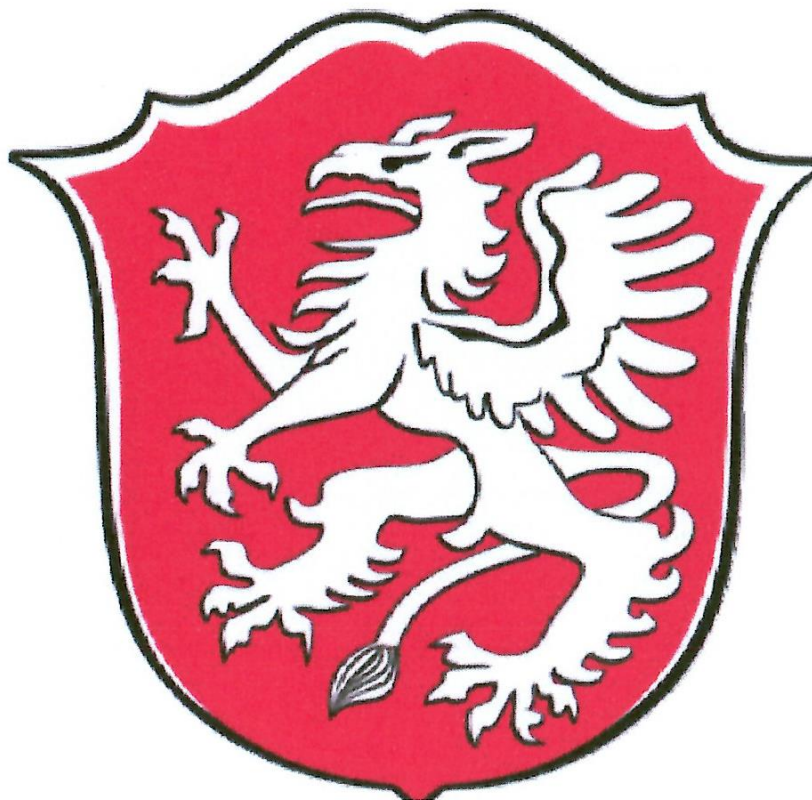


**Gemeinde Kraftisried**

**Landkreis Ostallgäu**



**Bebauungsplan Nr. 7**

**„Am Schorn“**

In der Fassung  
vom 14.01.2016

# Gemeinde Kraftisried Landkreis Ostallgäu

## Bebauungsplan Nr. 7 „Am Schorn“ mit integriertem Grünordnungsplan

### Inhalt

**Satzungstext**

**Bebauungsplanzeichnung mit Verfahrensverlauf**

**Begründung und Umweltbericht**

**Auftraggeber:**

Gemeinde Kraftisried  
Kirchenweg 1, 87647 Kraftisried

Tel.: 08377-97365  
Fax: 08377-97366

**Planung Städtebaulicher Teil:**

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

Tel.: 08341-997270  
Fax: 08341-9972720

**Planung Erschließung:**

Ingenieurbüro Jellen & Co.  
Stuibenweg 12, 87435 Kempten

Tel.: 0831-521770  
Fax: 0831-5217710

**Planung Grünordnung:**

Dipl.-Ing. Univ. H. Rösel  
Brunnener Straße 12, 86511 Schmiechen

Tel.: 08206-1873  
Fax: 08206-1873

**Lärmgutachten:**

Tecum GmbH, Ingenieurbüro für Umwelttechnik  
Heisinger Straße 12, 87437 Kempten

Tel.: 08206-1873  
Fax: 08206-1873

# Satzung der Gemeinde Kraftisried für den Bebauungsplan „Am Schorn“ mit integriertem Grünordnungsplan

## Aufgrund

- des §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB),
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung 1990 - PlanZV 90),
- dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) ,
- dem Bayer. Denkmalschutzgesetz (DschG)

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

## § 1

### Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes „Am Schorn“ liegt am nordwestlichen Ortsausgang von Kraftisried. Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Bebauungsplanzeichnung. Das Plangebiet wird begrenzt:

- Im Norden: durch landwirtschaftliche Teilflächen der Fl. Nr. 248, 250 und 251  
im Westen: durch landwirtschaftliche Teilflächen der Fl. Nr. 251 und 256/4 Stockäcker Weg  
im Süden: durch die Fl. Nr. 1111/6 (Hauptstraße/ St. 2012), 249/11, 249/12, 249/5, 248/9, 248/12, 248/13 und 248/14,  
im Osten: durch die Fl. Nr. 247/3, 249/11, 249/5 Straße, 249/14 und 250/1,  
Gemarkung Kraftisried

Das Plangebiet beinhaltet somit die Grundstücke bzw. Teilflächen der Grundstücke mit der Fl. Nr. 256/4 TF Weg, 251 TF, 250 TF, 249/4 TF, 248 TF und 249/13, Gemarkung Kraftisried. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 1,28 ha auf. Dem Bebauungsplan sind eine externe Ausgleichsfläche von 0,25 ha Größe auf der Fl. Nr. 384, Gemarkung Unterthingau, zugeordnet.

## § 2

### Bestandteile der Satzung

Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Schorn“ besteht aus dem nachfolgenden textlichen Teil, dem zeichnerischen Teil mit textlichen Festsetzungen und den Verfahrensvermerken (Bebauungsplanzeichnung im Maßstab 1 : 1000), jeweils in der Fassung vom 14.01.2016. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung mit Umweltbericht in der selben Fassung beigelegt.

## § 3

### Art der baulichen Nutzung

1. Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt und zwar mit den Teilgebieten WA-1 und WA-2 als qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB.
2. Unter Hinweis auf § 1 Abs. 5 BauNVO wird bestimmt, dass die gemäß § 4 Abs. 3 Ziffer 4 Gartenbaubetriebe und Ziffer 5 Tankstellen nicht zulässig sind.

## § 4

### Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahlen (GRZ), die Geschossflächenzahlen (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt,

siehe Tabelle in § 8 Abs. 1 dieser Satzung. Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf angewendet werden.

2. In dem Teilgebiet WA-1 wird die Art der baulichen Nutzung insofern festgesetzt, dass nur Einzelhäuser mit bis zu zwei Geschossen, wobei das erste Obergeschoss als Dachgeschoss auszugestaltet ist (sog. I+D-Bebauung) zugelassen sind. In dem Teilgebiet WA-2 sind Einzel- und Doppelhäuser mit zwei Geschossen zulässig.
3. Die in der Planzeichnung angegebenen Werte gelten als Obergrenze.

## § 5

### Bauweise / Stellung der Gebäude / Grundstücksgröße

1. Im Bebauungsplangebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
2. Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Für Garagen und überdachte Stellplätze gilt auch die Abgrenzung durch Planzeichen Nr. 15.3 der Planzeichenverordnung (PlanZV).

#### **Ausnahme** (§ 31 Abs. 1 BauGB):

Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO kann die Baugrenze um bis zu 1,50 m für einzelne Gebäudeteile wie beispielsweise Vordach, Dachüberstand, Lichtschacht, Treppenstufen u. dgl. überschritten werden.

3. In der Bebauungsplanzeichnung ist die Stellung der Gebäude durch die eingetragene Hauptgebäuderichtung festgesetzt; für untergeordnete Bauteile wie Quergiebel, Wiederkehr, Dachgauben, Garagen und dgl. kann hiervon abgewichen werden.
4. Baugrundstücke müssen bei Einzelhäusern mindestens 530 m<sup>2</sup>, bei einer Doppelhaushälfte mindestens 290 m<sup>2</sup> groß sein.

## § 6

### Garagen / Stellplätze / Nebengebäude

1. Garagen und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der durch Baugrenzen oder der Linie 15.3 der Planzeichenverordnung (PlanZV) bestimmten überbaubaren Flächen errichtet werden, Stellplätze auch außerhalb. Carports sind erlaubt. Dachbegrünung ist zulässig.
2. Benachbarte Garagen entlang einer gemeinsamen Grenze sind als Grenzgaragen gemäß Art. 6 Abs. 6 Satz 3 BayBO zu errichten. Sie sind in gestalterischer Hinsicht aufeinander abzustimmen (z. B. Höhe, Traufe, Dachneigung und dgl.). Flachdächer und Carports sind erlaubt. Dachbegrünung ist zulässig.
3. Stellplätze sind in ausreichender Anzahl auf dem jeweiligen Grundstück zur Verfügung zu stellen. Pro Wohneinheit (WE) sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Sie müssen jederzeit und einfach zu erreichen sein. Die Eingangs- und Zufahrtsbereiche sind deshalb als offene Hofräume ohne Einfriedung zur Straße zu gestalten.
4. Garagen haben einen Abstand von 5,00 m zur Hinterkante Straße einzuhalten. Bei den Baugrundstücken an Kreuzungen, Bauplatz Nr. 1, 3, 5, 9, 10 und 13 dürfen Stellplätze nicht innerhalb der Straßenkurve eingerichtet werden, damit die Verkehrsübersicht gewahrt bleibt.
5. Garagen im Keller sind unzulässig, es sei denn es ergibt sich durch die Hanglage eine unmittelbare Einfahrt in das Untergeschoss auf der Südseite.
6. Nebengebäude ohne Feuerungsanlagen bis zu einer Grundfläche von 20 m<sup>2</sup> und mit einem umbauten Raum bis max. 60 m<sup>3</sup> sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Sie müssen von der Hinterkante Straße einen Abstand von mind. 2,00 m einhalten und dürfen die Verkehrsübersicht nicht beeinträchtigen.

## § 7

### Grünordnung

1. Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten.

2. Die in der Bebauungsplanzeichnung dargestellten und festgesetzten Maßnahmen sind zu beachten, wobei sich durch die konkreten Vorhaben mit ihren Einfahrtsbereichen Verschiebungen ergeben können.
3. Die Anpflanzung der privaten Grünflächen hat spätestens ein Jahr nach Baubeginnanzeige der Gebäude zu erfolgen.
4. Die Fläche zum Schutz, Pflege- und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - **Ausgleichsfläche** mit 0,25 ha wird auf einer Teilfläche des Grundstückes Fl. Nr. 384, Gemarkung Unterthingau, zugeordnet.
5. Im Bereich des Lärmschutzwalles im Süden und der Ortsrandeingrünung im Nordwesten besteht eine Pflanzbindung für Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB an den durch Planzeichen festgesetzten Standorten. Es sind Bäume gem. Pflanzliste 1 zu pflanzen, im Bereich des Lärmschutzwalles zusätzlich Sträucher gem. Pflanzliste 3. Die Strauchpflanzung hat in Form dreireihiger Heckenabschnitte zu erfolgen, versetzt gepflanzt in landschaftlicher Mischung, 3 Sträucher/ lfm, insgesamt 150 Stk.
6. Im Bereich der Bauflächen besteht eine Pflanzbindung für Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB an den durch Planzeichen festgesetzten Standorten. Es sind Bäume gem. Pflanzliste 2 zu pflanzen.
7. Die durch Planzeichen festgesetzten Standorte von Solitäräumen mit Pflanzbindung können sich geringfügig verschieben.
8. Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind umgehend zu ersetzen.
9. Für die vorgenannten Eingrünungsmaßnahmen sind die folgenden Gehölzarten und Mindestqualitäten zulässig:

Pflanzliste 1:

Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 14-16 cm, Acer platanoides (Spitz-Ahorn), Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn), Betula pendula (Birke), Tilia cordata (Winter-Linde)

Pflanzliste 2:

Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 14-16 cm Obstgehölze auch Halbstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 10-12 cm, Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Crataegus lavalleyi „Carrierei“ (Baum-Weißdorn), Sorbus aucuparia (Vogelbeere), Sorbus aucuparia (Vogelbeere)

Obstbäume

<b>Äpfel</b>	Berner Rosenapfel Klarapfel James Grieve Glockenapfel
<b>Birnen:</b>	Clapps Liebling Gellerts Butterbirne
<b>Kirsche:</b>	Hedelfinger
<b>Zwetschge</b>	Wangenheims Früh

Pflanzliste 3:

Mindestqualität: Sträucher 2 x v. H. 60 –100 cm, Cornus mas (Kornelkirsche), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avelana (Haselnuss), Ligustrum vulgare (Liguster), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Rosa spec. (Wildrosen), Sambucus nigra (Holunder), Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball).

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

10. Aus naturschutzfachlicher Sicht sollen fremdländische Gehölze sowie rot- und gelbblauige bzw. blaunadelige Gehölze innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen bleiben, wobei ein Anteil von 20 % zulässig sein soll.
11. Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind umgehend zu ersetzen.

## § 8

**Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Gestaltung der Gebäude**

(§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)

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

Gebietsteil	WH,	Dachneigung	Bauweise	Anzahl der Vollgeschosse	Firsthöhe	Kniestockhöhe	Anzahl der WE
WA-1	5,05 m	28° - 34°	E, O	II* (I+D)	8,25 m	1,75 m	3
Alternative	5,60 m	18° - 24°	E, O	II* (I+D)	9,95 m	2,30 m	3
WA-2	6,65 m	28° - 34°	ED, O	II	9,90 m	0,75 m	6

**Definition**

E = Einzelhausbebauung, D = Doppelhausbebauung

O = offene Bauweise

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

II = maximal zwei Geschosse

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

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

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

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

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird für das WA-1 Gebiet die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude begrenzt, siehe Tabelle unter § 8 Ziffer 1.

2. Die Höhe Oberkante Fertigfußboden wird mit einer maximalen Höhe über NN in Abstimmung mit der Erschließungsplanung des Schwäbischen Ingenieurbüros Jellen und dem durchgeführten Geländehöhenaufmaß für die geplanten Bauplätze wie folgt festgesetzt:

Bauplatz Nr.	Maximale Höhe EG FFB in m üNN
Spalte 1	Spalte 2
Haus Nr. 1	830,20
Haus Nr. 2	829,40
Haus Nr. 3	830,50
Haus Nr. 4	829,60
Haus Nr. 5	831,80
Haus Nr. 6	831,70
Haus Nr. 7	831,35
Haus Nr. 8	830,50
Haus Nr. 9	830,25
Haus Nr. 10	830,80
Haus Nr. 11	831,20
Haus Nr. 12	831,90
Haus Nr. 13	832,00

Bei den vorgenannten maximalen Höhen des Erdgeschossfußbodens wurde die Lage des geplanten Gebäudes wie im Bebauungsplan beispielhaft dargestellt angenommen, siehe Höhenangaben in der Spalte 2. Hierbei ergeben sich in Anlehnung an die Definition der Bayerischen Bauordnung Art. 6 Ziffer 4 unterschiedliche Höhen zwischen der Geländeoberfläche und den Höhen gemäß Spalte 2.

3. Für sämtliche Gebäude sind nur gleichschenklige Satteldächer zulässig; die Dachflächen sind rechteckig auszubilden. Erdgeschossige Anbauten sind auch als Flachdach/ Dachterrasse zulässig.
4. Die Dacheindeckung hat mit kleinteiligem Bedachungsmaterial zu erfolgen. Als Farbe für Dachplatten sind nur rote oder dunklere Farben zulässig.
5. Für die Abstandsflächen von Gebäuden gelten die Bestimmungen der BayBO.
6. Für die Dachaufbauten gilt:  
Soweit das 1. Obergeschoss als Dachgeschoss ausgebildet wird, gilt bei 28° – 34° maximal 1 Quergiebel pro Dachseite, alternativ max. 2 Dachgauben pro Dachseite; Abstand der Dachaufbauten von der Giebelwand, mindestens 2,00 m.
7. Der Dachüberstand darf betragen:  
am Giebel bis 1,50 m und  
an der Traufe bis 1,30 m  
Abschleppungen über Freisitz, Hauseingang und Balkonen, auch als angesetzte Pultdächer, sind erlaubt.
8. Bei der Außengestaltung sind nur verputzte Fassaden mit hellem Anstrich zugelassen; desgleichen Bauteile aus Holz. Zulässig sind außerdem Gebäude in Holzbauweise und mit Holzverschalung verkleidete Massivbauten. Soweit Photovoltaik- oder Solar-Anlagen auf der Dachfläche montiert werden, sind sie harmonisch auf die Dachfläche zu integrieren; eine Aufständigung ist nicht zulässig.

## § 9

### Einfriedungen / Freiflächengestaltung / Oberflächenwasser

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

#### Hinweis:

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

## § 10

### Immissionsschutz

Für die zur Staatsstraße 2012 nächstliegenden Bauparzellen 1 und 2 des Plangebietes gelten folgende Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB):  
Zur Belüftung notwendige Fenster von Ruheräumen (Schlaf- und Kinderzimmer) sollten im Obergeschoss der Gebäude an der von der Straße abgewandten Nordostseite angeordnet werden. Ist im Einzelfall eine dahingehende Planung nicht möglich, müssen die Ruheräume mit schalldämpften Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden. Die Lüftungseinrichtungen müssen mindes-

tens einen 0,5-fachen stündlichen Luftwechsel in den Ruheräumen gewährleisten. Die Schalldämpfung der Lüftungseinrichtungen ist so auszulegen, dass die erforderliche Luftschalldämmung der gesamten Außenfläche gemäß DIN 4109 in Verbindung mit den übrigen Bauteilen erreicht wird.

Die Schalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen im Plangebiet ist anhand DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, vom November 1989, Tabelle 8 zu bemessen. Bei der Auslegung der Schalldämmung ist der Korrekturwert C<sub>tr</sub> für Straßenverkehrslärm gemäß DIN EN ISO 717-1 vom Januar 1997 zu beachten.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel auf den einzelnen Bauparzellen können der schalltechnischen Untersuchung Nr. 15.009.2/B der Fa. Tecum GmbH vom 07.07.2015, Anlage 8, entnommen werden.

Die Untersuchung ist Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes.

## § 11 Werbeanlagen

1. Werbeanlagen dürfen durch Größe und Gestaltung nicht aufdringlich wirken und das Orts- und Landschaftsbild bzw. die Staatsstraße 2012 nicht wesentlich stören, auffallende Leuchtfarben dürfen nur untergeordnet Verwendung finden.
2. Werbeanlagen auf dem Dach und solche, die ausschließlich auf die freie Landschaft hin ausgerichtet sind, sind unzulässig. Sonstige Werbeanlagen in Form von Firmennamen und -logos sind mit einer Höhe von 0,80 m zulässig. Ihre Höhenlage ist auf 3,00 m über dem Gelände zu beschränken.

## § 12 Hinweise und Empfehlungen

### 1. Landwirtschaftliche Emissionen

Die von der Landwirtschaft ausgehenden ortsüblichen Emissionen sind unvermeidlich und müssen deshalb einschließlich dem Viehtrieb und dem landwirtschaftlichen Verkehr gemäß § 906 BGB hingenommen werden. Dies betrifft insbesondere die Stallhaltung der Tiere einschließlich des Melkens, dem Gülleaufrühren zur Ausbringzeit, die Weidehaltung der Tiere, den Viehtrieb, den 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.

### 2. Denkmalpflege

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind 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 DSchG:

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 Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD), Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 0827118157-0; Fax 0827118157-50; EMail: DST\_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

### 3. Hinweise der Kreisbrandinspektion

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



4. Abfallentsorgung  
Soweit Grundstücke nicht unmittelbar an Straßen angrenzen, die von Müllfahrzeugen angefahren werden, sind die Mülltonnen aus diesen Grundstücken an die anfahrbare Straße zur Leerung aufzustellen.
5. Versorgungsleitungen  
Vor Beginn von Erschließungsmaßnahmen ist rechtzeitig mit den jeweiligen Maßnahmenträgern Verbindung aufzunehmen. Bei Pflanzmaßnahmen (Wurzelraum) sind die jeweiligen Vorschriften der Maßnahmenträger zu beachten.
6. Freiflächengestaltung  
Die nicht bebauten Flächen des Baugrundstücks sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Für das Baugesuch wird empfohlen, die Freiflächengestaltung mit der Kreisfachberatung für Gartenkultur des Landkreises Ostallgäu abzustimmen.
7. Altlasten und Bodenschutz  
Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.  
Bei den notwendigen Erdarbeiten ist der Sicherung des Oberbodens besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Gemäß § 202 BauGB ist der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.  
**Altlasten:**  
Der vorliegende Bebauungsplan für das Gebiet "Am Schorn" wurde in Bezug auf Altlasten und Altablagerungen überprüft. Nach den bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorliegenden Unterlagen befinden sich im Geltungsbereich des Planes keine altlastverdächtigen Ablagerungen.  
**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.“
8. Barrierefreiheit:  
Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Erschließungsplanung des Baugebietes Voraussetzungen zur Barrierefreiheit zu schaffen sind. Für jede gemäß Art. 48 BayBO erforderliche barrierefreie Wohnung ist je ein barrierefreier Stellplatz vorzusehen. Diese Stellplätze müssen von den baulichen Anlagen auf kürzestem Wege stufenlos erreichbar sein, mindestens eine Breite von 3,50 m sowie eine Länge von 7,50 m aufweisen sowie überdacht sein. Sie sind gemäß DIN 18040-2 anzulegen und besonders zu kennzeichnen. Abweichungen von dieser Satzung regeln sich nach Art. 63 BayBO.
9. Immissionsschutz:  
Aufgrund des Verkehrs auf der tangierenden Hauptstraße (Staatsstraße 2012) kommt es im Bereich der Bauparzellen 1 und 2 des Plangebietes teilweise zu Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zu DIN 18005-1. Auf einen ausreichenden Schallschutz nach DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – bzw. der vorliegenden Satzung sollte deshalb geachtet werden.

## § 12 Inkrafttreten

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

Kraftisried, den 14.01.2016

---

Abel, Erster Bürgermeister

# I. Begründung

## zum Bebauungsplan der Gemeinde Kraftisried „Am Schorn“

### 1. Geltungsbereich

Der Bebauungsplan „Am Schorn“ schließt an den nördlichen Ortsrand von Kraftisried an. Der Geltungsbereich ist dem Bebauungsplan zu entnehmen. Das Plangebiet umfasst den Bereich der Grundstücke mit Teilflächen der Fl. Nr. 248, 249/4, 249/5, 250, 251, 256/4 und den Flächen der Fl. Nr. 258/6, 249/13, sowie 248/10, Gemarkung Kraftisried. Die Planstraße im Westen bildet zusammen mit einer Ortsrandeingrünung die westliche Grenze des Plangebietes. Die nördliche Grenze mit der Planstraße wird gemäß Darstellung im Flächennutzungsplan zu einem späteren Zeitpunkt um eine weitere Bauzeile erweitert. Insofern schließt derzeit die nördliche Grenze mit der Planstraße ab.

Das Plangebiet weist eine Größe von insgesamt ca. 1,22 ha auf. Dem Bebauungsplan ist noch eine externe Ausgleichsfläche auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 384, Gemarkung Unterthingau, zugeordnet. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen.

### 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. Es liegen bereits für alle Grundstücke Bewerber vor, teilweise schon die Baugesuche.

### 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

#### 3.1 Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern, LEP 2013 und im Regionalplan der Region Allgäu (16) dargelegt. Zum frühzeitigen Verfahren wurden folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) seitens der Regierung von Schwaben und dem Regionalen Planungsverband Allgäu genannt:

*„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*

*Regionalplan der Region Allgäu (RP 16)*

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

*Die Gemeinde Kraftisried beabsichtigt gemäß Planunterlagen ein allgemeines Wohngebiet mit einer Größe von ca. 1,2 ha im Norden des Gemeindegebietes festzusetzen.*

*Grundsätzlich ist festzustellen, dass gemäß LEP 3.2 (Z) in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung (z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz, sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung) möglichst vorrangig zu nutzen sind (vgl. RP 16 B V 1.3 Abs. 2 (Z)). Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. Maßstab der zulässigen Siedlungsentwicklung ist nach LEP 3.1 Abs. 1 (G) eine nachhaltige Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen (vgl. LEP 1.2.1 Abs. 2 (Z) und LEP 1.2.6 (G)).*

*Derzeit sind im Flächennutzungsplan der Gemeinde Kraftisried sowohl Wohnbauflächen als auch gemischte Bauflächen dargestellt, die nach unserem derzeitigen Kenntnisstand unbebaut sind.*

*Angesichts der bestehenden Flächenpotenziale bitten wir die Gemeinde, sich mit den o.g. Zielen und Grundsätzen auseinanderzusetzen und die Planunterlagen entsprechend zu ergänzen.“*

Die Gemeinde hat dies nachfolgend abwägend in die Planung eingestellt. Die ausführlichen Hinweise dienen der Kenntnismahme und Beachtung. Eine Betrachtung und Bewertung der Flächenpotentiale innerhalb der bestehenden Ortslage wird im Rahmen der derzeit laufenden Änderung

des Flächennutzungsplanes erarbeitet und in diese Begründung eingefügt. Der Bebauungsplan wird im sog. Parallelverfahren aufgestellt und insofern aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

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

### **3.2 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan wurde im Zuge des gegenständlichen Bauleitplanungsverfahrens von der Gemeinde Kraftisried im Parallelverfahren nach §8 Abs. 3 BauGB geändert und mit Bescheid vom 16.12.2015 (Az. IV.6100.0/2) genehmigt. Der Bebauungsplan entwickelt sich somit aus dem Flächennutzungsplan.

## **4. Lage und Bestand**

### **4.1 Derzeitige Nutzungsstruktur/Bestandsaufnahme:**

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

#### Naturhaushaltliche Belange:

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

### **4.2 Bodenverhältnisse**

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

Für das Plangebiet wurde eine tachymetrische Höhenaufnahme durch das schwäbische Ingenieurbüro Jellen veranlasst und in die Bebauungsplanzeichnung übertragen.

Der für die künftige Bebauung entscheidende Bereich bis 3 m Tiefe ist 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**

#### a) Verkehr

Das Gebiet, in dem die geplante Wohnbebauung stattfinden soll, wird durch eine neue Anbindung an die Staatsstraße St 2012 am westlichen Ortsrand von Kraftisried aus erschlossen. Die Anbindung ist mit dem Staatlichen Bauamt Kempten, Bereich Straßenbau, abgestimmt. Die Darstellung des Sichtdreieckes ist nach dem Straßen- und Wegegesetz zu beachten. Zusätzlich wird das Plangebiet vom Baumäckerweg, Fl. Nr. 249/5 aus erschlossen. Es soll eine Straße eingerichtet werden, die das Planungsgebiet westlich und nördlich umfasst. Der Erschließungsweg erhält eine Breite von brutto in südlichen Bereich von 6,50 m, entlang der nördlichen Grenze von 5,00 m.

Zum frühzeitigen Verfahren hat das Staatliche Bauamt, Bereich Straßenbau, mit Schreiben vom 20.05.2015 folgendes mitgeteilt:

*„Wir befinden uns im Übergang von der freien Strecke in die Ortsdurchfahrt von Kraftisried, die Anbauverbotszone wurde frei gehalten. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt 50 km/h. Die Erschließung im Bereich der bestehenden Zufahrt am westlichen Ortseingang wurde mit dem Staatlichen Bauamt Kempten vor Ort besprochen. Die entsprechenden Sichtdreiecke sind berücksichtigt worden. Bei der neuen Zufahrt ist darauf zu achten, dass kein Niederschlagswasser auf die Staatsstraße gelangt und ausreichend große Ausrundungsradien gewählt werden. Weiter*

*muss die Erschließungsstraße staubfrei befestigt werden. Die Kosten für die Maßnahmen trägt der Vorhabensträger.*

*Die bestehende Straßenentwässerung darf nicht beeinträchtigt werden.*

*Die Immissionen der Staatsstraße sind entsprechend zu berücksichtigen. Die Staatsbauverwaltung ist diesbezüglich von allen Forderungen freizustellen.*

*Hinweis: Zur besseren Erkennbarkeit könnten die Meterzahlen der Schenkellängen an den Sichtdreiecken noch angetragen werden.“*

Die Gemeinde wird die Angelegenheiten der Straßenentwässerung bei der Erschließungsplanung beachten.

#### b) Kanal – Entwässerung - Wasserversorgung

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

Die Löschwasserversorgung ist durch den Anschluss an die örtliche Wasserversorgung 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 wesentlichen Ergebnisse der Erschließungsplanung sind in die Bebauungsplanzeichnung übernommen worden. So werden am nördlichen und nordöstlichen Rande des Plangebietes Rigolenmulden angeordnet und Überlaufstellen mittels Einlaufschächte angebunden. Dies gilt auch für die südliche Grundstücksseite der Bauplätze 10 bis 13. Diese Entwässerungsmulde wird an die bestehende Rückhalteeinrichtung angeschlossen.

## 5.2 Bauliche Nutzung und Gestaltung

Das Landratsamt Ostallgäu, Sachgebiet Bauplanungsrecht / Städtebau hat mit Schreiben vom 08.06.2015 zum frühzeitigen Verfahren mitgeteilt:

*„Gebot der Innenentwicklung nach §1 Abs. 5 Satz 3 BauGB*

*Die in kurzer Zeit entstandene und großflächige Wohnbauflächenentwicklung in Kraftisried steht möglicherweise dem Gebot der vorrangigen Innenentwicklung entgegen. Für Kraftisried ist als übergeordnetes Planungsziel eine organische Entwicklung zur Deckung des Eigenbedarfs aus der Gemeinde heraus vorgesehen. Daran soll sich die Ausweisung orientieren.*

*Voraussetzung ist außerdem eine ernsthafte Auseinandersetzung der Gemeinde mit dem Potenzial innerhalb des Dorfbereichs Kraftisried im Rahmen des kommunalen Flächenmanagements. Der Bebauungsplan kann nur weiterbetrieben werden, wenn durch Nachweis belegt und nachvollziehbar keine Leerbestände und keine Unternutzung im Altort vorhanden sind. Gegebenenfalls ist ein Konzept (Flächenmanagement) zur Bewältigung zu erstellen.*

*Hinweis: Die einseitige Erschließung ist unwirtschaftlich oder bereitet bereits die nächste Erweiterung vor. Vorgenannte Ausführungen sollen darauf hinweisen, dass ohne Konzept zur Innenentwicklung eine weitere Wohnbauentwicklung nicht möglich ist.“*

Die Gemeinde Kraftisried hat die vorgenannten Ausführungen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 05.08.2015 behandelt und folgendermaßen abwägend in die Planung eingestellt:

Eine differenzierte Flächenbetrachtung für Kraftisried wird Teil der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes werden, die im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB derzeit aufgestellt wird. Das hierzu beauftragte Ingenieurbüro, Architekt Seltmann, wird entsprechend von der Gemeinde informiert. Der Hinweis auf ein Flächenkonzept ist dem Gemeinderat zur Kenntnis gebracht worden.

Zur angesprochenen 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 die nach § 4 Abs. 3 Ziffer 4 Gartenbaubetriebe und Ziffer 5 Tankstellen der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Diese Nutzungen benötigen regelmäßig größere Flächen, die hier eher für den dringenden Bedarf an Wohngebäuden vorgehalten werden soll. Die WA-Gebiete werden als qualifizierter Bebauungsplan entwickelt. Das WA-Gebiet wird hin-

sichtlich der Art der Gebäude bzw. der Anzahl der Geschoss in ein WA-1 Gebiet mit nur Einzelhäusern und einer sogenannten I+D-Bebauung und in ein WA-2 Gebiet mit Einzel- und Doppelhäusern und einer II-geschossigen Bebauung aufgeteilt, siehe Abgrenzung in der Bebauungsplanzeichnung.

Es gilt die offene Bauweise. Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen definiert. Für Nebenanlagen, Garagen, Carports u. dgl. wird auch eine Begrenzung nach dem Planzeichen Nr. 15.3 der Planzeichenverordnung (PlanZV) gewählt. Die Baugrenze darf für Dachüberstände, Kellerlichtschächte, Treppenabgänge, Vordächer u. dgl. Vorbauten bis zu 1,50 m überschritten werden.

WA-1: Es können Einfamilienhäuser in zweigeschossiger Bauweise als Einzelhaus entwickelt werden, wobei das erste Obergeschoss als Dachgeschoss auszubilden ist.

WA-2: Hier können Einzel- oder Doppelhäuser errichtet werden. Die Obergrenze liegt bei zwei Geschossen.

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

Im Zuge der Erschließungsplanung wurde die maximale Höhe über NN für die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss festgesetzt.

Dabei wird auch die jeweilige mittlere Höhe zwischen dem natürlichen Gelände und der vorgeannten Höhe in m üNN bezogen auf die Oberkante des Fußbodens im Erdgeschoss dargestellt. Diese in der Tabelle zu Ziffer 8.2 in Spalte 3 festgelegte mittlere Höhe zwischen Oberkante Gelände und der vorgeannten Höhe üNN soll auch beibehalten werden, wenn das geplante Gebäude innerhalb der Baugrenze an eine andere Stelle verschoben wird, als dies in der Bebauungsplanzeichnung beispielhaft dargestellt ist.

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 5,05 m und einer Dachneigung von 28° bis 34° ergibt sich eine Kniestockhöhe von ca. 1,75 m. Bei der anderen Variante wird von einer Wandhöhe von 5,60 m und einer Dachneigung von 18° bis 24° mit einer Kniestockhöhe von ca. 2,30 m ausgegangen.

Bei dem Teilgebiet WA-2 handelt es sich um eine normale zweigeschossige Bebauung, bei der eine Kniestockhöhe von 0,75 m ausgebildet werden kann. Dies ergibt eine Wandhöhe von maximal 6,65 m. Für die errechneten 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 Dachaufbauten bei der Variante mit der Dachneigung von 18° bis 24° keine Dachaufbauten zur Belichtung des Obergeschosses erforderlich. Die Wandhöhe mit 5,60 m ist hierbei so gewählt, dass bei einem Balkonaustritt im Dachgeschoss entlang der Längsseite eine lichte Höhe bei Türfenstern von mindestens 2,00 m entstehen kann.

Die maximale Höhe über NN ist für die Oberkante Fußboden im Erdgeschoss in der Satzung unter § 8 Ziffer 8.3 für jeden Bauplatz festgesetzt (wird nach der Erschließungsplanung nachgereicht). 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. Dachgauben / Quergiebel sind nur ab 28 ° Dachneigung zulässig. Sie sind auf 1/3 der Dachfläche zu begrenzen. Negative Dacheinschnitte und Schleppgauben sind unzulässig. Hiermit soll erreicht werden, dass die das Ortsbild wesentlich prägende Dachlandschaft einen ruhigen und ausgeglichenen Eindruck vermittelt. Ausnahmen sollen bei Nebengebäuden und Garagen in Form von Pult und Flachdächern sowie bei der Abweichung von der Hauptfirstrichtung im Einzelfall zugelassen werden. Diese Abweichung gilt auch für eingeschossige Anbauten/Gebäudeteile, die mit einem Flachdach oder einer Dachterrasse ausgebildet werden dürfen.

Garagen und Stellplätze:

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

Die rechtliche Grundlage für die Festsetzungen der Gestaltung im Bebauungsplan leitet sich ab aus Artikel 81 BayBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB.

**5.3 Flächenbilanz**

Das Plangebiet mit 1,28 ha gliedert sich folgendermaßen auf:

Bauflächen			
Gebiet WA-1, Bauplätze 1, 2, 5, 6 sowie 10 -13	5.477 m <sup>2</sup>		
Gebiet WA-2 Bauplätze 3, 4, 7, 8 und 9	<u>3.154 m<sup>2</sup></u>	8.631 m <sup>2</sup>	68 %
Öffentliche Grünfläche			
Ortsrand west	273 m <sup>2</sup>		
Ortsrand Süd mit Lärmschutz	<u>1.309 m<sup>2</sup></u>	1.582 m <sup>2</sup>	12 %
Verkehrsflächen			
Planstraße Norden und Westen	2.338 m <sup>2</sup>		
Weganteil Stockäcker	<u>239 m<sup>2</sup></u>	<u>2.577 m<sup>2</sup></u>	<u>20 %</u>
Gesamtfläche		12.790 m <sup>2</sup>	100 %

Für den Eingriff in Natur und Landschaft werden die nachfolgenden Teilflächen der o. a. Flächenbilanz einbezogen:

12.790 m<sup>2</sup> - 239 m<sup>2</sup> vorhandener Weg = 12.551 m<sup>2</sup> oder 1,26 ha.

**6. Grünordnung****6.1 Natürliche Grundlagen**

Die derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche wird durch Braunerden bestimmt. Die Fläche im Plangebiet wird intensiv durch Mahd und Beweidung genutzt, siehe auch Ziffer 4.1 dieser Begründung.

**6.2 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen**

Der westliche Rand des Plangebietes wird mit einer 5 m breiten Grünfläche als Ortsrandeingrünung gestaltet. Der Lärmschutzwall im Süden wird ebenfalls mit einer Ortsrandeingrünung gestaltet.

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 8.

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

**6.3 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung**

Parallel zum Bebauungsplan „Am Schorn“ wird das grünordnerische Konzept entwickelt und als Grünordnungsplan integriert. Hierdurch wird eine angemessene Eingrünung des Gebietes und

entsprechend der Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft als Minimierungsmaßnahmen ermittelt und festgesetzt.

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

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

Für die Eingriffsschwere ist das Feld B I mit einem Faktorenspielraum von 0,2 bis 0,5 maßgeblich. Aufgrund der geringen Dichte des Plangebietes und der gewählten Minimierungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes wird hier der Faktor 0,2 gewählt. Der niedrige Faktor ist auch der Tatsache geschuldet, dass landwirtschaftlich nutzbares Gelände nur im unbedingt notwendigen Ausmaß für Siedlungszwecke genutzt werden soll.

Die Eingriffsfläche gemäß Nachsatz zur Flächenbilanz, Ziffer 5.3 dieser Begründung, ist 1,26 ha groß. Somit ergibt sich eine Ausgleichsfläche  $1,26 \text{ ha} \times \text{Faktor } 0,2 = 0,25 \text{ ha}$ .

Die Ausgleichsfläche von 0,25 wird auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 384, Gemarkung Unterthingau als externe Fläche dem Bebauungsplan zugeordnet und damit sichergestellt. Weitere Einzelheiten siehe § 7 und die Ausführungen im Umweltbericht.

Die Untere Naturschutzbehörde hat mit Schreiben vom 19.11.2015 hierzu folgende Stellungnahme abgegeben:

*„Einwendungen: Die Ausgleichsfläche wird weder textlich noch zeichnerisch dargestellt.“*

*„Die Zuordnung der vom Ökokonto abzubuchenden Fläche ist zeichnerisch und textlich darzustellen.“*

Die Gemeinde hat diesbezüglich folgendermaßen abgewogen:

Die Hinweise dienen der Kenntnisnahme. Eine Abbuchung vom Ökokonto, kann, aber muss nicht mit konkreten Flächen verbunden werden, eine zeichnerische Darstellung ist ebenfalls optional, verbal ist die Fläche angegeben. Die textlichen Ausführungen der Maßnahmen finden sich im Ökokonto der Gemeinde.

## **7. Immissionsschutz, Umweltgestaltung**

### **7.1 Immissionsschutz**

Für den Schallschutz in der städtebaulichen Planung wird die DIN 18005 mit dem zugehörigen Beiblatt 1 nach Maßgabe der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren vom 3.8.1988 zur Anwendung empfohlen. Von diesen Orientierungswerten, die als Anhalt für die Beurteilung von Lärmimmissionen dienen, kann sowohl nach oben als auch nach unten abgewichen werden.

Als besonderes Vorgehen zum Immissionsschutz wird am Ortsausgang entlang der Hauptstraße (Staatsstraße 2012) ein Lärmschutzwall eingerichtet; nähere Einzelheiten sind dem Lärmgutachten der Firma Tecum GmbH, Kempten, zu entnehmen. Das Lärmgutachten, Bericht Nr. 15.009.2/B vom 07.07.2015 wird zum Bestandteil der Begründung erklärt. Hieraus wird nachfolgend die Zusammenfassung abgedruckt:

Die im vorgenannten Gutachten gezeigten Lärmkarten Anlagen 2 bis 8 zeigen folgendes:

#### ***Situation ohne Lärmschutzwall***

Ohne den im Planentwurf bereits implizierten Lärmschutzwall berechnen sich im Bereich der nächstliegenden zwei Bauparzellen 1 und 2 des Plangebietes im Erdgeschoss Beurteilungspegel von bis zu 56 dB(A) tagsüber und 48 dB(A) nachts.

Im Obergeschoss werden Beurteilungspegel von tagsüber bis zu 58 dB(A) und nachts bis zu 50 dB(A) erreicht.

Es werden damit an den straßennächsten beiden Parzellen die Orientierungswerte der DIN 18005 /3/ tagsüber um bis zu 3 dB(A) und nachts um bis zu 5 dB(A) überschritten. Die um 4 dB(A) höheren Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden im Erdgeschossbereich tags und nachts und im Obergeschoss tags eingehalten. Nachts ergeben sich im Obergeschoss geringfügige Überschreitungen des Grenzwertes um 1 dB(A).

Die berechneten Überschreitungen der Orientierungswerte um bis zu 5 dB(A) und des Immissionsgrenzwertes um 1 dB(A) bedeuten einen grundsätzlichen Konflikt zwischen der Staatsstraße und der geplanten Wohnbebauung. Eine Lösung des Konfliktes kann aber mit dem bereits im

Planentwurf vorgesehenen Lärmschutzwall herbeigeführt werden. Ergänzend sind eventuell noch passive Lärmschutzmaßnahmen für den Obergeschossbereich der Gebäude notwendig. Ab der zweiten Bebauungsreihe (Parzellen 3 - 13) zeigen sich im Wesentlichen keine Überschreitungen der Orientierungswerte und der Immissionsgrenzwerte. Lediglich im Bereich der Parzellen 3 wird nachts im Obergeschoss der Orientierungswert geringfügig um 1 dB(A) überschritten. Dies ist jedoch im Hinblick auf die vorgesehene Lärmschutzeinrichtung an der St 2012 sowie die Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper der Parzellen 1 und 2 nicht von besonderer Relevanz.

#### **Situation mit Lärmschutzwall**

· Der berechnete Lärmschutzwall an der St 2012 mit einer angenommenen Höhe von 2,0 m über der Straßengradiente kann im Wesentlichen gewährleisten, dass im Erdgeschossbereich der Bauparzellen 1 und 2 der Orientierungswert tagsüber eingehalten wird. Nachts berechnen sich damit noch geringfügige Überschreitungen um 1-2 dB(A). Für den Obergeschossbereich entfaltet diese Maßnahme allerdings nur eine geringe Wirkung, so dass dort tagsüber noch die Orientierungswerte um aufgerundet 2 - 5 dB(A) überschritten werden.

Für den rückwärtigen Baubereich ab der Parzellen 3 und 4 zeigt sich mit der Maßnahme bereits eine Einhaltung der Orientierungswerte auch im Nachtzeitraum.

Eine deutliche Verbesserung kann mit einer Wallhöhe von 2,5 m erreicht werden. In diesem Fall treten im Erdgeschossbereich der Bebauung im Wesentlichen keine Überschreitungen der Orientierungswerte mehr auf. Im Obergeschossbereich wird der Orientierungswert allerdings tagsüber noch um 3 dB(A) und nachts um 4 dB(A) überschritten. Die höheren Grenzwerte der 16. BImSchV werden mit der Maßnahme auch im Obergeschoss annähernd eingehalten.

Nach alternativen Berechnungen wäre zur vollständigen Einhaltung des nächtlichen Immissionsgrenzwertes im Obergeschoss eine Wallhöhe von 2,75 m Höhe über Straßengradiente erforderlich. Sollen im Obergeschoss auch die Orientierungswerte eingehalten werden, müsste der Wall eine Höhe von 3,5 - 4 m aufweisen.

Der in Richtung Südosten über die geplante Wohnbebauung hinausragende Wallabschnitt mit ca. 30 m Länge kann für das bestehende Wohnhaus auf Fl. Nr. 250/1 (Baugebiet Baumäcker) teilweise eine Geräuschreduzierung bewirken. Allerdings befindet sich das Anwesen noch etwa zur Hälfte außerhalb der Abschirmung. Es wird deshalb empfohlen, zur Vermeidung von größeren Pegelsprüngen den südöstlichen Ausläufer des Walls nur mit einer Höhe von 2,0 m über Straße auszuführen. Diese Höhe ist auch bezüglich der geplanten Wohnbebauung im Baugebiet „Am Schorn“ ausreichend.

#### **Passiver Lärmschutz**

Mit einem 2,5 m hohen Lärmschutzwall sind im Erdgeschossbereich der Bauparzellen 1 und 2 keine passiven Maßnahmen mehr erforderlich. Dort liegen die Beurteilungspegel auch nachts im Rahmen der Orientierungswerte der DIN 18005.

Bei Realisierung des Walls sind allerdings für den Obergeschossbereich der beiden Gebäude auf den Parzellen 1 und 2 noch passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Dies wären besondere Lüftungseinrichtungen für Ruheräume mit Lüftungsfenstern an der Nordwest-, Südwest- oder Südostseite der Gebäude.

Die für die Auslegung der passiven Lärmschutzmaßnahmen (Schalldämmung der Außenbauteile der Aufenthaltsräume) maßgeblichen Lärmpegel der St 2012 sind in der Anlage 8 für das EG und das OG der Bebauung dargestellt. Dabei wurde bereits die am südöstlichen Ende auf eine Höhe von 2,0 m reduzierte Wallhöhe berücksichtigt. Die geplante Bebauung liegt danach überwiegend im Lärmpegelbereich I und auf den Parzellen 1 und 2 im Lärmpegelbereich II der DIN 4109. Dies bedeutet in der Regel für die Bebauung keine besonders hohen Anforderungen an den passiven Lärmschutz.

#### **Fazit**

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Geräuschimmissionen des Verkehrs auf der St 2012 mit einer Prognosebelastung von knapp 4.000 Kfz/24h die Notwendigkeit für einen aktiven Lärmschutz bestätigen. Dabei kann der Verlauf der im Planentwurf eingetragenen Lärmschutzeinrichtung grundsätzlich belassen werden. Es wird empfohlen, die Höhe der Lärmschutzeinrichtung mindestens mit 2,5 m über Gradiente der St 2012 einzuplanen. Dabei ist eine Reduzierung der Höhe auf 2,0 m im östlichen Teilstück auf einer Länge von ca. 30 m möglich. Die Maßnahme kann dann die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 im Erdgeschoss der geplanten Bebauung gewährleisten. Außerdem treten im Obergeschoss keine Überschreitungen der Grenzwerte der 16. BImSchV auf.

Verbleibende Überschreitungen der Orientierungswerte im Obergeschoss können u. E. mit passiven Lärmschutzmaßnahmen bewältigt werden (ggf. erhöhte Schalldämmung der Außenbauteile und Lüftungseinrichtungen für Ruheräume). Der geplante aktive Lärmschutz für das Baugebiet



„Am Schorn“ führt gleichzeitig auch zu einer gewissen Reduzierung der Lärmbelastung im östlich anschließenden Baugebiet „Baumäcker“.

Bei Einplanung des Lärmschutzwalls an der St 2012 und einem passiven Lärmschutz für den Obergeschossbereich bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes aus der Sicht des Verkehrslärmschutzes keine grundsätzlichen Bedenken.

## **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.

## **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 Südwesten und Norden mit einer Anbindung des Baugebietes Baumäcker zwischen den Bauplätzen 23 und 4, einer Verbindung zwischen den Bauplätzen 9 und 10, sowie einem Verbindungsweg nach dem Bauplatz 13 zum bestehenden östlichen Plangebiet und den dortigen Flächen für die Landwirtschaft.

### **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.

Niederschlagswasser ist grundsätzlich flächenhaft, über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht zu versickern. Bei der Bemessung der Versickerungseinrichtungen ist das ATV-DVWK Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, das ATV Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“, die „Niederschlagswasserfreistellungsverordnung“ NWFreiV sowie die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer“ TRENGW zu beachten.

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.

Zum frühzeitigen Verfahren hat das Wasserwirtschaftsamt folgende Stellungnahme abgegeben:

*„Für die Bauplätze Nr. 5 bis 13 besteht eventuell eine Gefährdung durch wild abfließendes Wasser von der nördlich angrenzenden Hangfläche. In der weiteren Planung und Ausführung der Erschließung sollten ggfs. entsprechende Schutzmaßnahmen vorgesehen werden. Die Ausgleichs-*

maßnahmen für das Baugebiet sind auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 384 der Gemarkung Unterthingau geplant. Am südlichen Rand dieses Grundstückes verläuft der Kaltenbach. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wäre es zu begrüßen, wenn das Fließgewässer in die Ausgleichsmaßnahmen integriert wird. Die Planungsvorschläge aus dem Gewässerentwicklungskonzept sollten dabei berücksichtigt werden.“

Die Gemeinde Kraftisried hat dies abwägend in die Planung eingestellt:

Die ausführlichen Hinweise dienen der Kenntnisnahme und Beachtung. Die möglichen Einflüsse des Hangwassers auf das Plangebiet werden bei der Erschließungsplanung berücksichtigt. Die anteilige Einbindung des Kaltenbachs in die Planung der Ausgleichsfläche wird seitens der Gemeinde in Verbindung mit dem für die Grünplanung beauftragten Büro Dipl.-Ing. Univ. H. Rösel beachtet. Hierbei wird auch die Stellungnahme der Unteren Wasserrechtsbehörde beachtet, die mit Schreiben vom 21.05.2015 folgendes mitgeteilt hat: „Die Ausgleichsfläche befindet sich im Wasserschutzgebiet für die öffentliche Wasserversorgung Kraftisried. Die Vorschriften sind einzuhalten. Bezüglich der Ausgleichsfläche wird auf die Stellungnahme des WWA Kempten verwiesen.“

### **8.3 Stromversorgung / Telekommunikation**

Die direkte Stromversorgung erfolgt über das Versorgungsnetz der LEW an das bestehende Netz. Zum frühzeitigen Verfahren wurde mit Schreiben vom 06.05.2015 folgendes mitgeteilt:

#### **„Bestehende 1-kV-Kabelleitungen**

Vorsorglich weisen wir auf bestehende 1-kV-Kabelleitungen im Näherungsbereich der Bebauung hin. Im beiliegenden Kabellageplan M = 1 : 1000 sind die Kabelleitungen zeichnerisch dargestellt. Der Schutzbereich der Kabelleitungen beträgt 1 m beiderseits der Trasse. Da bei einer Kabelbeschädigung Lebensgefahr besteht und es außerdem zu umfangreichen Unterbrechungen der Stromversorgung kommen kann, sind vor der Aufnahme von Grab- und Baggerarbeiten die aktuellen Kabelpläne in unserer

Betriebsstelle Obergünzburg, Günzacher Straße 11, 87634 Obergünzburg, Tel. 08372/9214-44 von den beauftragten Baufirmen zu beschaffen. Eine detaillierte Kabelauskunft kann auch online unter <https://geoportal.lvn.de/apak/> abgerufen werden.

#### **Stromversorgung**

Die zukünftige Stromversorgung ist nach entsprechender Erweiterung des 1-kVKabelnetzes aus der Transformatorenstation Nr. 507 V "Am Kreuzberg" – welche außerhalb des Geltungsbereiches liegt- gesichert. Die Neubauten werden wir über Erdkabel anschließen. Die genauen Trassen der zukünftigen Niederspannungskabel können erst festgelegt werden, wenn die endgültige Parzellierung der Grundstücke bekannt ist.

#### **Allgemeines**

Vor Beginn der Tiefbauarbeiten muss ein Spartengespräch stattfinden, an dem alle Versorgungsträger teilnehmen, um die jeweiligen Leitungstrassen festzulegen. Mit den Kabelverlegungsarbeiten, die im Zusammenhang mit der allgemeinen Erschließung erfolgen, kann erst nach Erfüllung nachstehender Voraussetzungen begonnen werden:

- Wasser- und Kanalleitungen sind eingebracht,
- das Planum der Wege ist erstellt,
- die örtliche Auspflockung der Straßenbegrenzung mit Angabe der zugehörigen Höhenkosten muss verbindlich gewährleistet sein.

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

Unter der Voraussetzung, dass die angeführten Punkte berücksichtigt werden, sind wir mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf einverstanden.“

Die Deutsche Telekom AG wurde an dem Verfahren beteiligt. Die Stellungnahme hierzu ist nachfolgend abgedruckt:

„Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei die Aufwendungen der Telekom hierbei so gering wie möglich zu halten sind. Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir gesondert mit uns in Verbindung zu treten.“

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 78877701

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

Für unsere Grobplanung benötigen wir einige Strukturdaten zum Baugebiet. Wir bitten deshalb um Rücksendung des beiliegenden Datenerfassungsblattes.“

Die Gemeinde hat dies abwägend zur Kenntnis genommen und 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, 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.

## Anlage

### Merkblatt zur Bauleitplanung der Kreisbrandinspektion Ostallgäu

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

#### A Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken – DIN 14090

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

#### B Öffentliche Verkehrsflächen

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

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

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

## D Bereitstellung von Löschwasser durch andere Maßnahmen






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

## E Bebauung

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

## F Planzeichen

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

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

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

## II. Umweltbericht

### Veranlassung und Grundlagen

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den gegenständlichen Bebauungsplan ist auf der Grundlage einer verbindlichen strategischen Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen. Dieser enthält Angaben zu den Schutzgütern und umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden. Auf Grundlage einer Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter geprüft, sowie Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemacht.

Dies geschieht im Rahmen des gegenständlichen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Schorn“.

#### 1. Kurzdarstellung des Planungsinhaltes und der Planungsziele

<b>Art der Bebauung</b> (Inhalt, Art und Umfang)	Im Bebauungsplan (WA) – Allgemeines Wohngebiet, jeweils mit Grünfläche zur Ortsrandeingrünung. Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand der Ortslage Kraftisried, unmittelbar im Anschluss an die vorhandene Ortslage.
<b>Art der Bebauung</b> (Ziele, Festsetzungen)	Die zulässige Nutzung liegt bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von bis zu 0,3. Es ist eine maximal zweigeschossige Bebauung (II, bzw. I+D) zugelassen, teils mit der Maßgabe, dass das 1. Obergeschoss als Dachgeschoss auszubilden ist. Es wird ein qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB erstellt.
<b>Erschließung</b>	Die Verkehrserschließung erfolgt über von Süden über die Hauptstraße (Staatsstraße 2012) und teilweise über den Baumäckerweg. Der Erschließungsweg erhält eine Breite von brutto 6,50 m, entlang der nördlichen Grenze eine Breite von 5,00 m.
<b>Flächenbedarf</b>	Der Umfang des Plangebietes beträgt insgesamt 1,28 ha. Für das Baugebiet werden Bauplätze entstehen für Wohnhäuser und Nebengebäude.

#### 2. Fachziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung

<b>Bodenschutz</b>  <i>Berücksichtigung in der Bauleitplanung</i>	Funktion des Bodens sichern und wieder herstellen, Altlasten sanieren, sparsamer Umgang mit Grund und Boden; Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen (Innenentwicklung), Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzen.  <i>Nach den Bestimmungen des Bebauungsplanes können Wohnhäuser errichtet werden. Durch die Begrenzung der GRZ auf maximal 0,3, die Einzelhausbebauung und den geringen Verkehrsflächenanteil wird die Bodenversiegelung gering gehalten bzw. auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der derzeitigen Bauleitplanungsverfahren entsprechend geändert. Der Bebauungsplan „Am Schorn“ wurde hiermit abgestimmt.</i>
<b>Immissionsschutz</b>  <i>Berücksichtigung in der Bauleitplanung</i>	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm, Schadstoffe).  <i>Im Zuge des Lärmschutzes wird im südlichen Geltungsbereich ein Lärmschutzwall mit öffentlicher Grünfläche eingerichtet. Diese dient zur Abschirmung gegen den Verkehr der Hauptstraße (St. 2012) und ist in Verbindung mit der Ortsrandeingrünung festgesetzt. Zusätzlich werden für die beiden Bauplätze 1 und 2 für das Obergeschoss passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.</i>
<b>Wasserschutz</b>	Schutz von Grundwasser, Oberflächenwasser, Erhalt der natürlichen Rückhaltefähigkeit für Niederschläge.

<i>Berücksichtigung in der Bauleitplanung</i>	<i>Es werden alle möglichen Maßnahmen ergriffen, das Oberflächenwasser an Ort und Stelle zur Versickerung zu bringen. Es sind Rigolen vorgesehen.</i>
<b>Natur- und Landschaftsschutz</b>	Artenschutz, Schutz und Erhalt von Lebensräumen, Erholungsfunktion der Landschaft erhalten, Ausgleich von nicht vermeidbaren Eingriffen.
<i>Berücksichtigung in der Bauleitplanung</i>	<i>Die Beurteilung des Eingriffs erfolgt nach dem Bayerischen Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Es wurde eine Eingriffsfläche von 1,26 ha ermittelt. Aufgrund der Beurteilung des Gebietes, in dem der Eingriff stattfinden soll, gilt die Kategorie I mit der Eingriffsschwere B und der Faktor des Eingriffs wird mit 0,2 gewählt.</i>

### 3. Bestandsaufnahme der Aspekte des Umweltschutzes und deren Bewertung

<b>Gebietscharakterisierung</b> (derzeitiger Umweltzustand)	Intensiv genutztes Grünland, mit Abbildung des jetzt in Umsetzung befindlichen Planungsvorhabens im FNP	
<b>Schutzgut</b>	<b>Kurze Beschreibung</b>	<b>Kurze Bewertung</b>
<b>Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume</b>	- keine besonderen Arten vorh.	geringe Bedeutung für den Artenschutz
<b>Boden</b>	- Altlasten:	Geringe Bedeutung. Es sind keine Altlasten bekannt.
<b>Wasser</b>	- kein Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet,	Aufgrund des hohen Anteils nicht versiegelter Fläche geringe Bedeutung für Wasser-rückhaltung und Grundwasser-neubildung, keine Bedeutung für Trinkwasserneubildung.
<b>Luft und Klima</b>	Kaltluftentstehungsfläche – Grünland, nordöstlich des Geltungsbereiches	Geringe bis mäßige Bedeutung für das örtliche Kleinklima, nur indirekte Betroffenheit
<b>Landschaft</b>	Ortsrandlage, wird gut eingegrünt, derzeit Grünland.	Geringe Bedeutung
<b>Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit</b>	Es wird eine neue Erschließungsstraße als eingerichtet. Es entstehen Einzel- bzw. Doppelhäuser in offener Bauweise mit guter Durchgrünung.	Geringe Bedeutung
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	Keine Kulturgüter betroffen	Geringe Bedeutung
<b>Natürliche Ressourcen</b>	Intensivgrünland	Geringe Bedeutung

**4. Voraussichtlich erheblich beeinflusste Schutzgüter**

Es werden keine Schutzgüter erheblich belastet.

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

**5. Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen****5.1 Erforderlichkeit der Eingriffsregelung:**

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

Es entsteht ein Eingriff, der auszugleichen ist.

**5.2 Bestandsaufnahmen und Bewertung:**

Bei der geplanten Bebauung handelt es um ein bisher landwirtschaftlich genutztes Gelände. Das Plangebiet weist eine Größe von 1,28 ha, die Eingriffsfläche eine Größe von 1,26 ha auf. Die Situation des Bestandes wurde unter Ziffer 4.1 und 4.2 der Begründung dargelegt.

**5.3 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:**

Innerhalb des Plangebietes werden Minimierungsmaßnahmen ergriffen. So werden Maßnahmen zur Ortsdurchgrünung auf den zu bildenden Baugrundstücken mit Bepflanzungsfestsetzungen getroffen, die sich entlang der Hauptstraße (St. 2012) und am westlichen Ortsrand konzentrieren.

**5.4 Ausgleichsmaßnahmen:**

Die Erforderlichkeit der Eingriffsregelung ergibt sich durch die Inanspruchnahme von Grünlandflächen. Hier ist unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ –



ergänzte Fassung 2003 – ein Ausgleich zu finden. Es wird wie bereits in der Begründung dargelegt, das Verfahren nach dem vorgenannten Leitfaden durchgeführt.

Die Eingriffsfläche wurde im Zuge der Flächenbilanz mit 0,25 ha ermittelt. Es ergibt sich ein Kompensationsbedarf von  $1,26 \text{ ha} \times 0,2 = 0,25 \text{ ha}$ . Dieser wird auf einer Teilfläche des Grundstückes Fl. Nr. 384, Gemarkung Unterthingau realisiert, siehe Ökokonto der Gemeinde Kraftisried.

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

### 6.1 Prognose bei Null-Variante (Nichtdurchführung der Planung)

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

### 6.2 Prognose bei Durchführung der Planung

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

Die Verkehrserschließung mit knapp 20% ist vorbereitet, dass gemäß Darstellung zur gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung nach außen noch eine weitere Bauzeile entwickelt werden kann. Dann wird sich der Anteil der Verkehrsfläche deutlich nach unten in Richtung 11 bis 12 % darstellen lassen. Die Zufahrt von Westen nach Kraftisried hinein wird mit der Ortsrandeingrünung und durch die darin integrierte Lärmschutzeinrichtung mit einem gut durchgrüntem und dennoch ruhigen Wohngebiet aufgewertet.

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

## 7. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

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

## 8. Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung

Für die vorliegende grobe Abschätzung liegen folgende Daten vor:

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

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

Das Monitoring soll die Überwachung der **erheblichen** und insbesondere **unvorhergesehenen Auswirkungen** der Pläne auf die Umwelt in der Durchführungsphase sicherstellen. Unvorhergesehene negative Auswirkungen sollen dadurch frühzeitig ermittelt werden können, um der Gemeinde die Möglichkeit zu verschaffen, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen. Die Zuständigkeit für das Monitoring liegt bei der Gemeinde Kraftisried.

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

Auswirkungen des geplanten Wohngebietes für die Errichtung von Wohnhäusern können sich für das Landschaftsbild ergeben. Da allerdings die Grundflächenzahl, die Höhenentwicklung der geplanten Gebäude und die Größe des Plangebietes insgesamt geringe Ausmaße erhält und das Plangebiet sich gegenüber der übrigen Landschaft abrundet, wird sich eine gute Einfügung in die Landschaft einstellen. Für andere umweltrelevante Schutzgüter sind nach dem allgemeinen Kenntnisstand keine negativen Auswirkungen zu erwarten oder zu befürchten.

**10. Allgemeinverständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach dieser Anlage**

Im Bebauungsplan „Am Schorn“ wird die im Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan neu darzustellende Wohnbaufläche nunmehr als allgemeines Wohngebiet präzisiert und in die Form einer gemeindlichen Satzung gebracht. Die Gemeinde Kraftisried braucht dringend ein neues Baugebiet, um den Bedarf an Bauplätzen für die Errichtung von Eigenheimen der örtlichen Bevölkerung von Kraftisried decken zu können.

Der Bebauungsplan „Am Schorn“ schließt an den nordwestlichen Ortsrand von Kraftisried an.

Der Geltungsbereich ist dem Bebauungsplan zu entnehmen. Das Plangebiet umfasst den Bereich der Grundstücke mit Teilflächen der Fl. Nr. 248, 249/4, 249/5, 250, 251, 256/4 und den Flächen der Fl. Nr. 258/6, 249/13, sowie 248/10, Gemarkung Kraftisried.

Der neu geschaffene Weg bildet zusammen mit einer Ortsrandeingrünung die westliche und nördliche Grenze des Plangebietes. Dieser Weg und die Erweiterung der Straße „Baumäcker“ erschließen das Gebiet vom Süden und Osten her.

Die Gemeinde Kraftisried hat am 04.03.2015 den Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Flächennutzungsplanes und für die Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes „Am Schorn“ nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches gefasst. Gleichzeitig wurden die jeweiligen Vorentwürfe beraten. Die Zustimmung für das frühzeitige Verfahren wurde in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates Kraftisried am 19.03.2015 erteilt.

In der Zeit vom 11.05.2015 bis zum 12.06.2015 wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. In der gleichen Zeit wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig beteiligt. Der Gemeinderat der Gemeinde Kraftisried hat das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung beraten und am 05.08.2015 den Billigungsbeschluss zur öffentlichen Auslegung gefasst. Die öffentliche Auslegung wurde in der Zeit vom 09.11.2015 bis zum 11.12.2015 durchgeführt und gleichzeitig die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt. Die zum Verfahren eingegangenen Stellungnahmen wurden am 14.01.2016 zur Kenntnis genommen und abwägend behandelt. Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 7 „Am Schorn“ wurde am 14.01.2016 gefasst.

Aufgestellt:

Kaufbeuren, 14.01.2016

Kraftisried, den 14.01.2016

---

Thomas Haag, Stadtplaner

Abel, Erster Bürgermeister