

Gemeinde Kraftisried  
Landkreis Ostallgäu



Einbeziehungssatzung  
„Dorfstraße, Fl. Nr. 285/4 und 285/5“  
gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

ENTWURF  
In der Fassung vom 06.06.2018

Inhalt

Satzung  
Planzeichnung  
Begründung

<b>Auftraggeber:</b> Gemeinde Kraftisried Reinhardsrieder Straße 10, 87647 Kraftisried	Tel.: 08377.97365 Fax: 08377.97366
<b>Planung Städtebaulicher Teil:</b> <b>abtplan</b> - Büro für kommunale Entwicklung Hirschzeller Straße 8, 87600 Kaufbeuren	Tel.: 08341.99727.0 Fax: 08341.99727.20

Satzung der Gemeinde Kraftisried  
über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen  
in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil für den Bereich  
„Dorfstraße, Fl. Nr. 285/4 und 285/5“

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) erlässt die Gemeinde Kraftisried folgende Satzung:

§1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt im westlichen Ortsteil von Kraftisried, südlich der Dorfstraße. Gegenstand der Satzung sind die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit der Fl. Nr. 285/4 und 285/5 sowie 285/6 (TF), Gemarkung Kraftisried. Maßgeblich ist die Planzeichnung. Das Plangebiet weist eine Größe von 0,2 ha auf.

§2 Bestandteile der Satzung

Die Einbeziehungssatzung „Dorfstraße, Fl. Nr. 285/4 und 285/5“ besteht aus dem nachfolgenden textlichen Teil, dem zeichnerischen Teil mit textlichen Festsetzungen und Verfahrensvermerken (Planzeichnung), jeweils in der Fassung vom 06.06.2018. Der Einbeziehungssatzung ist eine Begründung in der selben Fassung beigelegt.

§3 Zulässigkeit von Vorhaben sowie nähere Bestimmungen

Innerhalb der in § 2 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach der gegenständlichen Satzung. Es werden folgende Festsetzungen festgelegt:

- 3.1 Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird auf maximal 2 festgesetzt.
- 3.2 Vorhaben sind in offener Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO zu errichten. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
- 3.3 Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen festgesetzt. Für Nebenanlagen und Garagen gilt auch die Linie gemäß 15.3 der Planzeichenverordnung (PlanZV).
- 3.4 Für das Baufenster wird eine maximale talseitige Wandhöhe von 6,5 m festgesetzt. Das Untergeschoss ist so anzufüllen, dass sich ein Sockelgeschoss von max. 1,25 m Höhe ergibt.
- 3.5 In der Fläche für Nebenanlagen und Garagen beträgt die maximale talseitige Wandhöhe 4,0 m.
- 3.6 Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 24°-28° zulässig.
- 3.7 Die Hauptfirstrichtung ist durch Planzeichen festgelegt.
- 3.8 Einfriedungen: Es sind Steinmauern mit einer Höhe von maximal 0,90 m zulässig.

§4 Grünordnung

- 4.1 Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen gemäß der Planzeichnung und der nachfolgend genannten Vorschlagsliste zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten.
- 4.2 Die Zufahrt der Fl 285/6 ist beidseitig mit Kleingehölzen oder Halbstämmen aus den nachfolgenden Pflanzlisten zu flankieren. Je 6 m ist mindestens ein Gehölz zu setzen.
- 4.3 Für die vorgenannten Eingrünungsmaßnahmen können folgende Baumarten und Feldgehölze verwendet werden, wobei generell das Forstmehrwurmgutgesetz zu beachten ist:

Artenliste Bäume 2. Wuchsordnung:

Mindestpflanzgröße Hochstamm oder Stammbusch 3xv.m.B. St-U 14-16 cm,  
bei geschlossenen Gehölzpflanzungen als Heister 2xv. 200-250 cm hoch

Bäume 2. Wuchsklasse

Acer campestre	- Feldahorn
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere
Prunus avium	- Vogelkirsche **
Betula pendula	- Birke **
Carpinus betulus	- Hainbuche **

Die mit \*\* gekennzeichneten Bäume fallen unter das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG)

Zusätzlich kommen standortgerechte Arten und Sorten von Wildsträuchern und Wildrosen sowie nachfolgende Obstbäume in Betracht.

Pflanzgüte für Bäume:

Zweite Wuchsordnung, 2 x verpflanzt, mit Ballen.

Pflanzgüte für Obstbäume:

Halbstamm, Kronenansatz 1,60 m oder

Hochstamm, Kronenansatz 1,80 m,

Pflanzgüte für Sträucher: 2 x verpflanzt, 60–100 cm.

Obstbäume

Mindestpflanzgröße Hochstamm 3x v.m.B. St-U 10-12

standortgerechte Hochstammsorten

<b>Äpfel</b>	Kaiser Wilhelm Maunzenapfel Wettringer Taubenapfel Glockenapfel
<b>Birnen</b>	Gute Graue Oberösterreichische Weinbirne Alexander Lucas
<b>Kirsche</b>	Hedelfinger
<b>Zwetschge</b>	Hauszwetschge Wangenheimer Frühzwetschge

- 4.4 Neben den vorgenannten Obstgehölzen können für die Durchgrünung auch folgende Arten ausgewählt werden, wobei auf Bäume der 1. Wuchsklasse wegen der geringen Größe des Plangebietes verzichtet wurde:

Sträucher, Mindestqualität: 2 x v. H. 60 – 100 cm

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Prunus spinosa	Schlehe
Corylus avelana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhüttchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

- 4.5 Aus naturschutzfachlicher Sicht sollen fremdländische Gehölze sowie rot- und gelbblaubige bzw. blaunadelige Gehölze innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen bleiben, wobei ein Anteil von 10 % zulässig sein soll.

4.6 Ausgleich

Bei dem Plangebiet handelt es sich um intensiv genutztes Grünland. Es ist damit nach dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ als Gebiet geringer Bedeutung einzuordnen und damit der Kategorie I zuzuschreiben. Es wird ein niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad angenommen, was nach dem o.g. Leitfaden dem Typ B entspricht. Das Plangebiet ist demnach gemäß dem Leitfaden dem „Feld B I“ zuzuordnen. Es wird ein Kompensationsfaktor von 0,3 ermittelt. Hierbei ergibt sich bei einem Eingriff von 1400 m<sup>2</sup> ein Ausgleichsbedarf von 420 m<sup>2</sup>.

Die Ausgleichsfläche wird im Westen des Plangebietes als Streuobstwiese eingerichtet. Die dortige Wiese wird in der Nutzung extensiviert und mit Obstbäumen überstellt. Die Artauswahl hat aus der Liste 4.3 „Obstbäume“ zu erfolgen.

## §5 Immissionsschutz

Landwirtschaftliche Immissionen: Die Erwerber oder Besitzer des Grundstücks haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruch- und Staubeinwirkung) aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung und Bearbeitung benachbarter Flächen entschädigungslos hinzunehmen. Dazu gehören auch der Viehtrieb und der Verkehr mit landwirtschaftlichen Maschinen.

## §6 Hinweise

### 1. 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; E-Mail: DST\_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

### 2. 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.

### 3. 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.

### 4. Altlasten und Bodenschutz

*Altlasten:*

Die vorliegende Einbeziehungssatzung für den Bereich Dorfstraße 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:*

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. 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.

## §7 Inkrafttreten

Diese Satzung, bestehend aus dem Textteil, der Planzeichnung und der Begründung, jeweils in der Fassung vom \_\_\_\_\_.2018, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Kraftisried, den

Abel, Erster Bürgermeister

## Begründung

### 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt im westlichen Ortsteil von Kraftisried, südlich der Dorfstraße. Gegenstand der Satzung sind die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit der Fl. Nr. 285/4 und 285/5 sowie 285/6 (TF), Gemarkung Kraftisried. Maßgeblich ist die Planzeichnung. Das Plangebiet weist eine Größe von 0,2 ha auf.



Abbildung 1: Lageplan des Geltungsbereiches, unmaßstäblich

### 2. Veranlassung

Die Gemeinde Kraftisried möchte dem Wunsch eines Grundstückseigentümers zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses am südlichen Ortsrand nachkommen, weil dringend günstiger Wohnraum in Kraftisried geschaffen werden soll. Das äußere Erscheinungsbild soll der bereits vorhandenen Nachbarbebauung angeglichen werden.

### 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

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

Es werden keine UVP - pflichtigen Vorhaben mit dieser Satzung begründet. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Ziffer 7 b BauGB genannten Schutzgüter ist nicht zu erwarten. Das Plangebiet war bisher eine landwirtschaftlich genutzte Grünfläche und beinhaltet eine Zufahrt. Es befinden sich im Plangebiet keine wertvollen Lebensräume oder geschützten Arten. Ziele der Raumordnung und Landesplanung stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Dies gilt auch für sonstige textliche Ziele oder Vorgaben durch zeichnerische Darstellungen im Regionalplan der Region Allgäu (16).

#### 4. Begründung der Festsetzungen

Zur Einbindung in das Ortsbild wurden in der Satzung einige Festsetzungen getroffen. Es sind nur Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig. Die Bebauung wird wegen der Hanglage in der Höhenentwicklung begrenzt. Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig, wobei das Obergeschoss als Dachgeschoss mit entsprechend hohem Kniestock auszubilden sein soll. Ein entstehendes Untergeschoss ist so anzufüllen, dass sich ein Sockel von maximal 1,25 m ergibt. Dies soll den Baukörperindruck reduzieren.

Zur klaren Ausrichtung der Siedlungsstruktur wird eine Hauptfirstrichtung festgelegt, Satteldächer vorgeschrieben und ein Baufenster zur Regelung der Bauflucht vorgegeben. Für Nebenanlagen und Garagen ist ein separates Baufenster mit geringeren Wandhöhen vorgesehen.

Weitere Gestaltungsfestsetzungen zum Baukörper werden bewusst unterlassen, um die Satzung einfach zu halten.

Zur besseren Einbettung ins Ortsbild bzw. zur Ausbildung eines Ortsrandes werden Pflanzfestsetzungen ausgesprochen. Aufgrund der Höhenunterschiede erfolgen auch Vorschriften zur Einfriedung des Grundstückes.

Die Grünordnung regelt die Gebietsdurchgrünung und minimiert den Eingriff. Straßenbegleitend werden Baumstandorte festgesetzt, um den Straßenraum zu definieren. Nach Süden werden Bäume zur Eingrünung und Beschattung eingesetzt.

Die Ausgleichsfläche wird als Extensivwiese, die mit Obstbäumen zu überstellen ist (Streuobstwiese) im westlichen Teil als Ortsrandeingrünung angeordnet.

#### 5. Erschließung

Die Erschließung erfolgt über den Abwasserkanal auf Fl. Nr. 257/6, die verkehrstechnische Erschließung ist durch die bestehende Dorfstraße gesichert. Die Straßenverkehrsfläche dient als Zuwegung für die Dorfstraße Nr. 25. Es ist darauf zu achten, dass bei Grundverkäufen die Zufahrt zum Hinterlieger gewährleistet bleibt.

Der Strom- und Telefonanschluss ist durch eine bestehende Freileitung vorhanden.

Aus ortsgestalterischen Gründen soll im Zusammenhang mit der neuen Bebauung die Verlegung der Leitung als Erdkabel erfolgen.

Die Deutsche Telekom teilt zum Verfahren mit:

*„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: [Planungskunft.Sued@telekom.de](mailto:Planungskunft.Sued@telekom.de)*

*Fax: +49 391 580213737.*

*Telefon: +49 251 788777701*

*Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten. Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit:*

*Deutsche Telekom Technik GmbH*

*Technik Niederlassung Süd, PTI 23*

*Gablinger Straße 2*

*D-86368 Gersthofen*

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

Die LEW Verteilnetz GmbH teilt mit:

*„Vorhandene 1kV-Ortsnetz- und Straßenbeleuchtungsfreileitungen*

*Auf dem Grundstück mit der Flurnummer 285/5 befindet sich ein Strommast unserer Gesellschaft. Über diesen verlaufen die Ortsnetzfleileitung zum Anschluss der Gebäude entlang der Dorfstraße und die Freileitung der Straßenbeleuchtung. Ortsnetz und Straßenbeleuchtungsnetz überspannen vom Mast auch das zweite Grundstück im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung mit der Flurnummer 285/4.*

*Die Freileitungen sind im beiliegenden Ortsnetzplan M=1:500 dargestellt. Um eine Bauausführung zu ermöglichen, müssen die Freileitungen vor Beginn der Bautätigkeit abgebaut werden. Die erforderlichen Arbeiten werden von uns ausgeführt bzw. beauftragt. Hierzu ist jedoch eine vorausschauende und rechtzeitige Verständigung unserer Betriebsstelle Obergünzburg*

*Günzacher Straße 11*

87634 Obergünzburg

Tel. 08372/9214 -44

*erforderlich. Erst nach erfolgter Terminabsprache werden wir die notwendigen Umbauarbeiten am Versorgungsnetz einplanen und durchführen.*

*Elektrifizierungskonzept*

*Eine gesicherte Stromversorgung der Neubauten ist nach Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes gewährleistet.*

*Unter der Voraussetzung, dass die angeführten Punkte berücksichtigt werden, erteilen wir Ihnen zu der vorliegenden Bauleitplanung unsere Zustimmung.“*

Aufgestellt, \_\_. \_\_. 2018

Gemeinde Kraftisried,

---

Thomas Haag, Stadtplaner

---

Michael Abel, Erster Bürgermeister