beabsichtigt allerdings in absehbarer Zeit, sobald das gegenständliche Plangebiet entsprechend mit bebauten Grundstücken aufgefüllt ist, das Plangebiet nach Norden zu erweitern. Die vorliegenden Anfragen nach baureifen Grundstücken lassen vermuten, dass dies in naher Zukunft schon erreicht wird.

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Dabei werden Gartenbaubetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Ziffer 4 BauNVO und Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Ziffer 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Diese Nutzungen benötigen regelmäßig größere Flächen, die hier eher für den dringenden Bedarf an Wohngebäuden vorgehalten werden sollen. Das Gebiet wird als qualifizierter Bebauungsplan entwickelt. Das WA-Gebiet wird hinsichtlich der Art der Gebäude bzw. der Anzahl der Geschosse mit nur Einzelhäusern und einer sogenannten I+D-Bebauung festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise. Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen definiert.

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, wobei das erste Obergeschoss als Dachgeschoss auszubilden ist.

Zur besseren Definition wird die Wand- und Firsthöhe festgesetzt, siehe Tabelle § 8 Ziffer 8.1 der Satzung.

Es wird unter Ziffer 8.2 die maximale Höhe über NN für die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss von Hauptgebäuden festgesetzt. Nebengebäude und Garagen sind hiervon nicht betroffen.

Bei den vorgenannten Höhen handelt es sich auch um die jeweilige mittlere Höhe des natürlichen Geländes.

Es stehen für die Gestaltung des Dachgeschosses grundsätzlich zwei Varianten zur Auswahl. Sie unterscheiden sich durch die jeweilige Wandhöhe und die dazu passende Dachneigung. Bei der einen Variante mit einer Wandhöhe von maximal 5,15 m und einer Dachneigung von  $28^\circ$  bis  $34^\circ$  ergibt sich eine Kniestockhöhe von ca. 1,85 m. Bei der anderen Variante wird von einer Wandhöhe von 5,70 m und einer Dachneigung von  $18^\circ$  bis  $24^\circ$  mit einer Kniestockhöhe von ca. 2,45 m ausgegangen.

Für die Firsthöhen, wie sie in Tabelle 1 in § 8 aufgeschrieben sind, wurde eine Giebelbreite von 11,50 m und die jeweils obere Dachneigung angenommen.

Es ist von folgenden Definitionen ausgegangen worden:

- Bezugspunkt der Wandhöhe liegt bei der Oberkante Erdgeschossfertigfußboden,
- Für das Erdgeschoss wird eine Geschoßhöhe von 2,85 m angenommen,
- der obere Abschluss bildet die Oberkante Dachhaut, gemessen in der Verlängerung der Außenwand.

Hiernach werden bei der Variante mit der Dachneigung von 18° bis 24° keine Dachaufbauten zur Belichtung des Obergeschosses erforderlich. Die Wandhöhe mit 5,70 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.

Die maximale Höhe über NN ist für die Oberkante Fußboden im Erdgeschoss in der Satzung unter § 8 Ziffer 8.2 für jeden Bauplatz festgesetzt. Diese maximale Höhe ist abgestimmt mit der Erschließungsplanung und mit den Geländeverhältnissen im Umfeld der geplanten Gebäude. Es wird dabei davon ausgegangen, dass die Garagen jeweils unmittelbar auf die Hinterkante Straße bezogen werden und nicht immer auf einer Ebene liegen wie die Oberkante Erdgeschoss Wohnhaus.

Generell gilt:

Alle Gebäude erhalten Satteldächer. 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. 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. Diese Abweichung gilt auch für eingeschossige Anbauten/Gebäudeteile, die mit einem Flachdach oder einer Dachterrasse ausgebildet werden dürfen.

#### Garagen und Stellplätze:

Pro Wohneinheit sind zwei 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 Art. 81 BayBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB.

## 6. Grünordnung

### 6.1 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 4.

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.

### 6.2 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Parallel zum Bebauungsplan „Am Schorn, 1. Erweiterung“ wird das grünordnerische Konzept entwickelt und als Grünordnungsplan integriert. Hierdurch wird eine angemessene Eingrünung des Gebietes entsprechend der Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft als Minimierungsmaßnahmen ermittelt und festgesetzt.

Es sind keine Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Es gilt § 13a Abs. 2 Nr. 4.

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

Auswirkungen: Für den gegenständlichen Bereich würden nach regulärem Vorgehen ca. 0,2 ha an Ausgleichsflächen anfallen, die der Landwirtschaft zusätzlich verloren gehen würden. Beim vereinfachten Vorge-

hen gemäß dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen wären diese Ausgleichsflächen ebenfalls nicht erforderlich.

## 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 03.08.1988 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 des südlich gelegenen Bebauungsplanes (Nr. 5 Schorerweg, 1. Erweiterung), 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. 100 m sind keine besonderen Untersuchungen angezeigt. Der Gemeinde liegt eine unterschriebene Erklärung des Landwirts vor, dass eine Erweiterung dieses landwirtschaftlichen Betriebes ausgeschlossen ist.

### 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.

Die Fahrzeuge erfordern nach Aussage der Fachbehörde eine Kurvenausformung nach Schleppkurvenschablone EAE 85/95 für drei Achsen und einer KFZ-Länge von 10,30 m.

### 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 die Planstraße im Norden mit einer Anbindung des Baugebietes Baumäcker.

### 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 eine 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.

Niederschlagwasser 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 Niederschlagwasser“, die „Niederschlagwasserfreistellungsverordnung“ NWFreiV sowie die „Technischen

Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer“ TRENGW zu beachten.

Die Oberflächenwasser von öffentlichen Verkehrsflächen soll zur Versickerung gebracht werden. Näheres siehe Erschließungsplanung.

Mit Einreichung der Bauvorlagen hat der Bauherr gegenüber der Gemeinde Kraftisried den Nachweis über die Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück zu erbringen.

Die möglichen Einflüsse des Hangwassers auf das Plangebiet werden bei der Erschließungsplanung zu berücksichtigen sein, die Einrichtung einer Rigole nördlich der Straße ist vorgesehen.

### 8.3 Stromversorgung / Telekommunikation

Die direkte Stromversorgung erfolgt über das Versorgungsnetz der LEW an das bestehende Netz. Die LEW Verteilnetz GmbH weist darauf hin:

#### **„Bestehende Kabelleitungen**

*Vorsorglich weisen wir auf bestehende Kabelleitungen im Bereich "Am Schorn" hin. Die Kabelleitungen sind im beigelegten Kabellageplan zeichnerisch dargestellt und gelb schraffiert.*

*Der Schutzbereich der Kabelleitungen beträgt 1 m beiderseits der Trasse.*

#### **Stromversorgung der Neubauten**

*Die Stromversorgung der Neubauten ist nach Erweiterung des Kabelnetzes gesichert. Hierzu ist die Verlegung eines neuen Stromkreiskabels auf öffentlichem Grund entlang der Zufahrtsstraßen notwendig. Die Gebäude werden wir über Erdkabel anschließen.*

#### **Erweiterung der Straßenbeleuchtung und Telekommunikationsanlagen**

*Im Zuge der Arbeiten zur elektrischen Erschließung des Baugebietes können die Straßenbeleuchtungs- sowie die Telekommunikationsanlagen (Kabel und Rohre) wirtschaftlich erstellt bzw. verlegt werden. Wir bitten Sie deshalb, rechtzeitig vor dem Straßenausbau entsprechende Angebote anzufordern.*

#### **Allgemeines zur Kabelverlegung**

*Vor Beginn der allgemeinen Erschließung des Baugebiets bitten wir um Anberaumung eines Spartengesprächs, um die jeweiligen Leistungstrassen festzulegen.*

*Mit den Kabelverlegungsarbeiten, die im Zusammenhang mit dem Straßenausbau erfolgen, kann erst nach Erfüllung nachstehender Voraussetzungen begonnen werden:*

- *Wasser- und Kanalarbeiten sind eingebracht*
- *das Planum der Straßen und Gehwege ist erstellt*
- *die örtliche Auspflockung der Straßenbegrenzung mit Angabe der zugehörigen Höhenkoten muss verbindlich gewährleistet sein.*

*Für den Fall, dass eine nachträgliche Umliegung der Kabelleitungen wegen falscher Angabe oder einer Änderungsplanung erforderlich wird, sind die Aufwendungen vom Verursacher zu tragen.*

#### **Allgemeiner Hinweis**

*Bei jeder Annäherung an unsere Versorgungseinrichtungen sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV 3 (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro einzuhalten.*

*Vor Beginn der Grabarbeiten muss durch die Baufirma eine entsprechende Kabelauskunft eingeholt werden. Wir bitten zu gegebener Zeit mit unserer Betriebsstelle Obergünzburg*

*Günzacher Straße 11*

*87634 Obergünzburg*

*Tel. 08372/9214 -44*

*hierzu Kontakt aufzunehmen.*

*Eine detaillierte Kabelauskunft kann auch online unter <https://geoportallvn.de/apak/> abgerufen werden.*

*Unter der Voraussetzung, dass die genannten Punkte berücksichtigt werden, sind wir mit der Aufstellung des Bebauungsplanes einverstanden.“*

Die Deutsche Telekom AG wurde am Verfahren beteiligt und hat mitgeteilt:

*„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](mailto: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*

*Diese Adresse bitte wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Spartenterminen zu verwenden.“*

Es wird bestimmt, dass aus ortsgestalterischen Gesichtspunkten und zur Wahrung des Ortsbildes die Verkabelung für die beiden vorgenannten Medien, wie auch die sonstigen Versorgungskabel im Erdreich vorgezogen werden.

#### 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 Abs. 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 Vermessungsamt Marktoberdorf zur Verfügung gestellte amtliche digitale Flurkarte verwendet.