

Gemeinde Kraftisried
Landkreis Ostallgäu



Bebauungsplan Nr. 8
„Lindenweg, 1. Änderung“
mit integriertem Grünordnungsplan, gem. § 13a BauGB

In der Fassung vom 03.11.2022

Inhalt

Satzung
Bebauungsplanzeichnung mit Verfahrensverlauf
Begründung

Auftraggeber: Gemeinde Kraftisried Reinhardrieder Straße 10, 87647 Kraftisried	Tel.: 08377.97365 Fax: 08377.97366
Planung Städtebaulicher Teil: abtplan - Büro für kommunale Entwicklung Hirschzeller Straße 8 87600 Kaufbeuren	Tel.: 08341.99727.0 Fax: 08341.99727.20 Email: info@abtplan.de
Planung Grünordnung: Dipl.-Ing. (Univ.) Helmut Rösel Landschaftsarchitekt, Landschaftsökologe Brunnener Straße 12 86511 Schmiechen	Tel/Fax: 08206 – 1873 Email: roesel-la@bayern-mail.de Web: www.roesel-landschaftsarchitekt.de

Satzung der Gemeinde Kraftisried für den Bebauungsplan Nr. 8 „Lindenweg, 1. Änderung“ mit integriertem Grünordnungsplan, gem. § 13a BauGB

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 - PlanZV),
- des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG),
- des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG)

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

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes „Lindenweg“ liegt im südlichen Ortsteil von Kraftisried, nördlich der B 12 und westlich der Hauptstraße. Der Bereich der 1. Änderung liegt südlich des Stiches des Lindenwegs. Das Plangebiet beinhaltet die Grundstücke mit den Fl. Nr. 299/2, /4 und /5, Gemarkung Kraftisried. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,2 ha auf. Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Bebauungsplanzeichnung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

- 2.1 Die 1. Änderung des Bebauungsplanes besteht aus dem nachfolgenden textlichen Teil und der Bebauungsplanzeichnung, jeweils in der Fassung vom 03.11.2022. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung in der selben Fassung beigelegt.
- 2.2 Die Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung zum Bebauungsplan, Bericht Nr. M145777/05, i.d.F. vom 02.08.2022, erstellt durch Dipl.-Ing (FH) A. Schmökel, Müller BBM, Planegg ist in ihrer Gesamtheit Bestandteil der Planunterlagen.

§ 3 Änderung der zeichnerischen Festsetzungen

- 3.1 Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung ergibt sich aus der Planzeichnung zum Bebauungsplan. Die Darin gefassten zeichnerischen Änderungen ersetzen die bisher bestehenden.

§ 4 Änderungen der Festsetzungen durch Text

- 4.1 § 3 Art der baulichen Nutzung wird geändert:

4.1.1 § 3.1: Es wird als 2. Teilsatz „und als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO“ eingefügt.

4.1.2 § 3.2: „im gesamten Teilgebiet“ wird ersetzt durch „in allen Teilgebieten des MI“

4.1.3 § 3.3: „und MI 3“ wird gestrichen.

4.1.4 § 3.4 wird neu hinzugefügt:

„Das Bauland im Geltungsbereich der 1. Änderung wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Unter Hinweis auf § 1 Abs. 6 BauNVO wird bestimmt, dass die gemäß § 4 Abs. 3 Ziffer 4 und 5 ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig sind.“

4.1.5 Unter § 8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Gestaltung der Gebäude (§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO) wird § 8.1 wie folgt neu formuliert:

„Für das Gebiet werden nachfolgende Bestimmungen getroffen:

Gebietsteil	Anzahl Geschosse	Dachneigung	Wandhöhe (WH)	Firsthöhe (FH)
MI 1	II	20° - 24°	5,70 m	7,80 m
MI 2	III	20° - 24°	7,60 m	10,00 m
WA	II	20° - 24°	5,70 m	8,20 m

Definitionen

- WH = Die Wandhöhe wird definiert als senkrechte Entfernung von der Oberkante Erdgeschossfertigfußboden bis Oberkante Dachhaut, gemessen in der Verlängerung der Außenwand.
- FH = Die Firsthöhe wird definiert als senkrechte Entfernung von der Oberkante Erdgeschossfertigfußboden bis Oberkante First. Die Oberkante Fertigfußboden darf im MI maximal 0,30 m und im WA maximal 0,50 m über der mittleren Höhe der erschließenden Straße im Bereich der Einfahrt liegen.
- II = maximal zwei Geschosse
- III = maximal drei Geschosse, wobei das oberste Geschoss als Dachgeschoss auszubilden ist.“

§ 5 Immissionsschutz

5.1 Passive Schallschutzmaßnahmen

- 5.1.1 Es ist für alle Bauvorhaben im Geltungsbereich ein Schallschutznachweis gegen Außenlärm nach Maßgabe der DIN 4109-1:2018 zu führen.
- 5.1.2 Nachts wird aufgrund der Verkehrsgeräuschbelastung ein Beurteilungspegel in Höhe von $L_r = 45$ dB(A) überschritten. Für die Schlafräume ist deshalb durch zusätzliche Maßnahmen eine ausreichende, permanente Belüftung bei gleichzeitiger Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung gegen Außenlärm sicherzustellen. Dafür kommen z. B. geeignete Glasvorbauten, Loggien mit Außenverglasungen, Prallscheiben sowie schalldämmende Lüftungseinrichtungen in Frage.
- 5.2 Lüftungsanlagen sind mit Feinstaubfiltern nach EN ISO 16890 in der Ausführung ISO ePM₁ ≥50% (entspricht F7 Nach EN 779:2012) auszustatten.

§ 6 Hinweise und Empfehlungen

6.1 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, das Gülleaufführen zur Ausbringzeit, die Weidehaltung der Tiere, den Viehtrieb, den landwirtschaftlichen 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, Tierauslauf, Umnutzungen von Betriebsgebäuden) sind nicht auszuschließen und zu tolerieren.

§ 7 Inkrafttreten

Die vorstehende Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft. Im überlagerten Bereich treten die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8 „Lindenweg“ in der Fassung vom 04.09.2019 außer Kraft.

Kraftisried, den

Michael Abel, Erster Bürgermeister

Begründung

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes „Lindenweg“ liegt im südlichen Ortsteil von Kraftisried, nördlich der B 12 und westlich der Hauptstraße. Das Plangebiet beinhaltet die Grundstücke bzw. Teilflächen der Grundstücke mit den Fl. Nr. 299/2, /4 und /5, Gemarkung Kraftisried. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,2 ha auf. Maßgeblich ist die Bebauungsplanzeichnung (siehe auch Abbildung 1).

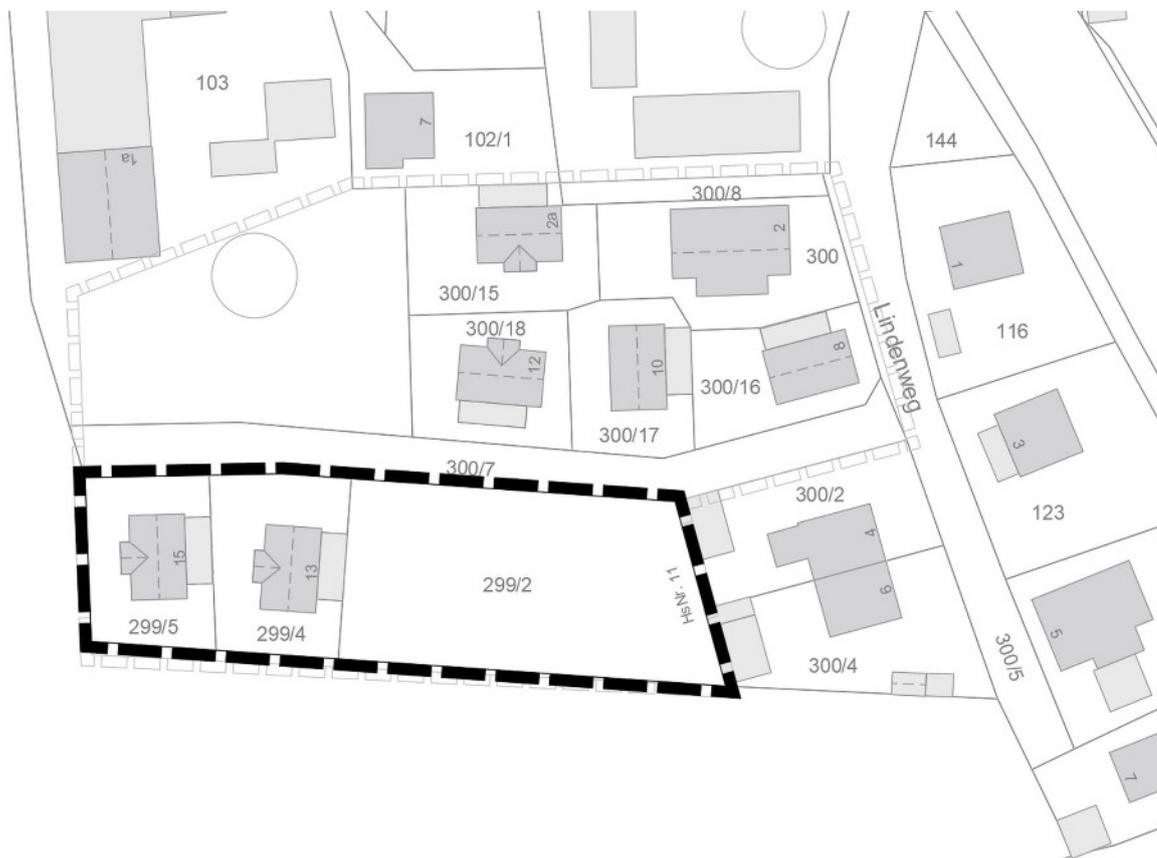


Abbildung 1: Lageplan des Geltungsbereiches, unmaßstäblich

2. Veranlassung

Nach neuen Erkenntnissen aus der aktualisierten schalltechnischen Untersuchung ist die Gemeinde zu dem Schluss gekommen, den dringend benötigten Wohnbauflächenbedarf auch an der gegebenen Stelle einrichten zu können. Hierzu ist als Innenentwicklungsmaßnahme eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Die Schaffung von Wohnraum im inzwischen bebauten und erschlossenen Plangebiet soll daher möglich werden. Unstrittig sind im FNP noch andere Flächen offen, die sich besser für Wohnbau eignen, jedoch sind an gegebener Stelle bereits Flächen vorhanden und erschlossen und können ohne zusätzliche Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen in Wohnnutzung überführt werden. Die auch von den höheren Planungsebenen geforderte Flächensparsamkeit und die kurzfristige Schaffung dringend benötigten Wohnraums sind hier maßgebliche Gründe für die Änderungsplanung.

Aufenthaltsqualität im Außenbereich soll das Innere der Häuser möglichst keine zusätzlichen Drücke ausüben müssen.

4. Voraussichtliche Auswirkungen

4.1 Überschlägige Betrachtung zu den Schutzgütern

Die Schutzgüter Arten- und Lebensräume, Wasser, Erholung sind voraussichtlich nicht beeinträchtigt. Es ist wegen der nahen Hofstelle und Grünlandflächen auf weiterhin landwirtschaftlichen Immissionen zu rechnen, die im dörflichen Umfeld zu dulden sind.

Hinsichtlich des Lärms wurde ein neues Gutachten erstellt, das die Lage darlegt. Dementsprechend wurden Festsetzungen getroffen, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherstellen sollen.

Mit Grund und Boden wird sparsam umgegangen. Austauschbahnen für Frischluft werden nicht betroffen. Das Umfeld entspricht einer im Bestand bebauten Ortslage. Die neue Bebauung bleibt in einem Rahmen, der verträglich mit der dorftypischen Umgebungsbebauung ist. Erhebliche Beeinträchtigung sind nicht zu erwarten. Negative Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter werden ebenfalls nicht erwartet.

4.2 Immissionsschutz

(Vollzitat aus 7.2 der Schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung)

„Auf das Bebauungsplanareal Nr. 8 ‚Lindenweg, 1. Änderung‘ der Gemeinde Kraftisried wirken Verkehrsgeräuschimmissionen ein, im Wesentlichen verursacht von der unmittelbar südlich verlaufenden Bundesstraße B 12 mit einer Verkehrsbelastung von knapp 20.000 Kfz pro 24 Stunden im Prognose-Planfall 2035.

Diese Geräuschimmissionen wurden in der schalltechnischen Untersuchung Müller-BBM Bericht Nr. M145777/05 vom 02.08.2022 für den Prognosehorizont 2035 ermittelt und beurteilt. Darin wurden die auf das Bebauungsplanareal einwirkenden Verkehrsgeräuschimmissionen rechnerisch prognostiziert und anhand der Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ bzw. hilfsweise anhand der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) als Abwägungsgrenze für die Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen in einem Bebauungsplan beurteilt.

Im Hinblick auf den auf das Planungsareal einwirkenden Verkehrslärm kommt die schalltechnische Untersuchung zu dem Ergebnis, dass an allen bestehenden und geplanten Gebäuden die einschlägigen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 insbesondere nachts überschritten werden. Die höchsten Überschreitungen treten an der Süd- und Ostfassade des östlichen Plangebäudes auf. Sie betragen bis zu 9 dB am Tag und bis zu 12 dB in der Nacht. Auch die hilfsweise herangezogenen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) werden dort noch um bis zu 5 dB am Tag und bis zu 8 dB in der Nacht überschritten. Auf den Freiflächen werden die Orientierungswerte um bis zu 9 dB(A) überschritten, die Immissionsgrenzwerte um bis zu 5 dB.

Aufgrund der o.g. Überschreitungen der Anforderungen der DIN 18005 bzw. der hilfsweise herangezogenen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) ist es notwendig, im Bebauungsplan Festsetzungen zum Schutz vor dem Verkehrslärm zu treffen.

Dazu wurde zunächst geprüft, ob die Anordnung einer aktiven Schallschutzmaßnahme (Lärmschutzwand, Lärmschutzwall) sinnvoll ist, um die Lärmsituation ausreichend zu verbessern. Es wurde jedoch festgestellt, dass aufgrund der erhöhten Lage der Bundesstraße Abschirmeinrichtungen im Plangebiet (einschließlich einer Riegelbebauung im Süden) weitgehend wirkungslos sind. Die Errichtung einer Abschirmeinrichtung direkt entlang der Bundesstraße B 12 wäre zwar bei ausreichender Längenausbildung sehr wirkungsvoll, kann jedoch nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden, da sie sich außerhalb des Umgriffs befindet. Außerdem wäre eine solche Maßnahme aufgrund der Ausbauplanungen der B 12, die sich noch in einem frühen Stadium befinden, momentan nicht sinnvoll. Von der Festsetzung einer Lärmschutzwand wird daher abgesehen.

Zur Bewältigung der Lärmsituation wird daher bei den immissionsschutztechnischen Festsetzungen auf passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden abgestellt, um ausreichend niedrige Innenschallpegel in schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zu gewährleisten.“

Diese passiven Schallschutzmaßnahmen können durch geeignete räumliche Orientierungen, Prallscheiben, Vorbauten und entsprechende Anlagen auch im Bereich der Freiflächen geschaffen werden. Nach Gutachten liegen die Außenlärmpegel unter dem in Leitfäden als Orientierungswert angegebenen Maß von 64 dB(A), bei dessen Überschreitung Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich würden. Dennoch wird empfohlen, die Gebäude mit besonderem Blick auf den Schallschutz zu konzipieren und entsprechend Verglasungen (auch von Balkon- und Terrassenteilen) in Erwägung zu ziehen.

Die gewerbliche Nachbarschaft erscheint verträglich, da die betreffenden Betriebe näher an bestehender Wohnbebauung liegen, als durch die gegenständliche Änderung und daher bereits ohnehin durch diese stärker eingeschränkt sind.

5. Sonstige Hinweise

5.1 Erschließung / Infrastruktur

Das Gebiet ist bereits erschlossen. Leitungen liegen als Erdkabel vor.

Die Kontakte zu Versorgungsunternehmen sind

- LEW-Verteilnetz GmbH: Betriebsstelle Buchloe (Bahnhofstr. 13, 86807 Buchloe, Tel. 08241/5002-386, buchloe@lew-verteilnetz.de; Kabellagepläne: <https://geoportal.lvn.de/apak/>
- Vodafone KabelDeutschland GmbH (Abteilung: Neubaugebiete KMU, Südwestpark 15, 90449 Nürnberg, Neubaugebiete.de@vodafone.com) und
- Deutsche Telekom GmbH (Abteilung: Technik Niederlassung Süd, PTI 23, Gablinger Straße 2, D-86368 Gersthofen, Planauskunft.Sued@telekom.de / Fax: +49 391 580213737 / Telefon: +49 251 788777701).

Auf die Notwendigkeit der rechtzeitigen Abstimmung mit den Versorgungsunternehmen wird hingewiesen.

5.2 Wasserwirtschaft (WWA Kempten, per Mail vom 17.10.2022)

Hinweis zu wild abfließendem Oberflächenwasser:

- Zur Vorsorge im Zusammenhang mit Starkregenereignissen sollte im BBP ein Bereich zwischen minimaler und maximaler Höhe der Fußbodenoberkante festgesetzt werden. Hierbei sollte die minimale Höhe deutlich über dem anstehenden Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau liegen. In der Broschüre „Wassersensible Siedlungsentwicklung“ finden Sie hierzu anschauliche Beispiele.
- Aus fachlicher Sicht ist zu empfehlen, die Maßnahmen zum Schutz vor wild abfließendem Wasser im Rahmen der Erschließungsplanung vorzusehen und umzusetzen.
- Wir möchten die Gemeinde und den Planer darauf aufmerksam machen, dass Sie bei der Bauleitplanung Flächen für Flutkorridore / Notwasserwege und Rückhalteflächen zur Ableitung und Bewältigung von Starkregenereignissen festsetzen können. Eine koordinierte und aufeinander abgestimmte Planung bei der Thematik wild abfließendem Wasser kann i. d. R. nur durch die Gemeinde (z. B. im Rahmen der Bauleitplanung) erfolgen. Der einzelne Bauherr kann dies i. d. R. nicht leisten.

Grundsätzliche & aktuelle Hinweise für Gemeinde, Planer & Bauherr:

- Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.
- Bebauungen sind auch fernab von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (Starkregen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände, Kanalarückstau) ausgesetzt. Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung!
 - Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.
 - Das Erdgeschoß der Gebäude sowie Lichtschächte, Öffnungen und Treppenabgänge soll zur Sicherheit vor Wassergefahren daher deutlich über dem vorhandenen Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau liegen und alles unter dieser Ebene wasserdicht sein. Im Einzelfall ist auch die Geländeneigung und Gebäudeanordnung bei der Risikoanalyse zu beachten.
 - Des Weiteren empfehlen wir einen Hinweis für Planer und Bauherren aufzunehmen, unabhängig von der Gewässernähe oder den bisher bekannten Grundwasserständen, einen Keller wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Das bedeutet auch, dass z.B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen. Besonderes Augenmerk ist dabei auch auf die geeignete Planung und Ausführung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrasseneingängen zu legen. Tiefgaragenabfahrten sind so auszubilden, dass die Tiefgarage und der Keller nicht durch Starkregen oder hohe Grundwasserstände geflutet werden
- Broschüre „Wassersensible Siedlungsentwicklung“
Empfehlungen für ein zukunftsfähiges und klimaangepasstes Regenwassermanagement in Bayern: https://www.bestellen.bayern.de/shoplink/stmuv_wasser_018.htm „grüne & blaue Infrastruktur“
- [Wassersensibles Planen und Bauen - Bayerische Architektenkammer \(byak.de\)](https://www.bayern.de/wassersensibles-planen-und-bauen)
- [Arbeitshilfe: Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung - eine pragmatische Anleitung für Kommunen und deren Planer \(bayern.de\)](https://www.bayern.de/arbeitshilfe-hochwasser-und-starkregenrisiken-in-der-bauleitplanung)
- naturnahe Regenwasserbewirtschaftung https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_88_umgang_mit_regenwasser.pdf

6. Kartengrundlage

Es wurde die von der Verwaltungsgemeinschaft zur Verfügung gestellte amtliche digitale Flurkarte verwendet.

Kaufbeuren,

Gemeinde Kraftisried,

Thomas Haag, Stadtplaner

Michael Abel, Erster Bürgermeister