

Gemeinde Kraftisried  
Bebauungsplan Nr. 9 "Kreuzberg-West"  
und 1. Änderung des Bebauungsplanes  
Nr. 1 "Am Kreuzberg"

Fassung 23.08.2024  
Sieber Consult GmbH  
[www.sieberconsult.eu](http://www.sieberconsult.eu)



## Inhaltsverzeichnis

---

	Seite
1	Rechtsgrundlagen 3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung 4
3	Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen) 14
4	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung 20
5	Hinweise und Zeichenerklärung 24
6	Satzung 35
7	Begründung – Städtebaulicher Teil 37
8	Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung 52
9	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil 85
10	Begründung – Sonstiges 88
11	Begründung – Bilddokumentation 90
12	Verfahrensvermerke 92

- 1.1 **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- 1.2 **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- 1.3 **Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 **Planungssicherstellungsgesetz** (PlanSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.12.2023 (BGBl. I Nr. 344)
- 1.5 **Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371)
- 1.6 **Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2023 (GVBl. S. 385)
- 1.7 **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- 1.8 **Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2022 (GVBl. S. 723)

2.1

WA

Allgemeines Wohngebiet (zulässige Art der baulichen Nutzung)

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

	allgemein zulässig	ausnahmsweise zulässig	nicht zulässig
(2) 1. Wohngebäude	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(2) 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(2) 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(3) 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(3) 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(3) 3. Anlagen für Verwaltungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(3) 4. Gartenbaubetriebe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(3) 5. Tankstellen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Einzelne Ladesäulen oder Sammelladestationen für Elektrofahrzeuge (sog. Elektrotankstellen) als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 1 Abs. 9 BauNVO)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO; § 4 BauNVO; Nr. 1.1.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.2	GRZ ....	<p><b>Maximal zulässige Grundflächenzahl</b></p> <p>(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.5. PlanZV; siehe Typenschablonen)</p>
2.3	Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche	<p>Die maximal zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift zur Überschreitung (50 %) um weitere 50 % überschritten werden, sofern es sich bei der zuletzt genannten Überschreitung ausschließlich um folgende Anlagen handelt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– nicht vollflächig versiegelte Stellplätze und nicht vollflächig versiegelte Zufahrten</li> <li>– Nebenanlagen, die keine Gebäude oder Gebäudeteile sind im Sinne des § 14 BauNVO</li> <li>– bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird</li> </ul> <p>(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)</p>
2.4	Z ....	<p><b>Maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse</b></p> <p>Die Vollgeschossdefinition ist der Bayerischen Bauordnung (BayBO) zu entnehmen.</p> <p>(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.7. PlanZV; siehe Typenschablonen)</p>
2.5	GH .... m ü. NHN	<p><b>Maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe über NHN</b></p> <p>(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; siehe Planzeichnung)</p>
2.6	WH .... m ü. NHN	<p><b>Maximal zulässige Wandhöhe über NHN</b></p> <p>(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; siehe Planzeichnung)</p>
2.7	Maßgaben zur Ermittlung der Gebäudehöhe (GH ü. NHN und WH ü. NHN)	<p>Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen gelten für Gebäudeteile des Hauptgebäudes, die für die Abwehr gegen Wittereinflüsse erforderlich sind (z.B. Dach einschließlich Dachüberstände). Ausgenommen sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Wärme,</p>

Elektrizität) sowie untergeordnete anderweitige Bauteile (z.B. Schornsteine, Antennen etc.).

Die GH ü. NHN wird an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion gemessen (bei Flachdächern einschließlich Attika oder sonstigen konstruktiven Elementen).

Bei Gebäuden mit Flachdach muss die die GH ü. NHN um 1,25 m unterschritten werden.

Die WH ü. NHN wird am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) gemessen. Sofern sich in diesem Bereich Brüstungen oder Geländer befinden ist an deren Oberkanten zu messen, sofern sie nicht überwiegend transparent ausgeführt sind (z.B. dünne Gitterstäbe, transparentes Glas).

Bei deutlich untergeordneten Abschnitten von Außenwänden bleibt eine Überschreitung der WH ü. NHN unberücksichtigt, sofern diese Abschnitte zum Gebäude hin zurückspringen. Untergeordnet sind diese Abschnitte dann, wenn sie nicht mehr als 25 % der Hausbreite, gemessen jeweils an den Außenkanten der sich gegenüberliegenden Hauswände, einnehmen. Überschreitungen der WH ü. NHN durch Bauteile wie Zwerchgiebel oder Widerkehre bleiben unberücksichtigt, sofern evtl. getroffene Vorschriften zu den genannten Bauteilen eingehalten bleiben.

Bei Gebäuden, die im Bereich von zwei verschiedenen der jeweiligen Festsetzungen zur Gebäudehöhe liegen (durch Nutzungskette getrennt) ist entsprechend der Lage des Gebäudes zu interpolieren.

Die Einhaltung einer evtl. vorgeschriebenen Zahl von Vollgeschossen bleibt von den o.g. Vorschriften unabhängig.

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §16 Abs.2 Nr.4 u. §18 Abs.1 BauNVO)

2.8 o

### Offene Bauweise



(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB; §22 Abs.1 BauNVO; Nr.3.1. PlanZV; siehe Typenschablonen)

2.9



### Nur Einzelhäuser zulässig

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB; §22 Abs.2 BauNVO; Nr.3.1.1. PlanZV; siehe Typenschablonen)

- 2.10  Nur Einzel- und/oder Doppelhäuser zulässig  
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB; § 22 Abs.2 BauNVO; Nr. 3.1.4. PlanZV; siehe Typenschablonen)
- 2.11  Baugrenze (überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude)  
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB; § 23 Abs.1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.12 Bereiche für Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen sowie für Garagen, Carports und Stellplätze  
In dem Baugebiet müssen die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen sowie die unter den § 12 BauNVO fallenden baulichen Anlagen einen senkrechten Mindestabstand von 3,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche (Grundstücksgrenze) einhalten. Abweichend hiervon gilt:
- bei seitlicher Anordnung von Garagen und Carports (Garagen mit einer dauerhaft offenen Zufahrt bzw. überdachte Stellplätze) an die öffentliche Verkehrsfläche ist ein senkrechter Mindestabstand von nur 2,50 m einzuhalten.
  - nicht überdachte Stellplätze müssen keinen Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO; § 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO)
- 2.13 Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche  
In dem Baugebiet sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen und nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO; § 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO)
- 2.14 E.../D... Wo  
Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden; die Differenzierung nach Bauweise bzw. Zuordnung ist wie folgt bestimmt:
- E... als max. Wohnungsanzahl pro Einzelhaus (als Wohngebäude)
  - D... als max. Wohnungsanzahl pro Doppelhaushälfte (als Wohngebäude)

(§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB; siehe Typenschablonen)

2.15



**Sichtflächen für den fließenden Verkehr;** innerhalb der Fläche muss eine uneingeschränkte Sicht über 0,80m über Fahrbahnoberkante gewährleistet sein. Einzelne Bäume (Hochstämme mit Astansatz über 2,80m) sind zulässig.

Die Bemaßung bezieht sich auf die Schenkellängen in Metern (ab Einmündungsachse bzw. Fahrbahnrand, Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung).

(§ 9 Abs.1 Nr. 10 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.16



**Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.17



**Private Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.18



**Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als Fuß- und Radweg**

(§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.19

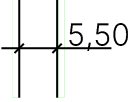



**Verkehrsflächen als Begleitfläche;** für Straßenbegleitgrün, Stellplätze, Randflächen, Wirtschaftsweg (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster etc.)

In den Bereichen, die für Grundstückszufahrten erforderlich sind, können diese Flächen unterbrochen und befestigt werden.

(§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung)



- 2.20  **Straßenbegrenzungslinie** mit Bemaßung für das Regelprofil; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen (Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung)  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.21  **Straßenbegrenzungslinie** als Abgrenzung zwischen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.22 **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen** Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- 2.23 **Behandlung von Niederschlagswasser in den öffentlichen Flächen sowie in den privaten Grundstücken, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser** Niederschlagswasser aus öffentlichen Flächen ist oberflächlich zu versickern oder über eine Rückhaltung gedrosselt in den öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten.  
Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen (auch Dachflächen) muss auf dem Grundstück ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung muss breitflächig und über eine mind. 0,30m mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen. Dies gilt auch für Überläufe von Regenwassernutzungsanlagen. Rigolen ohne Vorreinigung sind nicht zulässig. Sickerschächte sind nur in begründeten Ausnahmefällen möglich. Ein Notüberlauf in den öffentlichen Regenwasserkanal ist zulässig.  
Kann das auf dem privaten Baugrundstück anfallende Niederschlagswasser nachweislich nicht ordnungsgemäß versickert werden, so ist das Niederschlagswasser zu puffern und gedrosselt in den öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten. Hierfür muss auf dem jeweiligen Grundstück ein Puffervolumen von mind. 3 m<sup>3</sup> pro 100 m<sup>2</sup> angeschlossener befestigter Fläche vorgehalten werden. Der Drosselabfluss ist auf 0,5l pro Sekunde je Grundstück begrenzt.  
Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fall-

rohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Pulverbeschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

(§ 9 Abs.1 Nrn.14 u. 20 BauGB)

**2.24 Landschaftsgerechte und naturnahe Gärten, Vermeidung von Schottergärten**

Die privaten Grundstücke sind wie folgt anzulegen:

Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen (Freiflächen) sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckte Flächen, die einen Pflanzendeckungsgrad von weniger als 90 % aufweisen (sogenannte Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig.

(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

**2.25 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insektenschonende Lampentypen zulässig, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 2.700 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen. Die Außengehäuse von Leuchten dürfen maximal eine Betriebstemperatur von 40°C erreichen. Die maximale Lichtpunkthöhe beträgt 4,50m über der Oberkante des endgültigen Geländes.

Es sind nur Photovoltaikmodule zulässig, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (d.h. je Solarglasseite 3 %).

Der Einfriedung dienende bauliche Anlagen (z.B. Zäune) müssen mit Ausnahme erforderlicher Punktfundamente zur Geländeoberkante hin einen Höhenabstand von mind. 0,15m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.

(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

- 2.26 Bodenbeläge in den privaten Grundstücken/Wasserdurchlässige Beläge Für Stellplätze und untergeordnete Wege sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 2.27 Pflanzungen in den privaten Grundstücken Es sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der oben genannten Pflanzliste zu verwenden. Darüber hinaus gilt:
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher zulässig, die nicht in der u.g. Pflanzliste festgesetzt sind, (z.B. Ziersträucher, Rosenzuchtungen).
  - Pro 500 m<sup>2</sup> (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum aus der u.g. Pflanzliste zu pflanzen und zu erhalten. Abgehende Bäume sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen. Die Pflanzstandorte sind am Ortsrand zu orientieren.
  - Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.
  - Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 10 der Verordnung vom 10.10.2012, BGBl. I S. 2113) genannten.
  - Bei der Pflanzenauswahl der mit "\*" gekennzeichneten Baumarten ist das Forstvermehrungsgesetz (FoVG) zu beachten.

Festgesetzte Pflanzliste:

#### Bäume 1. Wuchsklasse

Berg-Ahorn*	Acer pseudoplatanus
Schwarz-Erle*	Alnus glutinosa
Grau-Erle*	Alnus incana
Hänge-Birke*	Betula pendula
Rotbuche*	Fagus sylvatica
Zitterpappel	Populus tremula
Trauben-Eiche*	Quercus petraea
Stiel-Eiche*	Quercus robur

Silber-Weide	Salix alba
Sommer-Linde*	Tilia platyphyllos
Flatter-Ulme	Ulmus laevis

#### Bäume 2. Wuchsklasse

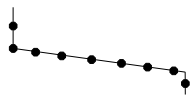
Obsthochstämme	
Feld-Ahorn	Acer campestre
Vogel-Kirsche*	Prunus avium
Sal-Weide	Salix caprea
Bruch-Weide	Salix fragilis
Echte Mehlbeere	Sorbus aria
Vogelbeere	Sorbus aucuparia

#### Sträucher

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana
Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Faulbaum	Frangula alnus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hunds-Rose	Rosa canina
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Ohr-Weide	Salix aurita
Grau-Weide	Salix cinerea
Purpur-Weide	Salix purpurea
Mandel-Weide	Salix triandra
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.28



**Abgrenzung** ("Nutzungskordel") von Maß der Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO; Nr. 15.14. PlanZV; siehe Planzeichnung)

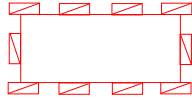
2.29



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Kreuzberg-West" der Gemeinde Kraftisried

(§9 Abs.7 BauGB; Nr.15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.30



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Kreuzberg"

Die Inhalte des Bebauungsplanes "Kreuzberg" (Fassung vom 09.07.1965, rechtsverbindlich seit 10.04.1967) werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Kreuzberg" vollständig ersetzt.

(§9 Abs.7 BauGB; siehe Planzeichnung)

### 3

## Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)

---

#### 3.1 Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

Der Umfang des Ausgleichsbedarfes von 17.689 Wertpunkten wird zum einen durch eine externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen westlich des Geltungsbereichs auf der Fl.-Nr. 259/3 (Teilfläche) der Gemarkung Kraftisried (4.867 Wertpunkte) und zum anderen über die Zuordnung der Ökokontomaßnahme auf der Fl.-Nr. 537/9 (Gem. Kraftisried) des Ökokontos der Gemeinde Kraftisried (12.822 Wertpunkte) abgedeckt.

#### Hinweis:

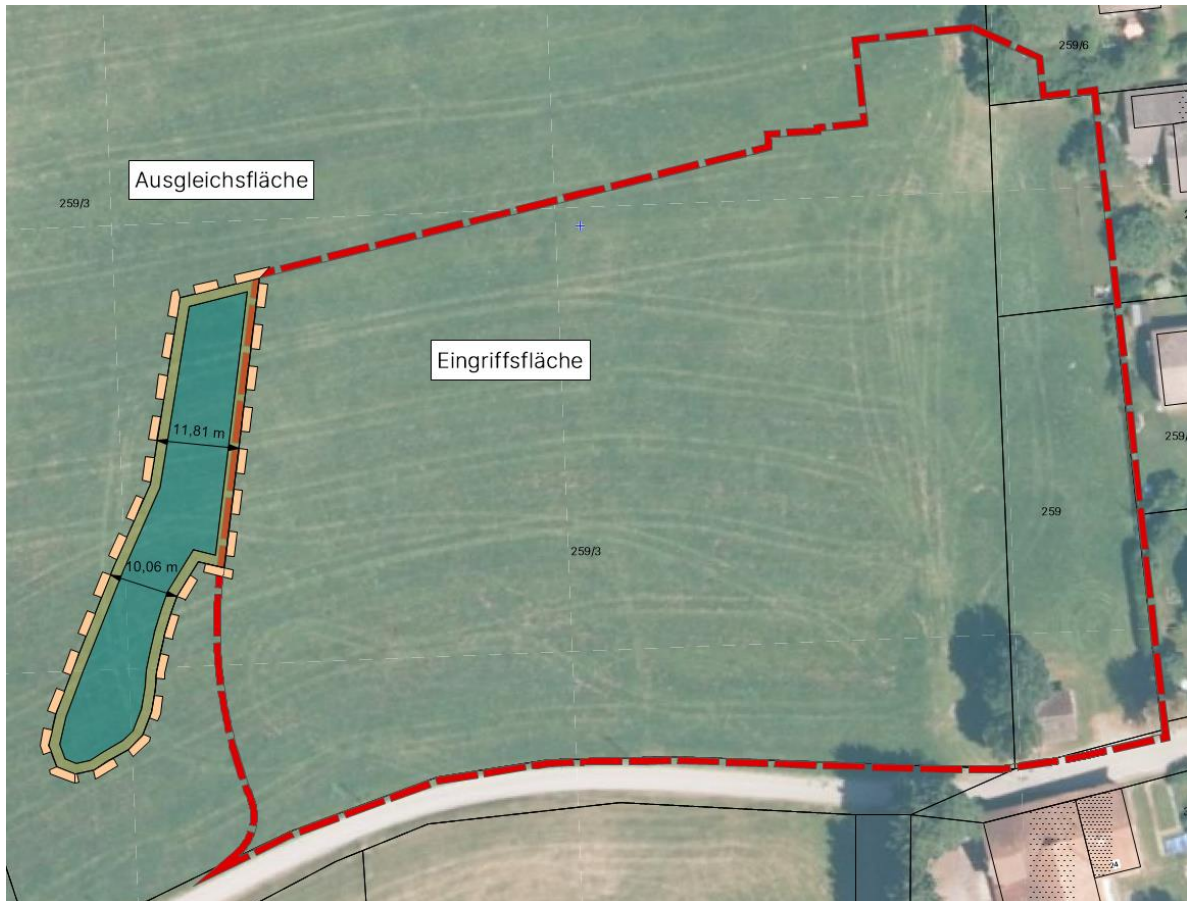
Es wird darauf hingewiesen, dass es sich um ein Gesamtkonzept handelt, das im Rahmen der Planung erarbeitet wurde. Die genaue Anzahl der zuzuordnenden Wertpunkte kann sich im Laufe des weiteren Verfahrens ändern und wird mit dem Satzungsbeschluss festgesetzt.

Die Flächen befinden sich im Besitz der Gemeinde, daher ist eine Selbstverpflichtungserklärung (Gemeinderatsbeschluss) der Gemeinde Kraftisried ausreichend.

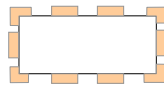
(§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB; siehe nachfolgende Planskizze).

3.2 Verortung der externen Ausgleichsfläche  
Fl.-Nr. 259/3, Gem.  
Kraftisried (Teilfläche)

Die externe Ausgleichsmaßnahme auf der Fl.-Nr. 259/3 (Teilfläche) der Gemarkung Kraftisried, der 4.867 Wertpunkte des Eingriffes zugeordnet werden, wird im Folgenden dargestellt:



## Planskizze



Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme



Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren



Mesophiles Gebüsche/Hecken

### Maßnahmen:

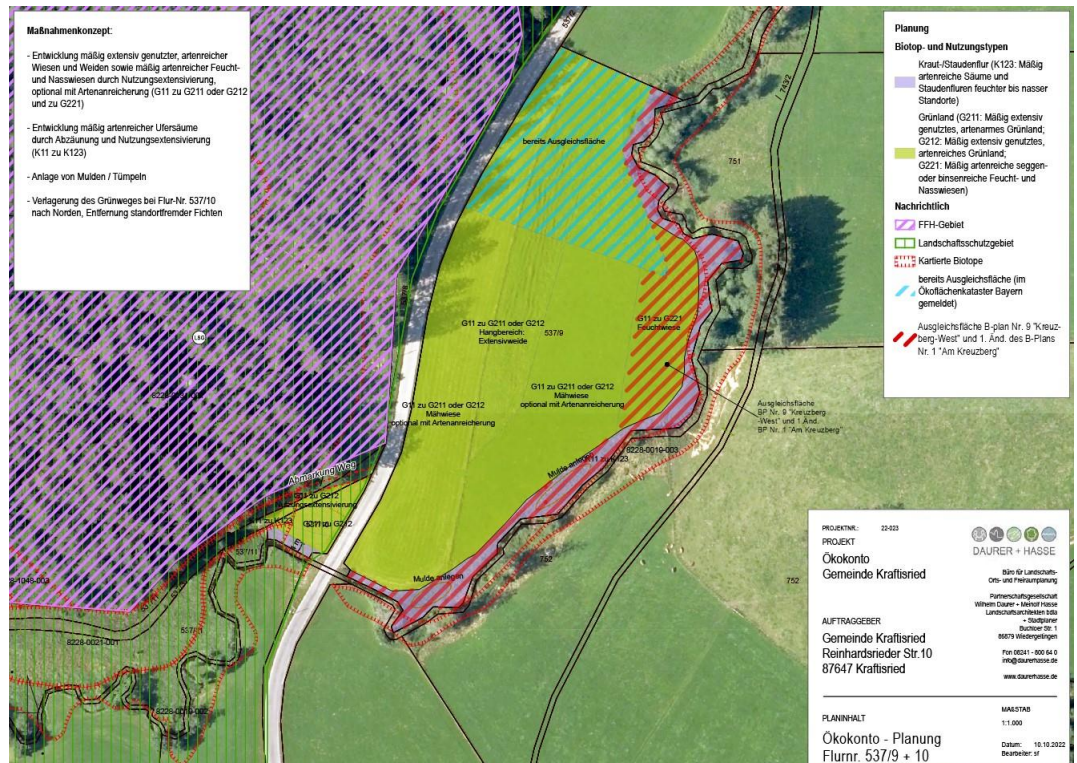
- Entwicklung von Saumstrukturen, um die zu entwickelnden Feldhecken durch Ansaat von sonstigen Hochstaudenfluren; mindestens 1,50 m Breite, Verwendung von autochthonem Saatgut; Mahd alle drei bis fünf Jahre abschnittsweise im Herbst
- Durch Pflanzungen von Sträuchern und einzelnen Laubbäumen (2. Wuchsklasse) ist ein strukturreiches, ökologischer hochwertiges mesophiles Gebüsch/Hecke zu entwickeln.
  - Als Pflanzraster ist 1,5 x 1,5 m mit jeweils 4 bis 7 zusammengepflanzten Individuen Sträuchern oder Heistern einer Art geplant. Als Überhälter sind einzelne Laubbäumen 2. Wuchsklasse zu pflanzen.



- Für die Gehölzpflanzungen sind folgende Pflanzqualitäten zu verwenden:
  - Bäume: Hochstamm oder Solitär, 3x verpflanzt, mindestens 18 - 20 cm
  - Stammumfang, 250 - 350 cm Höhe
  - Sträucher: 3 x verpflanzt, mindestens 125 - 150 cm Höhe.
- Die Hecke ist abschnittsweise zu gliedern. Erstmals nach 10 Jahren ist alle 5 Jahre im Zeitraum zwischen 01.10. bis 29.02. ein Teilabschnitt durch auf den Stock setzen zu pflegen (Überhälter bleiben unberührt).
- Abgestorbene Stämme sind stellenweise als Totholz zu belassen.
- Das bei den Pflegemaßnahmen anfallende Schnittgut ist fachgerecht beispielsweise in einer Kompostieranlage zu entsorgen.
- Die Hecke muss inklusive Saum eine Mindestbreite von 10m aufweisen.

**3.3 Verortung der Ökokontomaßnahme des Ökokontos der Gemeinde Kraftisried**  
Fl.-Nr. 537/9, Gem. Kraftisried

Die für den Eingriff nach Abzug der externen Ausgleichsflächen/-maßnahmen verbleibenden 12.822 Wertpunkte werden folgender Maßnahme des Ökokontos der Gemeinde Kraftisried zugeordnet:



(s. "Datenblätter zu den einzelnen Flurstücken des Ökokontos" von Daurer + Hasse der Gemeinde Kraftisried vom 10.10.2022)



Dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 9 "Kreuzberg-West" und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Am Kreuzberg" zugeordneter Teil der Ökokontomaßnahme

#### Maßnahmen:

Die Ökokontomaßnahme befindet sich südwestlich von Kraftisried (Fl.-Nrn. 537/9 und 537/10, Gemarkung Kraftisried). Folgende Maßnahmen sind auf den Flächen vorgesehen:

Entwicklung mäßig artenreicher seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiesen (G221)

- Herausnahme der gesamten Talwiese aus der Beweidung
- nach mind. 3-5-jähriger Aushagerung (Überprüfung entsprechend der Bestimmungen der "Datenblätter zu den einzelnen Flurstücken des Ökokontos" von Daurer + Hasse der Gemeinde Kraftisried vom 10.10.2022 in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde) Artenanreicherung durch Ansaat oder Mähgutübertragung von artenreichen

Extensivwiesen frischer bis feuchter Standorte in der Umgebung

- zunächst Aushagerung über 5 Jahre durch 2-schürige Mahd (ab Mitte Juni) mit Mähgutabfuhr, anschließend dauerhaft 1-schürige Mahd ab August mit Mähgutabfuhr. Verzicht auf Düngung und den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln.

Entwicklung mäßig artenreicher Säume und Staudenfluren feuchter bis nasser Standorte (K123)

- Herausnahme der gesamten Talwiese aus der Beweidung
- Abschnittsweise Mahd alle 2 Jahre mit Mähgutabfuhr im August/September, jährlicher Wechsel der Abschnitte (d. h. jedes Jahr ein Abschnitt)
- Anlage von Tümpeln/Mulden, dadurch Entwicklung wechselfeuchter Bereiche
- Erhalt der Totholzhaufen, Zulassen weiterer Aktivitäten des Bibers im Uferbereich

Zur Überprüfung des Entwicklungszustandes der Ausgleichsfläche ist ein Monitoring durchzuführen und ein entsprechender Bericht der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Ostallgäu vorzulegen. Entsprechend der Bestimmungen der "Datenblätter zu den einzelnen Flurstücken des Ökokontos" von Daurer + Hasse der Gemeinde Kraftisried vom 10.10.2022 ist zunächst zum 01.12.2023, darauffolgend zum 01.12.2025 und anschließend alle 5 Jahre ist eine Erfolgskontrolle durchzuführen. Der Bericht muss die Vegetationsentwicklung dokumentieren und die Überprüfung enthalten, ob die angedachten Pflegemaßnahmen zielführend sind und der angedachte Zielzustand tatsächlich in der entsprechenden Zeit erreicht werden kann.

### 4.1 SD/WD/FD

Dachformen für Hauptgebäude (alternativ); entsprechend der in der Typenschablone vorgeschriebenen Liste kann unter Einhaltung der nachfolgenden Maßgaben gewählt werden (ausschließlich):

- **SD: Satteldach;** zwei im Winkel von 180° zu einer senkrechten Achse verdrehte geneigte Dachflächen mit einheitlicher Dachneigung, die sich in einer gemeinsamen Schnittlinie treffen (First), ein geringfügiger, parallel seitlicher Versatz der beiden Dachflächen ist zulässig, sofern die gemeinsame Firstlinie dabei für die Gesamterscheinung als Satteldach dominant bleibt; so genannte Krüppelwalme sind nicht zulässig;
- **WD: Walmdach;** auch Zeltdach und Krüppelwalm; vier im Winkel von jeweils 90° zu einer senkrechten Achse verdrehte geneigte Dachflächen mit einheitlicher Dachneigung, von denen sich genau zwei gegenüberliegende Flächen in einer gemeinsamen Schnittlinie treffen (First), oder alle vier in einem gemeinsamen Punkt (Zeltdach);
- **FD: Flachdach;** eine zusammenhängende (nicht versetzte) Dachfläche mit einheitlicher Dachneigung und Ausrichtung;

Die o.g. Vorschriften zu den Dachformen gelten nur für Dächer von Hauptgebäuden. Ausgenommen hiervon sind Dächer für Wintergärten. Diese Dächer sind frei gestaltbar.

Die o.g. Vorschriften zu den Dachformen gelten nicht für untergeordnete Bauteile der Dächer (z.B. Gauben, Zwerchgiebel) bzw. sonstige Nebenanlagen (z.B. Geräteschuppen) sowie für Garagen. Diese sind frei gestaltbar.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Typenschablonen)

### 4.2 Dachneigungen für Hauptgebäude

In Abhängigkeit von der vorgeschriebenen Dachform sind folgende Dachneigungen einzuhalten:

SD:	20 - 38°
WD:	16 - 32°

FD: 0 - 3°

Die Dachneigung ist jeweils gegenüber der Horizontalen zu messen.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

#### 4.3 Materialien für die Dachdeckung

Als Dachdeckung für geneigte Dächer von Hauptgebäuden, Garagen und Nebengebäude mit mehr als 100m<sup>3</sup> Bruttorauminhalt ab einer Dachneigung von 16° sind ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) sowie eine vollständige Begrünung zulässig. Dächer von Wintergärten dürfen auch aus Glas ausgeführt werden.

Die o.a. Vorschriften zu Materialien gelten auch für Widerkehre und Zwerchgiebel sowie Dachaufbauten (Dachgauben) der Dächer von Hauptgebäuden.

Für diejenigen Bereiche dieser Dächer, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungsteile, Abdichtungselemente etc.) sind in jedem Fall andere Materialien zulässig.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

#### 4.4 Farben

Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig, dies gilt nicht für begrünte Dächer sowie für Dachflächen, die zum Aufenthalt für Personen dienen (z.B. Dachterrassen).

Die o.a. Vorschriften zu Farben für Dächer gelten auch für Widerkehre und Zwerchgiebel sowie Dachaufbauten (Dachgauben) der Dächer von Hauptgebäuden.

Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind die Farben zulässig, die für entsprechende Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

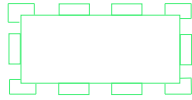
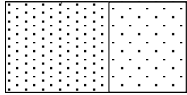
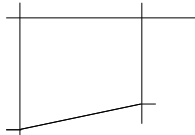
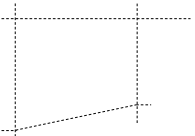
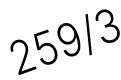

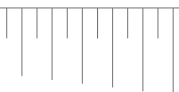

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungsteile, Abdichtungselemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.

(Art. 81 Abs.1 Nr.1 BayBO)

- 4.5 Anzahl der Stellplätze in den privaten Grundstücken Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze pro Wohnung für private Grundstücke beträgt zwei. Für andere Nutzungen als Wohnen bleiben die gesetzlichen Vorschriften unbenommen.  
(Art. 81 Abs.1 Nr. 4 BayBO)
- 4.6 Stauraum vor Garagen Bei Garagen ohne direkte, freie Zufahrtsmöglichkeit (d.h. mit Schranken, Garagentoren etc. ausgenommen solche mit fernbedienbarem, automatischem Öffnungsmechanismus) ist ein Stauraum mit folgenden Eigenschaften herzustellen:  
– keine Einfriedung (z.B. Gartentor, Pfosten etc.) zwischen Garagenzufahrt und öffentlicher Verkehrsfläche  
(Art. 81 Abs.1 Nr. 5 BayBO )
- 4.7 Einfriedungen und Stützkonstruktionen in dem Baugebiet Als Einfriedungen sind ausschließlich Zäune aus Drahtgeflecht, Drahtgitter oder aus Holzlatten (auf der jeweils erforderlichen Unterkonstruktion) bis zu einer max. Höhe von 0,90m über dem endgültigen Gelände zulässig.  
Sämtliche Einfriedungen sind gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche um 0,50m zurückzusetzen.  
Stützkonstruktionen im Bereich der Freiflächen des Baugebietes sind nur zulässig, sofern sie für die Anpassung des Geländes (z.B. gegenüber der Verkehrsfläche aufgrund der vorhandenen Topografie erforderlich sind).  
Sie dürfen:  
– eine Höhe von 1,00m nicht überschreiten. Bei Stützkonstruktionen mit Abstufungen ist bei der 1.Stufe (unterste Stufe) eine max. Höhe von 1,00m und bei der 2.Stufe eine max. Höhe von 0,50m einzuhalten. Der Abstand der einzelnen Stufen muss mind. 0,50m betragen. Die Anlegung einer 3.Stufe ist nicht zulässig.  
Sie sind:  
– gegenüber der öffentlichen Verkehrsflächen um mind. 0,75 m zurück zu setzen,  
– optisch zu gliedern,

- in einer Bauweise auszuführen, die für Wasser und Kleinlebewesen durchlässig ist (z.B. Trockenmauern aus Natursteinen, Gabionen etc.) und
- dauerhaft zu begrünen (durch direkte Bepflanzung der Zwischenräume bzw. z.B. selbstklimmende und rankende Pflanzen wie Efeu)

(Art. 81 Abs.1 Nr.5 BayBO)

- 5.1  Weiterführende Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr.1 "Am Kreuzberg" der Gemeinde Kraftisried (siehe Planzeichnung)
- 5.2  Bestehendes Gebäude (Wohngebäude/Wirtschafts- oder Nebengebäude) zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 5.3  Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 5.4  Geplante Grundstücksgrenzen; die so gekennzeichneten Grenzen stellen einen Vorschlag zur Aufteilung der Grundstücke dar (siehe Planzeichnung)
- 5.5 Nr.....;.....m<sup>2</sup> Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke (siehe Planzeichnung)
- 5.6  Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)
- 5.7  Vorhandenes (natürliches) Gelände; Darstellung der Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)
- 5.8  Geplante Aufschüttung zur Hangwasservorsorge außerhalb des Geltungsbereiches; Lage und Größe sind ungenau (siehe Planzeichnung)
- 5.9  Deckenbuch; Darstellung der geplanten Straßenhöhe (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)



- 5.10 **Begrünung privater Grundstücke** Gem. Art. 7 Abs. 1 BayBO sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen/herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.
- 5.11 **Gebietseigenes Saatgut** Gemäß § 40 BNatSchG ist das Ausbringen von Pflanzen in der freien Natur genehmigungspflichtig, wenn die Pflanzenart im betreffenden Gebiet nicht oder seit mehr als 100 Jahren nicht mehr vorkommt. Daher sind für alle Begrünungsmaßnahmen in der freien Natur gebietseigene Gehölze und Saatgut zu verwenden (siehe auch den "Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze" des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (2012)). Im vorliegenden Fall sollten Gehölze und Saatgut aus dem Vorkommensgebiet 6.1 "Alpenvorland" stammen.
- 5.12 **Klimaschutz** Die Nutzung geeigneter erneuerbarer Energiequellen wie insbesondere Solarthermie, Photovoltaik, Windenergie und Geothermie werden empfohlen.
- Privatgärten sollten möglichst naturnah und strukturreich gestaltet werden (z.B. Bereiche mit insektenfreundlichen, blütenreichen Wiesenmischungen, naturnah gestalteter Gartenteich, Trockenmauer oder Steinhäufen, Bäume, Sträucher, verwilderte Ecken, Vogel- und/oder Fledermauskästen, Insektenhotels).
- Eine Dachbegrünung bei Dächern mit einer Dachneigung unter 15° und/oder eine Fassadenbegrünung wird empfohlen.
- Bei der Pflanzung von Bäumen sollte eine Verschattung der Gebäude vermieden werden.
- 5.13 **Nachhaltige Ressourcennutzung** Es wird empfohlen, Regenwasser möglichst an Ort und Stelle versickern zu lassen und zur Bewässerung von Garten und Balkonpflanzen Regenwasser zu nutzen. Hierzu eignen sich Regenwasser-Auffangbecken (Zisternen). Auch Gartenteiche können mit Regenwasser gefüllt werden. Die Nutzung von Regen-

wasser zur Toilettenspülung sowie zum Wäschewaschen ist ebenfalls möglich, hierzu ist die "DIN 1989 Regenwassernutzungsanlagen" zu berücksichtigen.

Zur Nutzung von Bioabfällen wird die Errichtung eines Komposts empfohlen.

#### 5.14 Natur- und Artenschutz

Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden soweit als aus Gründen der Verkehrssicherheit möglich abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

Vorhandene Gehölze sollten möglichst erhalten und während der Bauzeit durch entsprechende Baumschutzmaßnahmen vor Verletzungen im Kronen- und Wurzelbereich gesichert werden. Um zu vermeiden, dass Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden, müssen vorhandene Gehölze außerhalb der Brutzeit von Vögeln (d.h. zwischen dem 01.10. und 28.02.) gerodet werden.

#### 5.15 Artenschutz

Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es verboten, in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. außerhalb des Waldes vorkommende Bäume, Sträucher oder andere Gehölze zu roden. Um das Restrisiko zu vermeiden, dass potenziell übertagende Fledermäuse während der Rodung verletzt oder getötet werden, muss die Fällung außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen erfolgen und außerhalb der Brutzeit von Vögeln stattfinden. Notwendige Gehölzbeseitigungen müssen daher zwischen dem 01.11. und dem 28.02. des jeweiligen Jahres erfolgen.

Da sich der Schuppen potenziell für gebäudebewohnende Vogelarten eignet, muss ein Gebäudeabriss im Winterhalbjahr (01.10 – 28.02.) erfolgen. Sollte dies nicht möglich sein, so ist der Schuppen im Vorfeld durch eine Fachperson auf Besatz zu prüfen.

Da durch die Rodung der Gehölze Baumhöhlenstrukturen entfallen, die potenziell von höhlenbewohnenden Arten genutzt werden, sind diese durch künstliche Ersatzquartiere zu kompensieren.

Für Vögel sind drei Meisennistkästen (z.B. Schwegler Nistkasten 1B, Lochdurchmesser 26 mm) im Umfeld von 300 m an Bestandsbäumen anzubringen.

Für Fledermäuse sind drei Fledermausrundhöhlen (z.B. Hasselfeldt Kuppelhöhle) ebenfalls an Bestandsbäumen im 300 m Umfeld zu installieren.

Die Aufhängung der Nisthilfen hat spätestens bis Anfang März des folgenden Frühjahrs zu erfolgen.

Es ist auf einen fachgerechten Standort (2-4 m hoch, Exposition Südost, Halbschatten, freier Anflug möglich) zu achten.

Nistkästen der gleichen Vogelart sind mind. 10 m voneinander entfernt aufzuhängen.

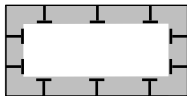
Die Nisthilfen müssen jährlich im Herbst (November/Dezember) fachgerecht gereinigt werden.

Wespen-/Hornissennester sind erst im Frühjahr des Folgejahres aus den Nisthilfen zu entfernen

Hinsichtlich des artenschutzrechtlichen Konfliktpotenzials "Vogelkollision an Glasfassaden" sind die Empfehlungen der Vogelwarte Sempach ("Bauen mit Glas und Licht") zu berücksichtigen.

Ausführliche Erläuterungen sind dem artenschutzrechtlichen Kurzbericht vom 19.04.2024 zu entnehmen.

5.16

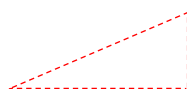


Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Ausgleichsfläche/Ausgleichsmaßnahme; geplante Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung)

5.17 **Empfehlenswerte Obstbaumsorten hinsichtlich des Feuerbrandes**

Obstbaumsorten, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für den Feuerbrand sind, können beim Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Kempten), Bereich Landwirtschaft, Sachgebiet Obstbau, erfragt werden. Insbesondere folgende Apfelsorten gelten nicht als Überträger des Feuerbrandes: Bittenfelder, Rheinischer Bohnapfel und Welschischer (Mostäpfel) sowie Boskoop, Rewena und Sonnenwirtsapfel (zum Verzehr geeignet). Auf Grund ihrer besonderen Anfälligkeit für die Feuerbrandkrankheit sollten Birnen und Quitten grundsätzlich nicht angepflanzt werden.

5.18



Sichtflächen für den fließenden Verkehr (außerhalb des Geltungsbereiches); innerhalb der Fläche ist eine

uneingeschränkte Sicht jeweils 0,80m über Fahrbahnoberkante zu gewährleisten (siehe Planzeichnung).

5.19



**Versickerungsbereich** außerhalb des Geltungsbereiches; Lage und Größe sind ungenau (siehe Planzeichnung)

5.20

**Standorte für die Straßenbeleuchtung**

Es wird darauf hingewiesen, dass ggf. im Rahmen der Erschließung **Standorte für die Straßenbeleuchtung** mit entsprechender Verkabelung in den privaten Grundstücken auf einer Breite von bis zu 0,50m entlang der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind. Die Gemeinde Kraftisried behält sich die Auswahl der hierfür geeigneten Standorte sowie evtl. erforderliche Vereinbarungen vor.

5.21

**Bodenschutz**

Die Verwertbarkeit von Bodenmaterial kann auf Grund erhöhter Stoffgehalte, vor allem in Kombination mit organischer Substanz, eingeschränkt sein. Ein Eingriff in die betroffenen Böden sollte deshalb weitgehend vermieden und, wenn nicht vermeidbar, die tatsächlichen Stoffgehalte der betroffenen Böden und deren Verwertbarkeit vor Umsetzung der Planung abgeklärt werden. Es soll sichergestellt werden, dass anfallendes geogen belastetes Bodenmaterial nicht auf anders- oder unbelastete Böden verlagert oder wiederaufgebracht wird und dort die Bodenfunktionen nachteilig verändert. Durch das Verschleicherungsverbot ist nach § 12 Abs. 10 BBodSchV in Gebieten mit erhöhten Schadstoffgehalten die Verlagerung von Bodenmaterial nur innerhalb dieser Gebiete zulässig. Weitere Anforderungen an das Auf- und Einbringen von Bodenmaterial regelt § 12 BBodSchV. Darüber hinaus finden sich wichtige Hinweise zur Verwertung von Bodenmaterial in der DIN 19731 und DIN 19639.

Um insbesondere Schwierigkeiten bei der späteren Entsorgung von Bodenaushub zu vermeiden, sollten die Bauverantwortlichen eine Überprüfung durch ein Fachbüro durchführen lassen.

Nach den Normen DIN 18915 Kapitel 7.3 und DIN 19731 ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Er darf nicht

durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Bodenmieten sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 2 Monaten zu begrünen. Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BBodSchV bevorzugt am Entstehungsort oder ortsnah auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten.

Die Baustellen und Baustelleneinrichtungsflächen sind so einzurichten, dass ein Befahren von Böden außerhalb der festgesetzten Bereiche unterbunden wird.

Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden. Innerhalb der festgesetzten Bereiche ist durch eine entsprechende Planung und Organisation des Bauablaufs ein Befahren von Oberböden auf das unumgängliche Maß zu beschränken, um Verdichtungen zu vermeiden. Im Idealfall sollten bereits befestigte bzw. vorbelastete Flächen sowie Flächen, die nach dem Bauabschluss als Weg oder sonstige bauliche Anlage vorgesehen sind, eingeplant werden. Hilfestellungen zur Gestaltung der temporären Baustelleneinrichtungsflächen sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.

In Hanglagen soll auf eine durchgängige Begrünung des Bodens geachtet werden. Um zusätzlich möglichen Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden.

Unnötige Bodenversiegelungen sollten vermieden werden.

Kulturfähiger Unterboden sollte wenn möglich weiter im Baugebiet verwendet werden.

## 5.22 Grundwasserschutz

Grundwasserbenutzungen bedürfen in der Regel einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. §§ 8, 9, 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Ostallgäu zu beantragen. Die für das Erlaubnisverfahren notwendigen Antragsunterlagen müssen nach § 86 Absatz 2 WG von einem hierzu befähigten Sachverständigen gefertigt und unterzeichnet werden. Ein Formblatt über die notwendigen Unterlagen ist bei der Unteren Wasserbehörde erhältlich.

- Eine Erlaubnis für das Zutagefördern und Zutageleiten von Grundwasser zur Trockenhaltung einer Baugrube kann grundsätzlich nur vorübergehend erteilt werden.
- Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser hat der/die Unternehmer\*in gem. § 49 Absatz 2 WHG bei der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes unverzüglich anzuzeigen. Die Untere Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen.
- 5.23 Grundwasser und Drainagen  
Grundwasser darf nicht abgeleitet werden. Drainagenwässer dürfen nicht in die Kanalisation abgeleitet werden.
- 5.24 Kellerentwässerung und Rückstausicherung  
Gegebenenfalls können Untergeschosse wegen der Höhenlage des Schmutzwasserkanals nicht im Freispiegel entwässert werden. Entwässerungspunkte unterhalb der Rückstauenebene sind regelmäßig über eine normgerechte Rückstausicherung an den öffentlichen Schmutz- bzw. Regenwasserkanal anzuschließen.
- 5.25 Überflutungsschutz (Hangwasser)  
Aufgrund der Hanglage kann es bei Starkregenereignissen zu wild abfließendem Oberflächenwasser (Hangwasser) kommen. Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden sind entsprechende (Schutz-) Vorkehrungen zu treffen. Insbesondere ist auf die Höhenlage aller Hausöffnungen (wie bspw. der Hauseingänge, Tiefgarageneinfahrten, Lichtschächte, -höfe und des Einstieges der Kellertreppen o.ä.) zu achten. Sie sollten möglichst hoch liegen, um vor abfließenden Wässern bei Starkregen zu schützen. Die Erdgeschossfußbodenhöhe sollte im Rahmen der Vorgaben nach Gesichtspunkten des Überflutungsschutzes angemessen hoch gewählt werden. Es empfiehlt sich alle Hausöffnungen mind. 0,25m über Geländeniveau umzusetzen. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind auch in der Gartengestaltung integrierbar.
- 5.26 Hydrologie (Schichtwasser)  
Im Allgemeinen ist mit Quellaustritten (lokales Schichtwasser) zu rechnen. Es wird empfohlen das ggfs. vorhandene Schichtwasser durch besondere Vorkehrungen von der Bebauung fernzuhalten, z.B. durch die Errichtung von Drainagewänden vor der

Bebauung oder die Ausführung des Kellers als "weiße Wanne".

- 5.27 **Sicherstellung der Wasserversorgung und Reduzierung der Wasserverluste** Der sorgsame Umgang mit Wasser ist eine grundlegende Anforderung an den ordnungsgemäßen Betrieb der Wasserversorgung. Die Gemeinde Kraftisried ist nach den Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt zu einer sparsamen Verwendung von Wasser verpflichtet (§5 Abs.1 Nr.2 WHG). Auch im Sinne einer Minimierung von Eingriffen in den Naturhaushalt ist ein sorgsamer Umgang mit der Ressource Wasser geboten. Zudem fordert das WHG von den Trägern der öffentlichen Wasserversorgung, die Wasserverluste gering zu halten (§50 Abs. 3 WHG).
- 5.28 **Energieeinsparung** Die Nutzung von regenerativen Energien wird durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG - Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden) beim Neubau vorgegeben. Über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehende Energiesparmaßnahmen werden von der Gemeinde Kraftisried ausdrücklich empfohlen.
- 5.29 **Barrierefreies Bauen** Im Zuge der Planung und Umsetzung von Bauvorhaben sollte durch den Bauverantwortlichen die Möglichkeit der Umsetzung barrierefreier Wohnungen in den Erdgeschossen der geplanten Gebäude geprüft und in Betracht gezogen werden.  
Gemäß Art.48 BayBO müssen bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein.
- 5.30 **Brandschutz** Für die Zufahrten gelten die "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" – Fassung Februar 2007 – (AllMBI Nr.15/2008).  
Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 sowie Ziff. 5.1 IndBauRL.  
Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten.

### 5.31 Denkmalschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass trotz der in den vergangenen Jahren durchgeführten amtlichen Inventarisierungen weitere archäologische Denkmäler (z.B. Hügelgräber, Schanzen, Burgställe und Altstraßen) sich der Kenntnis des Denkmalamtes entziehen können. Solche neu aufgefundenen Objekte genießen Schutzstatus nach Art.7 BayDSchG und sind gemäß Art.8 BayDSchG unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Schwaben, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Ostallgäu, Schwabenstraße 11, 87616 Marktoberdorf) anzuzeigen.

Gemäß Art.8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist generell das Auftreten von Bodendenkmälern (z.B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der/die Eigentümer\*in und der/die Besitzer\*in des Grundstücks, sowie der/die Unternehmer\*in und der/die Leiter\*in der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der/die Finder\*in an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er/sie durch Anzeige an den/die Unternehmer\*in oder den/die Leiter\*in der Arbeiten befreit. 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.

### 5.32 Ergänzende Hinweise

Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauverantwortlichen wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).

Für die Erschließung des Gebietes ist es notwendig, Kabelverteilerschränke, Straßenlaternen oder ähnliche Einrichtungen in der öffentlichen/privaten Fläche zu installieren. Die Gemeinde Kraftisried behält sich



die Auswahl der hierfür geeigneten Standorte sowie evtl. erforderliche Vereinbarungen vor.

Den Bauverantwortlichen wird empfohlen, ein Leerrohr von der Erschließungsstraße zum Gebäude zur Aufnahme der Telekommunikationskabel vorzusehen.

Auf die Lage der erforderlichen Hauskontrollschächte ist unabhängig von der festgesetzten Baugrenze bzw. den ggf. festgesetzten Flächen für Garagen, Nebenanlagen oder Stellplätze zu achten. Die Schächte sind von Bebauung bzw. Versiegelung jeglicher Art freizuhalten.

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchsimmissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdüngung, Pflanzenschutzmitteln, organischem Dünger etc.) sowie Lärmimmissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen. Die von der Landwirtschaft ausgehenden meist kurzfristigen Geruchs- und Lärmimmissionen sind ortsüblich und trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidbar und müssen deshalb nach § 906 BGB geduldet werden.

Bei Doppelhäusern sollte ein profildgleicher Anbau der einzelnen Haushälften angestrebt werden (d.h. gleiche Dachneigung, kein seitlicher und höhenmäßiger Versatz).

Bei Grundstücken, bei denen das Maß der baulichen Nutzung über die zulässige Grundfläche festgesetzt ist, sollte für eine grenzüberschreitende Bebauung (Doppelhäuser, Reihenhäuser, Kettenhäuser etc.) die max. Ausschöpfung der Grundfläche für die einzelnen Grundstücke durch privatrechtliche Regelungen frühzeitig vereinbart werden.

### 5.33 Plangenaugigkeit

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungsplanung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgrößen etc.). Weder die Gemeinde Kraftisried noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

5.34 Lesbarkeit der Plan-  
zeichnung

Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt (z.B. Nutzungskordel und vorgeschlagene Grundstücksgrenze).

Auf Grund von §10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2023 (GVBl. S. 385), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), hat der Gemeinderat der Gemeinde Kraftisried den Bebauungsplan Nr. 9 "Kreuzberg-West" und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Am Kreuzberg" in öffentlicher Sitzung am 12.09.2024 beschlossen.

### **§1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 "Kreuzberg-West" und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Am Kreuzberg" ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 23.08.2024.

### **§2 Bestandteile der Satzung**

Der Bebauungsplan Nr. 9 "Kreuzberg-West" und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Am Kreuzberg" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 23.08.2024.

Die bisherigen Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 1 "Am Kreuzberg" (Fassung vom 09.07.1965, rechtsverbindlich seit 10.04.1967), werden durch die nunmehr festgesetzten Inhalte der 1. Änderung des Bebauungsplanes in diesem Bereich vollständig ersetzt.

Dem Bebauungsplan Nr. 9 "Kreuzberg-West" und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Am Kreuzberg" wird die Begründung vom 23.08.2024 beigelegt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

### **§3 Ordnungswidrigkeiten**

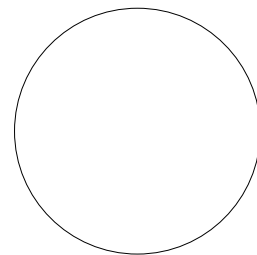
Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,- € (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

#### § 4 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr.9 "Kreuzberg-West" und 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 "Am Kreuzberg" der Gemeinde Kraftisried tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. §10 Abs.3 BauGB).

Kraftisried, den .....

.....  
(Michael Abel, 1. Bürgermeister)



(Dienstsigel)

## 7.1 Allgemeine Angaben

### 7.1.1 Zusammenfassung

7.1.1.1 Eine Zusammenfassung befindet sich in dem Kapitel "Begründung – Umweltbericht" unter dem Punkt "Einleitung/Kurzdarstellung des Inhaltes".

### 7.1.2 Erläuterungen zum Verfahren

7.1.2.1 Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.9 "Kreuzberg-West" und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 "Am Kreuzberg" wurde von der Gemeinde Kraftisried im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eingeleitet. Dies war aus folgenden Gründen möglich:

- die zulässige Grundfläche liegt unter 10.000 m<sup>2</sup>.
- bei dem Vorhaben handelt sich um die Schaffung von Baurecht für die Zulässigkeit von Wohnnutzung. Es ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
- die Flächen schließen an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an.
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des überplanten Bereiches befinden.

Somit wurden die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eingehalten.

7.1.2.2 Aufgrund des Urteils des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.07.2023 (4 CN 3.22) zur Unanwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB wurde das Aufstellungsverfahren pausiert. Nachdem der Gesetzgeber nun zum 01.01.2024 den § 215a BauGB als "Reparaturvorschrift" eingeführt hat, möchte die Gemeinde Kraftisried hiervon Gebrauch machen. Gemäß § 215a Abs. 1 BauGB können Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB, die vor dem Ablauf des 31.12.2022 förmlich eingeleitet wurden, nach Maßgabe von § 215a Abs. 3 im beschleunigten Verfahren in entsprechender Anwendung des § 13a BauGB abgeschlossen werden, wenn der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB bis zum Ablauf des 31.12.2024 gefasst wird.

7.1.2.3 Gem. § 215a Abs. 3 BauGB kann von den Vorschriften des § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 S.1 sowie § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Gebrauch gemacht werden, wenn die Gemeinde auf Grund einer Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB die Gemeinde zur Einschätzung gelangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu

berücksichtigen wären oder die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1a Abs. 3 BauGB auszugleichen wären.

7.1.2.4 Aufgrund zu erwarteter Eingriffe (z.B. in das Schutzgut Boden) nimmt die Gemeinde Kraftisried vorliegend davon Abstand, eine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB durchzuführen. Die Gemeinde Kraftisried wird eine Umweltprüfung durchführen und einen Umweltbericht erstellen sowie den Eingriff in Natur und Landschaft nach § 1a Abs. 3 BauGB ausgleichen. Von den übrigen Verfahrenserleichterungen (insb. Berichtigung des Flächennutzungsplanes) wird die Gemeinde Kraftisried weiterhin Gebrauch machen.

### **7.1.3 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes**

7.1.3.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im Westen des Hauptortes Kraftisried. Er grenzt im Süden an die "Dorfstraße" und im Osten an die bestehende Wohnbebauung entlang der Straße "Am Kreuzberg". Im Westen und Norden ist das Plangebiet von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben (Intensivgrünland).

7.1.3.2 Der östliche Teil des Plangebietes liegt im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1 "Am Kreuzberg" (Fassung vom 09.07.1965, rechtsverbindlich seit 10.04.1967). Für den westlichen Teil besteht bisher kein Bebauungsplan.

7.1.3.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit Fl.-Nrn. 259 sowie 259/3 (Teilfläche).

## **7.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange**

### **7.2.1 Bestandsdaten und allgemeine Grundstücksmorphologie**

7.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von der grünlandgeprägten, offenen Kulturlandschaft der Iller Vorbergen bestimmt.

7.2.1.2 Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt (Intensivgrünland). Am südöstlichen Gebietsrand besteht ein einzelner Schuppen mit umgebenden Bäumen. Darüber hinaus befinden sich innerhalb des überplanten Bereiches keine Bestandsgebäude oder herausragenden naturräumlichen Einzelelemente.

7.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches steigt im südlichen Teil leicht nach Nordwesten und im nördlichen Teil deutlich nach Norden hin an. Die Geländeneigung bewegt sich im südlichen Teil in einem Bereich um 3 %, im nördlichen bis zu 12 %. Die Anschlüsse an die bereits bebauten Grundstücke im Osten sind jedoch weitgehend unproblematisch.

## 7.2.2 Erfordernis der Planung

7.2.2.1 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs der überwiegend ortsansässigen Bevölkerung. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren in der Gemeindeverwaltung zahlreiche konkrete Anfragen zu Wohnbaugrundstücken registriert.

Ein steigender Bedarf an Wohnbauflächen ist auch künftig zu erwarten: In der "Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2042" des Bayerischen Landesamtes für Statistik vom Februar 2024 wird dem Landkreis Ostallgäu eine im Vergleich mit anderen bayerischen kreisfreien Städten und Landkreisen überdurchschnittliche Bevölkerungsentwicklung prognostiziert. Während im Landesdurchschnitt Bayern eine Zuwachsrate von +4,6% vom Jahr 2021 bis zum Jahr 2041 vorausberechnet wird, liegt die prognostizierte Zuwachsrate im Landkreis Ostallgäu bei +9,1%, also etwa doppelt so hoch.

Diese Zunahme wird hauptsächlich auf Wanderungsgewinne zurückgeführt (+13,3%). Demgegenüber wird davon ausgegangen, dass die natürlichen Bevölkerungsbewegungen aufgrund sinkender Geburtenraten tendenziell eher zu einer Verringerung der Einwohnerzahlen führen werden (-4,1%).

Auch in der Gemeinde Kraftisried liegen laut der "Statistik kommunal 2022" des Bayerischen Landesamtes für Statistik vom März 2023 die Wanderungsgewinne etwa seit 1990 durchgehend deutlich über den Verlusten durch Fortzug. Dem entsprechend stieg die Einwohnerzahl der Gemeinde Kraftisried seit ca. 1970 fast kontinuierlich an (von 627 Einwohnern im Jahr 1970 auf 942 Einwohner im Jahr 2023). Diese Wanderungsgewinne werden gemäß Vorausberechnungen für den Landkreis Ostallgäu weiter ansteigen: Im Jahr 2022 waren in der Gemeinde Kraftisried 932 Einwohner gemeldet. Legt man die vom Bayerischen Landesamt für Statistik ermittelte Zuwachsrate von +9,1% für den Landkreis Ostallgäu zugrunde, ist bis 2042 mit einem Zuwachs von 85 Einwohnern, also einer Gesamtbevölkerungszahl von 1017 Einwohnern in der Gemeinde Kraftisried zu rechnen.

Zudem wird sich die durchschnittliche Haushaltsgröße auch in Kraftisried weiter verringern; die durchschnittliche Anzahl der Personen je Haushalt wird in Bayern von 2,03 im Jahr 2019 auf voraussichtlich 1,93 im Jahr 2040 zurückgehen (gem. Daten 2020 des Statistischen Bundesamtes (Destatis)). Ebenso sind steigende Raumansprüche der Wohnbevölkerung zu verzeichnen, wodurch sich ein vermehrter Wohnraumbedarf ergibt.

7.2.2.2 Um dieser bereits vorhandenen und künftig noch zunehmenden Nachfrage gerecht zu werden, ist ein ausreichendes Angebot an Wohnraum erforderlich.

Gleichzeitig stellt jedoch das Ziel 3.2. des Landesentwicklungsprogramms die Anforderung an Gemeinden, Flächenverbrauch zu reduzieren, die Neuausweisung von Wohnbauflächen möglichst zu vermeiden und stattdessen vorrangig innerörtlichen Freiflächen, Leerständen etc. zur Bereitstellung von Wohnraum zu nutzen. Aus diesem Grund wurde eine umfangreiche Untersuchung des Gemeindegebiets bezüglich solcher Potenziale der Innenentwicklung durchgeführt.

Im Hauptort Kraftisried wurden insgesamt 22 Grundstücke hinsichtlich ihres Innenentwicklungspotenzials überprüft: Drei gemäß Luftbild unbebaute Grundstücke im Innenbereich ("Baulücken") wurden inzwischen bebaut bzw. stehen unmittelbar vor ihrer Bebauung (Nrn. 3, 7, 8). Vier weitere Baulücken befinden sich in Privatbesitz, ein Erwerb der Flächen durch die Gemeinde wird durch die Eigentümer derzeit ausgeschlossen; es besteht keine Bauverpflichtung für diese Grundstücke (Nrn. 4, 5). Mehrere teils zusammenhängende, von Bebauung umgebene landwirtschaftliche Flächen im Norden und Osten des Hauptortes befinden sich ebenfalls in Privatbesitz und stehen in absehbarer Zeit nicht für eine Bebauung zur Verfügung (Nrn. 2, 4). Eine landwirtschaftliche Hofstelle im Süden des Hauptortes wurde bereits zu einem Mehrfamilienhaus umgebaut und somit einer Wohnnutzung zugeführt (Nr. 6). Die beiden verbleibenden untersuchten Grundstücke südöstlich des Hauptortes befinden sich nicht im Innenbereich, sondern im Anschluss an die bestehende Bebauung und sollen als Betriebserweiterungsflächen der dort ansässigen Fa. Hippold GmbH vorgehalten werden (Nr. 1). Alle übrigen im Hauptort bestehenden Gebäude sind zur Zeit bewohnt bzw. anderweitig genutzt, es sind keine Leerstände vorhanden.



Im Ortsteil Schweinlang wurden 18 Grundstücke auf ein mögliches Innenentwicklungspotenzial untersucht: Drei leere Bauplätze im Innenbereich wurden inzwischen bebaut (Nrn. 3, 4, 11), ein weiterer befindet sich in Privatbesitz und ist auf absehbare Zeit nicht verfügbar (Nr. 10). Fünf Bestandsgebäude teils landwirtschaftlichen Ursprungs (Maschinenhalle, Bergehalle, Hofstelle...) wurden bereits umgebaut und einer Wohnnutzung zugeführt (Nrn. 5, 6, 7, 12, 14), bei einem weiteren steht dies unmittelbar bevor (Nr. 9). Fünf der untersuchten Bestandsgebäude unterliegen nach wie vor privater Nutzung (Wohnnutzung, landwirtschaftliche Nutzung, Ferienwohnungen; Nrn. 13, 15, 16, 17, 18). Ein weiteres landwirtschaftliches Anwesen steht unter Denkmalschutz (Nr. 8), was eine Umnutzung erschweren kann. Bei den verbleibenden zwei Grundstücken handelt es sich nicht um Innenbereichsflächen, sondern um landwirtschaftlich genutzte Flächen südlich des Ortsteiles Schweinlang. Eine dieser



Flächen ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt (Nr. 2). Sie soll jedoch derzeit nicht entwickelt werden. Die zweite Fläche wurde als mögliche Baufläche angedacht, wird jedoch nicht als solche in den Flächennutzungsplan aufgenommen (Nr. 1).



Somit sind im Gemeindegebiet derzeit keine Potenziale der Innenentwicklung gegeben. Ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit einer Neuausweisung von Wohnbauflächen ist es der Gemeinde nicht möglich, der Nachfrage nach Wohnraum gerecht zu werden.

Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

### 7.2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben

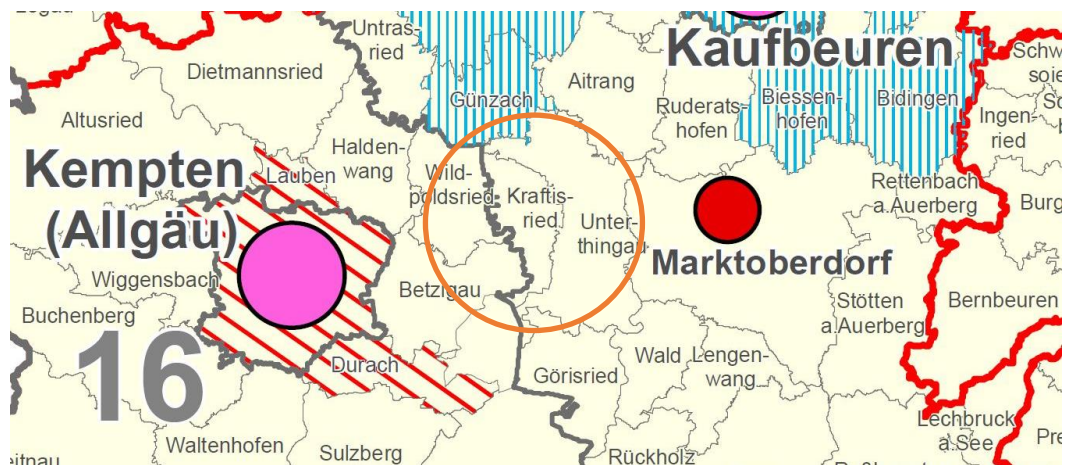
7.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2023 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie maßgeblich:

- 2.2.1 und An-Festlegung der Gemeinde Kraftisried als allgemeiner ländlicher Raum.  
"Strukturkarte"
- 3.2 In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

- 3.3 Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

7.2.3.2 Zu Ziel 3.2 Potenziale der Innenentwicklung: Die Gemeinde Kraftisried ist bemüht, dem Ziel des Landesentwicklungsprogramms zu entsprechen und Flächenverbrauch durch die Nutzung von innerörtlichen Freiflächen, Leerständen etc. zu reduzieren. Aus diesem Grund wurde eine umfangreiche Untersuchung des Gemeindegebiets bezüglich solcher Potenziale der Innenentwicklung durchgeführt (siehe "Erfordernis der Planung"). Gemäß dieser Untersuchung stehen derzeit keine Potenziale der Innenentwicklung zur Verfügung.

7.2.3.3 Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023, Karte Anhang 2 "Strukturkarte"; Darstellung als allgemeiner ländlicher Raum



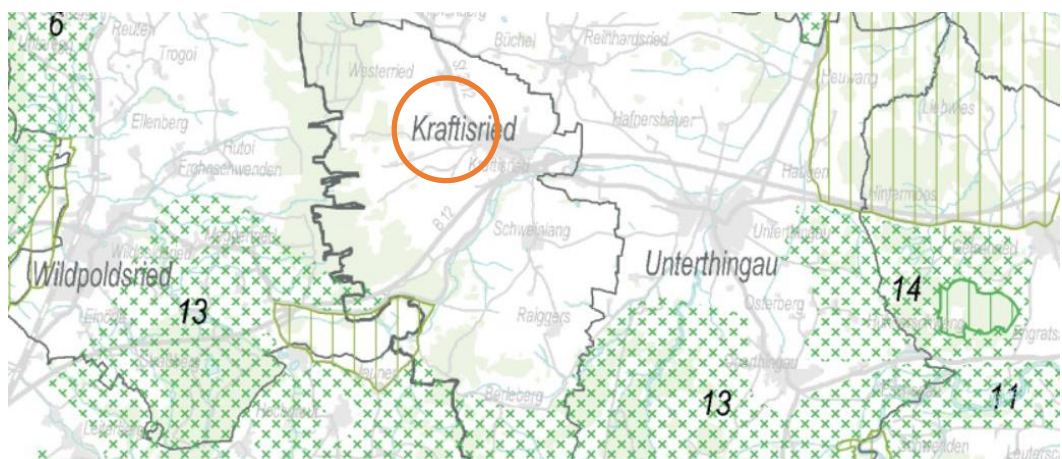
7.2.3.4 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes (Region Allgäu, 16, in der Neufassung vom 10.01.2007 (Bekanntmachung vom 10. Januar 2007, RABl Schw. Nr.1 2007)) maßgeblich:

- A I 2 In der Region sollen die Naturgüter Boden, Wasser und Luft als natürliche Lebensgrundlagen soweit als möglich nachhaltig gesichert und falls erforderlich wieder hergestellt werden.
- A II 2.2 Das Alpengebiet, die Iller- und Lechvorberge, das Westallgäu, der Bodenseeraum sowie das Iller- und Wertachtal sollen in ihrer ökologischen Bedeutung und ihrer Erholungsqualität erhalten bleiben.
- B I 1.1 Die natürlichen Grundlagen und die landschaftlichen Gegebenheiten sollen zur Erhaltung und Entwicklung der Region als Lebens- und Arbeitsraum für die dortige Bevölkerung und als bedeutender Erholungsraum gesichert werden.
- B II 2.4.1 Die Landwirtschaft, einschließlich der Nebenerwerbslandwirtschaft, soll als Wirtschaftsfaktor – aber auch im Hinblick auf ihre landeskulturelle Bedeutung – in der ganzen Region gesichert und gestärkt werden.

- B V 1.2 In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. Eine über die organische Siedlungsentwicklung hinausgehende Entwicklung ist in der Regel in zentralen Orten und Siedlungsschwerpunkten zulässig.
- B V 1.3 Insbesondere soll einer unorganischen Ausweitung der Siedlungsgebiete in besonders exponierte Lagen wie Kuppen und Oberhangteile von Höhenrücken vor allem im Süden und Westen der Region entgegengewirkt werden. Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leer stehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden. Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegengewirkt werden. Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.
- B V 1.7 Die Städte und Dörfer sollen in allen Teilen der Region in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten, – wo erforderlich – erneuert und weiterentwickelt werden. Dabei soll auf gewachsene und landschaftstypische Dorfstrukturen und Ortsbilder besondere Rücksicht genommen werden.
- B V 2.3 Es soll darauf hingewirkt werden, dass die Region von der Errichtung überwiegend eigengenutzter Freizeitwohnegelegenheiten (Zweitwohnungen) freigehalten wird.

7.2.3.5 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2023 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu. Wie oben dargelegt, ist Bedarf an weiteren Wohnbauflächen vorhanden, der nicht durch Innenentwicklungspotenziale gedeckt werden kann.

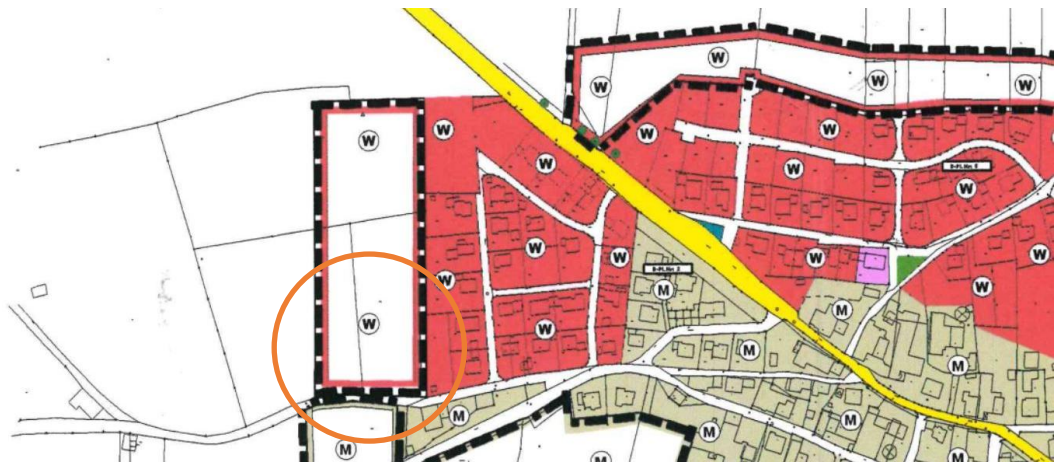
Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Landschaftliche Vorbehaltsgebiete ( x x x )



7.2.3.6 Die Gemeinde Kraftisried verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan. Die überplanten Flächen sind hierin als Wohnbauflächen (W) bzw. als Wohnbauflächen (W) Planung dargestellt. Lediglich im äußersten Westen ist eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Für den überwiegenden Teil des Plangebietes stimmen somit die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes überein, so dass hier das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfüllt ist. Für den Bereich der Fläche für die Landwirtschaft wäre eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich, da die Fläche seitens der zuständigen Genehmigungsbehörde als zu groß für die Annahme einer Parzellenunschärfe angesehen wird.

Jedoch kommt im vorliegenden Fall der § 215a BauGB zur Anwendung (Erläuterung siehe oben), welcher als "Reparaturvorschrift" für das als unanwendbar beurteilte beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB einen Abschluss des Verfahrens in entsprechender Anwendung des § 13a BauGB vorsieht. Gemäß § 215a BauGB ist § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB (nachträgliche Berichtigung des Flächennutzungsplanes anstelle einer Flächennutzungsplanänderung) auch dann anwendbar, wenn eine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB zu dem Ergebnis gelangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen haben wird. Insofern macht die Gemeinde Kraftisried in diesem Fall von § 215a BauGB dahingehend Gebrauch, dass der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst wird.

7.2.3.7 Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als Wohnbaufläche (W)



7.2.3.8 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

7.2.4 Standortwahl, Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

7.2.4.1 Da es sich bei der zu überplanenden Fläche überwiegend um eine im Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohnbaufläche (W) handelt und diese für eine

Bebauung unmittelbar zur Verfügung steht, wurden keine weiteren Standorte in der Gemeinde Kraftisried geprüft.

- 7.2.4.2 Aufgrund der direkten Anbindung an die bestehende Bebauung und der attraktiven landschaftlichen Lage erscheint der Standort gut für eine Wohnbebauung geeignet.
- 7.2.4.3 Im Rahmen einer frühzeitigen Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen auf die Notwendigkeit eines Bedarfsnachweises sowie einer Auseinandersetzung mit möglichen Innenentwicklungspotenzialen hingewiesen.
- 7.2.4.4 Für das geplante Wohnbauquartier soll erreicht werden, dass es zu der vorhandenen Siedlungsstruktur hinzutritt, ohne als Fremdkörper zu erscheinen. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, möglichst preisgünstigen Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen, ohne dadurch die landschaftlich und städtebaulich hochwertige Situation wesentlich zu beeinträchtigen.
- 7.2.4.5 Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB wurde von der Verwaltung geprüft. Hierzu wurde eine Ermittlung zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung erstellt (s.o.). Im Ergebnis stellen die Potenziale der Innenentwicklung keine Alternative zur Planung dar.
- 7.2.4.6 Für die Umsetzung der Planung soll erreicht werden, dass unterschiedliche zeitgemäße Bauformen (freistehendes Einfamilienhaus, Doppelhaus, Mehrfamilienhaus) verwirklicht werden können. Auf diese Weise soll ein flexibles und bedarfsgerechtes Planungsinstrument geschaffen werden, das die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, berücksichtigt. Dabei wird auch der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und den Anforderungen kostensparenden Bauens Rechnung getragen (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB).
- 7.2.4.7 Die Systematik des Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend. Den Bauverantwortlichen stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung (zur Zeit der Planaufstellung Genehmigungsfreistellung gem. Art. 58 BayBO).
- 7.2.4.8 Der redaktionelle Aufbau des Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.
- 7.2.4.9 Um zu einem lesbaren und rechtlich bestimmten Plan zu kommen, wird der geänderte Teilbereich vollständig von den Inhalten und den Rechtsgrundlagen des ursprünglichen Planes abgekoppelt. Der geänderte Teilbereich stellt damit ein unabhängiges und inhaltlich neu aufgestelltes Planwerk dar. Er regelt die bauliche Nutzbarkeit in diesem Bereich abschließend.

## 7.2.5 Städtebauliche Entwurfsalternativen

- 7.2.5.1 Für die Ausarbeitung des städtebaulichen Entwurfs für das Plangebiet wurden dessen Gegebenheiten und Besonderheiten sowie die der Umgebung erhoben und analysiert und ein Entwurf in mehreren Alternativen entwickelt, der die verschiedenen Belange (bspw. Wohnbedürfnisse, Ortsbild, Wegebeziehungen) berücksichtigt. Der Schwerpunkt wurde dabei auf eine schlüssige städtebauliche Anbindung an die angrenzende Wohnbebauung, ortsbildtypische Grundstücksgrößen sowie eine sinnvolle Verortung der Erschließungsstraße im Hangbereich gelegt.
- 7.2.5.2 Für die städtebaulichen Entwürfe bzw. Lösungsmöglichkeiten wurden in enger Abstimmung mit der Verwaltung verschiedene Gebäude- und Wohnformen konzipiert. Allen Alternativen ist hierbei die Erschließungsform gemein, die ausgehend von der "Dorfstraße" einen Straßenstich von Süd nach Nord vorsieht. Durch diesen Straßenstich wird ein Auslass für eine mögliche Erweiterung des Baugebietes nach Norden geschaffen. Zur Erschließung der westlichen Grundstücke wird ein weiterer Straßenstich vorgesehen. Diese Erschließungsform ist bei allen Varianten gleich, da sinnvolle Alternativen aufgrund des Gebietszuschnittes fehlen. So ist die Fläche z.B. für eine Ringschließung zu klein, eine Erschließung mit Wendeanlage aufgrund des erforderlichen Auslasses nicht zweckdienlich.
- 7.2.5.3 Die Alternativen bzw. Unteralternativen unterschieden sich deshalb hauptsächlich hinsichtlich der Lage der Erschließungsstraße im Gebiet sowie hinsichtlich der Grundstücksaufteilung und Gebäudeformen. Da aus städtebaulichen Gründen keine zu dominante Wirkung durch zu große Gebäudekubaturen erzielt werden sollte, wurden Alternativen mit mehreren Mehrfamilienhäusern schließlich verworfen. Ebenso verworfen wurden Varianten mit zu geringen Grundstücksgrößen, da die ortstypische Bebauung von großen Grundstücken und Einzelhäusern geprägt ist. Dies berücksichtigt auch die Nachfrage nach Einzelhausgrundstücken seitens junger Familien, die nach wie vor hoch ist.

## 7.2.6 Planungsrechtliche Vorschriften

- 7.2.6.1 Für das Plangebiet ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
- 7.2.6.2 Auf der Grundlage des § 1 Abs. 5, 6 und 9 der BauNVO werden innerhalb des gesamten Gebietes Veränderungen wie folgt vorgenommen:
- Im allgemeinen Wohngebiet soll die Reduzierung von der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit Fehlentwicklungen vermeiden. Der Bereich ist auf Grund seiner Erschließungssituation und Grundstücksbemessung nur bedingt geeignet, solche Betriebe aufzunehmen. Zudem sind die damit u.U. verbundenen Nutzungskonflikte auf Grund der Kleinräumigkeit des geplanten Wohngebietes teilweise nur schwer lösbar. Eine gleichzeitige Einschränkung der Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheit-

liche und sportliche Zwecke) auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit wird jedoch nicht vorgenommen. Durch eine Einschränkung bestünde die Gefahr, den Gebietscharakter vom Grundsatz her zu unterlaufen.

- Grundsätzlichen Ausschluss erfahren die in § 4 Abs. 3 Nrn. 1-5 BauNVO angeführten Nutzungen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen. Die genannten Nutzungen sind nicht geeignet, innerhalb der überplanten Flächen aufgenommen zu werden. Unlösbare Nutzungskonflikte sowie die Unmöglichkeit der Integration in die kleinräumige städtebauliche Gesamtsituation sind die Gründe hierfür.
- Durch die Möglichkeiten, die sich aus § 1 Abs. 9 BauNVO ergeben, werden Sammelladestationen für Elektrofahrzeuge (sog. Elektrotankstellen) als nicht störende Gewerbebetriebe als ausnahmsweise zulässig festgesetzt. Eine im öffentlichen Verkehrsraum gegen Entgelt betriebene und öffentlich zugängliche einzelne Ladestation (als Einzelanlage) kann als eine unterordnete Nebenanlage im Sinne des § 14 BauNVO betrachtet werden, die nach Maßgabe des § 14 in allen Baugebieten der BauNVO zulässig ist. Durch die einzelnen Ladesäulen oder Sammelladestationen ohne Verkaufsstelle wird der Schwerpunkt der Wohnnutzung nicht unterlaufen. Von einer von den einzelnen Ladesäulen ohne Verkaufsstelle ausgehenden Störung ist nicht auszugehen. Die Ladesäulen fügen sich durch Größe und Aussehen in die Umgebung ein und dienen lediglich dem Aufladen eines Elektrofahrzeugs. Dadurch, dass keine Verkaufsstelle zulässig ist sowie durch die entsprechend dem jeweiligen Fahrzeug benötigte Ladedauer, ist nicht von einem starken Zu- und Abgangsverkehr auszugehen.

7.2.6.3 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.

- Die Festsetzung der Grundflächenzahl im Plangebiet ergibt einen großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Die festgesetzten Werte von 0,30 bzw. 0,38 befindet sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Orientierungswerte für Wohngebiete. Er stellt eine für die ländliche Umgebung angepasste Festsetzung dar. Eine weitere Verdichtung in dieser Lage und an diesem Standort ist städtebaulich nicht angepasst.
- Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungsmöglichkeit von 50 % ist für ein Baugebiet der vorliegenden Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen und zulässigen Garagen und/oder Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungspotenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Terrassen, Schuppen, Gewächshäuschen, Spiel-

geräte, Schwimmbecken etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten sowie durch unterirdische Anlagen um weitere 50% zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fernzuhalten. Insbesondere wird hierdurch auch die Errichtung von Tiefgaragen ermöglicht, welche durch Aufnahme der notwendigen Stellplätze die umliegenden Straßen und ihre Bewohner von oberirdischem Parksuchverkehr und den damit verbundenen Immissionen entlastet. Darüber hinaus soll insgesamt die Ausnutzbarkeit des Grundstückes optimiert werden. Die Kappungsgrenze von 0,80 wird durch die getroffenen Überschreitungsmöglichkeiten nicht tangiert. Der Begriff "nicht vollflächig versiegelt" in Bezug auf die Stellplätze sowie die Zufahrten bedeutet, dass es sich um wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesflächen) handeln muss. Durchgehenden Asphaltbeläge scheiden hierdurch z.B. aus.

- Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse in Kombination mit den Gebäudehöhen ist sinnvoll, um eine homogene Art der Bebauung und Ausnutzung der Baukörper vorzugeben.
- Die gleichzeitige Festsetzung von Gesamt-Gebäude- und Wandhöhen über NHN über dem natürlichen Gelände schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Gebäude mit einer tiefen Grundrissgestaltung und relativ steiler Dachneigung werden durch die festgesetzte Gesamt-Gebäudehöhe in ihrer Gesamthöhe fixiert. Schmale Gebäude mit relativ flacher Dachneigung werden durch die festgesetzte Wandhöhe auf ein geeignetes Erscheinungsbild begrenzt. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein städtebaulich vertretbares Maß beschränkt.

7.2.6.4 Die festgesetzte offene Bauweise kann als Einzelhaus (Typ1) bzw. als Einzel- oder Doppelhaus (Typ2) umgesetzt werden. Für die beim Typ3 festgesetzte offene Bauweise sind keine weiteren Vorschriften getroffen, d.h. er kann alternativ als Einzel-, Doppelhaus oder Hausgruppe umgesetzt werden. Die Festsetzung einer offenen Bauweise beschränkt die Längenentwicklung von Baukörpern auf max. 50m. Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes (WA) stellt diese Vorgabe eine sinnvolle Richtschnur zur Erlangung einer in Bezug auf die allgemeine städtebauliche Struktur verträglichen Baukörpergröße dar. Die Eignung zur Bebauung als Einzel- oder Doppelhaus sollte für jedes Grundstück unabhängig von der jeweils festgesetzten Bauweise von den Interessenten geprüft werden.

7.2.6.5 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Die Baugrenzen reichen über die durch die einzelnen Bauvorhaben bedingten Grundstücksgrenzen hinweg. Dadurch wird die Möglichkeit geschaffen, im



Rahmen der Vergabe der Grundstücke flexible Aufteilungen durchzuführen. Nebengebäude (z.B. Garagen) sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

- 7.2.6.6 Für die privaten Gärten wird die Zulässigkeit von baulichen Anlagen verbindlich geregelt. Auf der Grundlage der §§ 12, 14 und 23 BauNVO werden Vorgaben für Mindestabstände zur öffentlichen Verkehrsfläche getroffen. Dies trägt dazu bei, Unklarheiten im Umgang mit Rechtsvorschriften bei der Bauherrschaft auszuräumen (Zulässigkeit und Genehmigungs- bzw. Verfahrensfreiheit).
- 7.2.6.7 Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Auf Grund der Kleinräumigkeit des Baugebietes, dessen starken Bezuges zu den naturnahen Räumen, seiner peripheren Lage im Gemeindegebiet sowie des dörflichen Charakters der Umgebung wäre bei einer zu starken Bewohnerdichte mit einer Fehlentwicklung zu rechnen. Die vorgenommenen Einschränkungen der Anzahl der Wohnungen sollen darüber hinaus verhindern, dass es zu einer zu starken Versiegelung der Freiflächen in dem gesamten Bereich kommt (Terrassen, Stellplätze, Zufahrten). Die Festsetzung der maximalen Zahl der Wohnungen verhindert zudem das Entstehen von überwiegend freizeitgenutzten Zweitwohnungen (Ferienwohnungen), d.h. Wohnungen, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind.
- 7.2.6.8 Auf den privaten Grundstücken sollen Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Gebäude oder auf anderen geeigneten Flächen baulicher Anlagen errichtet werden. Durch die getroffene Festsetzung zur Errichtung einer verbindlichen Mindestfläche von Photovoltaikanlagen soll eine verständliche und nachvollziehbare Maßeinheit für die zukünftige Bauherrschaft vorgegeben werden. Durch die Festsetzung soll die Nutzung regenerativer Energien in dem Baugebiet planungsrechtlich und verbindlich gesichert werden. Die Gemeinde sieht es als ihre städtebauliche Aufgabe an, durch ihre Bauleitplanung eine nachhaltige Ortsentwicklung voranzutreiben und den Klimaschutz zur Bewahrung gesunder Wohn-, Lebens- und Arbeitsverhältnisse auch für zukünftige Generationen voranzutreiben. Dem Klimaschutz kommt darüber hinaus unter Berücksichtigung der Planungsleitlinie des §1 Abs.6 Nr.7f BauGB eine besondere Gewichtung bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu.
- 7.2.6.9 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungsfreileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungsträger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.

## 7.2.7 Infrastruktur

- 7.2.7.1 Die Ausführungen hinsichtlich der Berücksichtigung der Lage der Hauskontrollschächte ist hinweislich zu sehen, da deren genaue Lage zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht bekannt ist. Die Hauskontrollschächte sind

nicht überbaubar. Die konkrete Umsetzung erfolgt im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen. Die Bauherrschaft wird daher im Rahmen der Festsetzung zu den überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) vorsorglich darauf hingewiesen, dass in den Bereichen der Hauskontrollschächte keine Bebauung möglich sein wird, um architektonische Umplanungen bzw. Missverständnisse hinsichtlich der Überbaubarkeit der Grundstücke zu vermeiden.

7.2.7.2 Eine Trafostation ist nicht erforderlich.

7.2.7.3 Eine Wertstoffinsel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Der Hauptort Kraftisried verfügt über einen Wertstoffhof.

## 7.2.8 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

7.2.8.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die Einmündung in die "Dorfstraße" an das Verkehrsnetz angebunden. Über die "Dorfstraße" besteht eine Anbindung an die Bundesstraße 12.

7.2.8.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestelle in der Ortsmitte mit der Linie 51 Richtung Marktoberdorf und Obergünzburg gegeben.

7.2.8.3 Im Einmündungsbereich in die "Dorfstraße" ist die Verkehrssicherheit durch Festsetzung von Sichtflächen gemäß RASSt (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, 2006, Bild 120) und Ausrundungen gewährleistet. Die Sichtflächen sind von ständigen Sicherhindernissen (Stellplätzen, Stapeln, Zäunen, Werbetafeln, Erdwällen, Mauern und dergleichen) sowie von sichtbehinderndem Bewuchs (Anpflanzungen) zwischen über 0,80m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

7.2.8.4 Die Regelquerschnitte der Wege, der Sichtflächen sowie die Bemessung der Ausrundungen im Bereich der Einmündungen sind entsprechend der einschlägigen Richtlinien entworfen. Dadurch ist die problemlose Benutzung durch dreiachsige Lkw (Einsatzfahrzeuge) sichergestellt. Durch einmaliges Zurückstoßen können diese Fahrzeuge einen Wendevorgang gefahrlos abschließen. Der an den maßgeblichen Stellen vorgesehene Regelquerschnitt von 5,50m ist für einen Begegnungsfall von einem Lkw und einem Pkw bei verlangsamter Geschwindigkeit ausgelegt.

## 7.2.9 Gebäudetypen

7.2.9.1 Durch die verschiedenen Gebäudetypen wird eine Anpassung bezüglich der einzelnen Kenngrößen (z.B. Grundfläche und Höhe) an die jeweilige städtebauliche Situation wie folgt erreicht:

- Typ1 ist im westlichen und nordöstlichen Bereich vorgesehen. Er ist als Einzelhaus mit maximal 3 Wohneinheiten in zweigeschossiger Bauweise konzipiert. Die dem Typ1 zugeordneten Grundstücke besitzen eine hohe Wohnqualität und eignen sich aufgrund ihrer Grundstücksgrößen besonders für eine Einzelhausbebauung.

- Typ2 ist am östlichen Rand der Planung vorgesehen. Er kann als Einzelhaus mit bis zu 3 Wohnungen oder als Doppelhaus mit je 2 Wohnungen in zweigeschossiger Bauweise genutzt werden.
- Typ3 im Südosten des Baugebietes verkörpert den kompakten, flächensparenden und flexiblen Typ in maximal dreigeschossiger Bauweise und mit bis zu 8 Wohneinheiten. Er ist hinsichtlich der Hausform nicht beschränkt, auch die Möglichkeit für einen Geschosswohnungsbau in beschränktem Maße ist hier gegeben.

## 8 Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung

---

- 8.1 Einleitung (Nr. 1 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)
- 8.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes Nr. 9 "Kreuzberg-West" und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Am Kreuzberg" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)
- 8.1.1.1 Durch den Bebauungsplan Nr. 9 "Kreuzberg-West" und die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Am Kreuzberg" wird ein allgemeines Wohngebiet westlich des Hauptortes Kraftisried ausgewiesen.
- 8.1.1.2 Beim Plangebiet handelt es sich um intensiv genutztes Grünland am westlichen Ortsrand des Hauptortes Kraftisried. Im Norden und Westen schließen weitere landwirtschaftlich intensiv genutzte Mähwiesen an. Im Süden wird der Geltungsbereich durch die "Dorfstraße" begrenzt und trennt diesen von weiteren landwirtschaftlichen Mähwiesen. Am östlichen und südöstlichen Gebietsrand schließt die bereits bestehende Wohnbebauung von Kraftisried an.
- 8.1.1.3 Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kraftisried als "Wohnbauflächen" und überwiegend als "Wohnbauflächen in Planung" dargestellt. Lediglich im Westen weichen die Darstellungen des Flächennutzungsplanes von den geplanten Festsetzungen ab ("Fläche für die Landwirtschaft"). Durch die überwiegende Darstellung von Wohnbauflächen (Planung) ist das Areal vom Grundsatz her bereits für Wohnzwecke vorgesehen. Die Fläche weist aufgrund ihrer Lage am Ortsrand, den topographischen Gegebenheiten sowie der geringen Lärmeinwirkung durch bestehende Straßen gute Wohnqualitäten auf.
- 8.1.1.4 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnraumbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung sowie des Wohnraumbedarfs aufgrund von Wanderungsgewinnen. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen in der Gemeindeverwaltung konkrete und dringliche Anfrage nach Wohnbaugrundstücken vor.
- 8.1.1.5 Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die Festsetzung eines Wohngebietes mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,30 (Typ 3) sowie 0,38 (Typen 1 und 2), maximalen Gebäudehöhen sowie Pflanzgeboten für die privaten Baugrundstücke. Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.
- 8.1.1.6 Für den Bebauungsplan Nr. 9 "Kreuzberg-West" und die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Am Kreuzberg" ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen.

- 8.1.1.7 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt 1,13 ha, davon sind 0,96 ha allgemeines Wohngebiet sowie 0,17 ha Verkehrsflächen.
- 8.1.1.8 Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich von 17.689 Wertpunkten erfolgt auf der externen Ausgleichsfläche auf der Fl.-Nr. 259/3 (Teilfläche) der Gemarkung Kraftisried direkt westlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.9 "Kreuzberg-West" und der 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 "Am Kreuzberg" angrenzend und der Ökokontomaßnahme auf der Fl.-Nr. 537/9 (Gem. Kraftisried) des Ökokontos der Gemeinde Kraftisried.
- 8.1.2 **Ziele des Umweltschutzes aus anderen Planungen (Nr.1b Anlage zu §2 Abs.4 sowie §2a BauGB)**
- 8.1.2.1 Regionalplan:  
Nach dem Regionalplan der Region Allgäu sind keine zu beachtende Ziele der Raumordnung betroffen.
- 8.1.2.2 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (Fassung der 2.Änderung vom 01.2015):  
Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Kraftisried als "Wohnbauflächen" und überwiegend als "Wohnbauflächen in Planung" dargestellt. Lediglich im Westen weichen die Darstellungen des Flächennutzungsplanes von den geplanten Festsetzungen ab ("Fläche für die Landwirtschaft"). Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes übereinstimmen, ist das Entwicklungsgebot des §8 Abs.2 Satz1 BauGB erfüllt. Für den Bereich der "Fläche für die Landwirtschaft" wird von einer Parzellenunschärfe ausgegangen. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht erforderlich.
- 8.1.2.3 Natura 2000-Gebiete (§1 Abs.6 Nr.7 Buchst. b BauGB):  
In räumlicher oder funktionaler Umgebung befinden sich keine Natura 2000-Gebiete. Weitere Untersuchungen im Rahmen einer Verträglichkeitsabschätzung bzw. Verträglichkeitsprüfung gem. §34 Abs.1 BNatSchG sind daher nicht erforderlich.
- 8.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotope:  
– Nördlich, nordwestlich sowie westlich des voraussichtlichen Geltungsbereiches in einer Entfernung von ca. 135 m befindet sich das kartierte Biotop "Hecken an der "Wangenhalde"" (Nr. 8228-0008; Teilflächen 001, 002, 003, 004 und 005) gem. §30 BNatSchG. Weitere Biotope oder Schutzgebiete befinden sich nicht in direktem Umfeld zur Planung. Die Biotopteilflächen sind von der Planung aufgrund der Entfernung und der im Bebauungsplan getroffenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht betroffen.  
– Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

#### 8.1.2.5 Biotopverbund

Auswirkungen auf den Biotopverbund sind nicht erkennbar, da das Plangebiet aufgrund der derzeitigen Nutzung keinen großen Lebensraumwert hat und daher bereits jetzt keinen optimalen Wanderkorridor darstellt.

### 8.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen auf der Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB (Nr. 2 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

#### 8.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

##### 8.2.1.1 Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Naturnähe, Empfindlichkeit und der Vernetzungsgrad der betrachteten Lebensräume sowie das Vorkommen geschützter oder gefährdeter Arten bzw. Biotope.

- Beim Plangebiet handelt es sich um intensiv genutztes Grünland am westlichen Ortsrand des Hauptortes Kraftisried. Im südöstlichen Gebietsrand ist zudem ein kleines Gebäude mit einzelnen Bäumen. Im Norden und Westen schließen weitere landwirtschaftlich intensiv genutzte Mähwiesen an. Im Süden wird der Geltungsbereich durch die "Dorfstraße" begrenzt und trennt diesen von weiteren landwirtschaftlichen Mähwiesen. Am östlichen und südöstlichen Gebietsrand schließt die bereits bestehende Wohnbebauung von Kraftisried an.
- Infolge der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und des damit einhergehenden Stickstoffeintrags ist die Artenvielfalt der Fläche begrenzt. Es dominieren Fettwiesenarten (Futtergräser und -kräuter) des Wirtschaftsgrünlandes und Stickstoffzeiger. Zudem kommt es zu einer regelmäßigen Mahd der Fläche. Lediglich die im südöstlichen Gebietsrand vorkommenden Gehölze bietet Kleinlebewesen (insbesondere Insekten und Vögeln) einen vielfältigeren Lebensraum. Zudem kann das Gebäude für gebäudebrütende Vogelarten genutzt werden.
- Aufgrund der im Gebiet und im Umfeld ausgeübten Nutzungen sind im Hinblick auf die Fauna vorwiegend Ubiquisten bzw. Kulturfolger zu erwarten.
- Am 14.09.2023 wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzbegehung durchgeführt. Im Plangebiet bestehen drei Bäume, die potenziell als Niststandort für zweibrütende Vogelarten geeignet ist. Für höhlenbewohnende Arten bietet sich lediglich eine Baumhöhlenstruktur durch Astabbruch an einer Eiche an. Der im Plangebiet befindliche Schuppen weist keine Spuren auf, die auf eine Nutzung durch gebäudebewohnende Vogel- oder Fledermausarten schließen lässt. Darüber hinaus befinden sich keine weiteren relevanten Strukturen im Plangebiet, die auf ein Vorkommen streng geschützter Arten schließen lassen (siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht in der Fassung vom 19.04.2024).

- Eine botanische Bestandsaufnahme wurde nicht durchgeführt, da es keinerlei Hinweise auf besondere Artenvorkommen (Arten der "Roten Liste", gesetzlich geschützte Arten, lokal oder regional bedeutsame Arten) gibt und diese aufgrund der intensiven Nutzung, der o.g. Vorbelastungen sowie mangels gliedernder naturnaher Strukturen auch nicht zu erwarten sind.
- Es gilt zu beachten, dass der östliche Teilbereich bereits Baurecht aufweist und somit in gewissem Maße bereits bebaut werden kann. Es besteht in diesem Bereich daher eine faktische Vorbelastung des Schutzgutes.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

#### 8.2.1.2 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Funktionen des Bodens als Standort für Kulturpflanzen und für natürliche Vegetation, als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe. Auch die Empfindlichkeit des Bodens, der Natürlichkeitsgrad des Bodenprofils und der geologischen Verhältnisse sowie eventuell vorhandene Altlasten werden als Beurteilungskriterien herangezogen. Darüber hinaus wird die Eignung der Flächen für eine Bebauung bewertet.

- Gemäß der digitalen Geologischen Karte des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (M1:25.000) ist im nördlichen, östlichen und zentralen Bereich würmzeitliches Geschiebemergel im Untergrund zu erwarten. Im südlichen Planbereich dagegen finden sich pleistozäne bis holozäne Talfüllungen (polygenetisch). Der westliche Bereich ist teilweise durch würmzeitliche kiesige End- oder Seitenmoränen geprägt. Aus den kiesig-sandigen bis schluffigen Materialien haben sich als vorherrschender Bodentypen Braunerden sowie gering verbreitet Parabraunerden aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehm Kies (Jungmoräne, carbonatisch, kalkalpin geprägt) entwickelt. Im südlichen Teilbereich stehen fast ausschließlich Braunerden und Parabraunerden aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über tiefem Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter) an.
- Beim Plangebiet handelt es sich um fast vollständig offenen bzw. unversiegelten Boden, welcher landwirtschaftlich intensiv genutzt wird. Eine Ausnahme bildet der einzelne Schuppen im südöstlichen Gebietsrand. Hier sind die Böden bereits vollständig versiegelt und ihre Funktionen sind vollständig unterbunden.
- Die natürlichen Bodenfunktionen basierend auf der Reichsbodenschätzung (Bodenschätzung im BayernAtlas Plus, [geoportal.bayern.de](http://geoportal.bayern.de)) sowie der Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden in der Planung" des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz werden wie folgt bewertet:
- Unversiegelte Böden wirken auf den natürlichen Wasserhaushalt ausgleichend und vermindern oberflächlichen Abfluss sowie Hochwasserereignisse. Dieses sogenannte Retentionsvermögen (bei Niederschlagsereignissen) der Böden im Plangebiet ist überwiegend mit der Wertklasse 3 als mittel und mit der Wertklasse 4 im südlichen Teilbereich als hoch einzustufen.

Dieses Vermögen sollte daher in seiner Funktion möglichst erhalten bleiben.

- Auch das Rückhaltevermögen des Bodens für Schwermetalle, deren Einträge Folge verschiedenster anthropogener Aktivitäten sein können, wird mit der Wertklasse 3 im zentralen Bereich als mittel und mit der Wertklasse 4 im südlichen Teilbereich als hoch bewertet.
- Die natürliche Ertragsfähigkeit beschreibt die Fähigkeit eines Bodens Biomasse zu produzieren. Böden mit einer hohen Ertragsfunktion sollten unbebaut und damit der Nahrungsmittelproduktion vorbehalten bleiben. Gemäß der Reichsbodenschätzung wurde für den im Plangebiet anstehenden Boden eine Grünlandzahl von 41–60 ermittelt, was nach der landesweiten Bewertungsskala einer mittleren Ertragsfähigkeit (Wertklasse 3) entspricht. Da in der Region der Großteil der Böden ähnliche Grünlandzahlen aufweist, kann davon ausgegangen werden, dass die Ertragsfähigkeit auch im regionalen Vergleich im mittleren Bereich liegt.
- Das Standortpotenzial für die natürliche Vegetation beschreibt die Eignung eines Bodens zur Ansiedlung potenziell natürlicher Pflanzengesellschaften. Da die Grünlandzahl mit 41–60 und somit auch die natürliche Ertragsfähigkeit im oberen Bereich liegen, wird aus Sicht des Naturschutzes von einer eher niedrigeren Wahrscheinlichkeit ausgegangen, im Plangebiet hochwertige Lebensgemeinschaften anzutreffen bzw. Standorte für deren Ansiedlung anzutreffen. Die genaue Einschätzung des Standortpotenzials für die natürliche Vegetation kann jedoch nur expertengestützt erfolgen.
- Insgesamt ergibt sich daraus eine Gesamtbewertung von "mittel" im zentralen und "hohen" im südlichen Bereich.
- Den Boden im Plangebiet kommt keine besondere Bedeutung als natur- oder kulturgeschichtliches Archiv zu.
- Geotope kommen im Plangebiet nicht vor.
- Für das Plangebiet sind keine Georisiken bekannt.
- Die Böden im Plangebiet werden auf einer Fläche landwirtschaftlich intensiv genutzt. Aufgrund des guten Flächenzuschnitts und der hohen Ertragsfähigkeit handelt es sich um wichtige Ertragsstandorte.
- Laut Auskunft der Behörden ist auf den überplanten Flächen und den unmittelbar angrenzenden Flächen kein Vorkommen von Altlasten bekannt.
- Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.
- Es gilt zu beachten, dass der östliche Teilbereich bereits Baurecht aufweist und somit in gewissem Maße bereits bebaut werden kann. Es besteht in diesem Bereich daher eine faktische Vorbelastung des Schutzgutes.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.



#### 8.2.1.3 Schutzgut Wasser (§1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes Wasser sind zum einen die Naturnähe der Oberflächengewässer (Gewässerstrukturgüte und Gewässergüte), zum anderen die Durchlässigkeit der Grundwasser führenden Schichten, das Grundwasserdargebot, der Flurabstand des Grundwassers, die Grundwasserneubildung sowie – abgeleitet aus den genannten Kriterien – die Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser gegenüber Beeinträchtigungen durch das Vorhaben.

- Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor.
- Über den Wasserhaushalt und die Grundwasserverhältnisse liegen keine Informationen vor. Aufgrund von benachbarten Bauvorhaben aus der jüngeren Zeit ist jedoch davon auszugehen, dass nicht mit oberflächennah anstehendem Grundwasser zu rechnen ist.
- Aufgrund des nach Norden ansteigenden Geländes ist bei Starkregenereignissen von wild abfließendem Hangwasser auszugehen.
- Es gilt zu beachten, dass der östliche Teilbereich bereits Baurecht aufweist und somit in gewissem Maße bereits bebaut werden kann. Es besteht in diesem Bereich daher eine faktische Vorbelastung des Schutzgutes.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

#### 8.2.1.4 Wasserwirtschaft (Wasser; §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Die für die Wasserwirtschaft wichtigen Gesichtspunkte sind die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, die Entsorgung von Abwässern, die Ableitung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser sowie eventuell auftretendes Hangwasser oder Hochwasser von angrenzenden Gewässern, das zu Überflutungsproblemen im Plangebiet führt.

- Momentan fallen im Gebiet keine Abwässer an. Die Gemeinde verfügt über ein Trennsystem zur Entsorgung der Abwässer sowie eine Anbindung zur Trinkwasserversorgung. Das Abwasser wird über die bestehenden Kanäle der gemeindlichen Kläranlage zugeführt.
- Aufgrund des nach Norden ansteigenden Geländes ist bei Starkregenereignissen von wild abfließendem Hangwasser auszugehen.

#### 8.2.1.5 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Luftqualität sowie das Vorkommen von Kaltluftentstehungsgebieten und Frischluftschneisen.

- Das Plangebiet liegt großklimatisch betrachtet im Staubereich der Alpen. Die mittlere Jahresniederschlagsmenge ist daher mit etwa 1.500 mm relativ hoch. Da das Gebiet auf einer Höhe zwischen 819 m ü. NN und 829 m ü. NN liegt, fällt ein großer Teil des Niederschlags als Schnee. Die Jahresmitteltemperatur ist niedrig und beträgt etwa 7,1 °C. Der Föhn, der als Fallwind

von den Alpen kommt, kann jedoch vor allem im Winter wärmere Luftmassen herantragen.

- Die offenen Flächen des Plangebietes dienen der lokalen Kaltluftproduktion, während die einzelnen Gehölze im südöstlichen Gebietsrand Frischluft produzieren. Lokale Luftströmungen und Windsysteme können sich aufgrund des bewegten Reliefs ausbilden, sodass die entstehende Kaltluft nach Süden abfließen kann. Eine Bedeutung für die bestehende Bebauung ist somit nicht gegeben, da die Luftmassen nicht in Richtung Siedlungskörper abfließen. Eine gewisse Bedeutung für die angrenzende Wohnbebauung und dem dort vorherrschenden Siedlungsklima besteht dennoch. Die einströmende Kaltluft kann insbesondere in den Sommermonaten in der Nacht für ein besseres Kleinklima sorgen und wirkt somit der Bildung von Wärmeinseln entgegen.
- Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Durch die landwirtschaftliche Nutzung des Plangebietes kann es im angrenzenden Wohngebiet zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z.B. Ausbringen von Flüssigdüngung oder Pflanzenschutzmitteln).
- Es gilt zu beachten, dass der östliche Teilbereich bereits Baurecht aufweist und somit in gewissem Maße bereits bebaut werden kann. Es besteht in diesem Bereich daher eine faktische Vorbelastung des Schutzgutes.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

#### 8.2.1.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Bewertung des Schutzgutes sind die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft. Die Einsehbarkeit in das Plangebiet, Blickbeziehungen vom Gebiet und angrenzenden Bereichen in die Landschaft sowie die Erholungseignung des Gebietes werden als Nebenkriterien herangezogen. Die Gemeinde Kraftisried und somit das Plangebiet gehört zur Wiesen- und Weidenlandschaft des voralpinen Hügel- und Moorlands. Beim Plangebiet selbst handelt es sich um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Mähwiese in westlicher Ortsrandlage des Hauptortes Kraftisried.

- Das Plangebiet weist eine Steigung in Richtung Norden auf. Es ist daher insbesondere aus Süden von der "Dorfstraße" und aus der freien Landschaft her gut einsehbar und weist daher eine gewisse Bedeutung für das Schutzgut Landschaftsbild auf. Ein Übergang und somit eine Blickbeziehung aus der freien Landschaft besteht aus Westen und Norden auf das Plangebiet. Im Osten schließt direkt weitere Wohnbebauung an den Geltungsbereich an. Hier ist eine direkte Sichtbeziehung aus den einzelnen Grundstücken gegeben. Die angrenzende Bebauung sorgt jedoch dafür, dass eine weitläufige Sichtbeziehung aus dieser Richtung nicht möglich ist.
- Es bestehen Blickbeziehungen im Süden und Osten in Richtung der Allgäuer Hochalpen. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und fehlender landschaftsprägender Elemente im Plangebiet kommt diesem nur eine geringe Bedeutung für die Erholungseignung zu.

- Es gilt zu beachten, dass der östliche Teilbereich bereits Baurecht aufweist und somit in gewissem Maße bereits bebaut werden kann. Es besteht in diesem Bereich daher eine faktische Vorbelastung des Schutzgutes.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

#### 8.2.1.7 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Erholungseignung des Gebietes.

- Das Plangebiet wird landwirtschaftlich genutzt. Die hochwertigen Ertragsflächen haben eine hohe Bedeutung für die Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen.
- Aufgrund der landwirtschaftlichen intensiven Nutzung der Fläche, kommt diese nur eine geringe Funktion für die Naherholung zu. Die südlich am Plangebiet vorbeiführende "Dorfstraße" kann durch die ortsansässige Bevölkerung zur Naherholung und als Verbindung in die freie Landschaft genutzt werden. Zudem besteht so eine Verbindung zur benachbarten Gemeinde Wildpoldsried.
- Durch die landwirtschaftliche Nutzung des Plangebietes kann es im angrenzenden Wohngebiet zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z.B. Ausbringen von Flüssigdüngung oder Pflanzenschutzmitteln). Der überplante Bereich besitzt eine hauptsächlich auf das Landschaftsbild zurückzuführende Bedeutung für die Naherholung.
- Nutzungskonflikte bestehen nicht im Plangebiet. Im östlichen Teilbereich besteht bereits Baurecht und es könnte grundsätzlich für Wohnbauzwecke genutzt und bebaut werden.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

#### 8.2.1.8 Schutzgut Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB):

Es befinden sich keine Baudenkmäler im überplanten Bereich. Nach jetzigem Kenntnisstand liegen auch keine Bodendenkmäler im Wirkungsbereich der Planung.

#### 8.2.1.9 Erneuerbare Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB):

- Derzeit befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.
- Laut Energieatlas Bayern beträgt die mittlere jährliche Globalstrahlung 1.165-1.179 kWh/m<sup>2</sup>. Bei einer mittleren Sonnenscheindauer von 1.750-1.799 Stunden pro Jahr sind in Verbindung mit der südlichen Hanglage die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.

- Laut Energieatlas Bayern ist der Bau einer Erdwärmesondenanlage innerhalb des Plangebietes nach einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde möglich.

8.2.1.10 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

Soweit Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen, wurden diese bei der Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter angemerkt.

8.2.2 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

8.2.2.1 Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt das intensiv genutzte Grünland als landwirtschaftlicher Ertragsstandort sowie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten. Zudem bleibt das im östlichen Bereich vorherrschende Baurecht unverändert bestehen. An der biologischen Vielfalt ändert sich nichts aufgrund von baulichen Maßnahmen in diesem Bereich. Es ist keine Veränderung der vorkommenden Böden und der geologischen Verhältnisse sowie des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten. Das Gebiet wird nicht an die Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen und bleibt unbebaut. Damit bleiben auch die Luftaustauschbahnen sowie die Luftqualität unverändert. Es ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Kaltluftentstehung. Das Landschaftsbild, die Erholungseignung sowie die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert. Es bestehen weiterhin keine Nutzungskonflikte. Die Schutzgebiete, Biotope und ihre Verbundfunktion bleiben unverändert. Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen. Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig. Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.

8.2.2.2 Unabhängig davon können Änderungen eintreten, die sich nutzungsbedingt (z.B. Intensivierung oder Extensivierung der Grünlandnutzung), aus großräumigen Vorgängen (z.B. Klimawandel) oder in Folge der natürlichen Dynamik (z.B. Populationsschwankungen, fortschreitende Sukzession) ergeben. Diese auch bisher schon möglichen Änderungen sind aber nur schwer oder nicht prognostizierbar. Zudem liegen sie außerhalb des Einflussbereichs der Gemeinde; ein unmittelbarer Bezug zur vorliegenden Planung besteht nicht.

- 8.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung - Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich und ggf. geplanter Überwachungsmaßnahmen (Nr. 2b und c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)
- 8.2.3.1 Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):
- Der Lebensraum, der im Bereich des Intensivgrünlandes vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren. Zudem kommt es zur Rodung der im südöstlichen Teilbereich vorkommenden Gehölze. Diese können zukünftig nicht mehr als Lebensraum für baumbrütende Vogelarten, für Fledermäuse und für Insekten dienen. Auf das einzelne Gebäude im Bereich der Gehölze entfällt und steht nicht mehr als Lebensraum für gebäudebrütende Vogelarten und ggf. für Fledermäuse zur Verfügung.
  - Für den östlichen Teilbereich besteht bereits Baurecht. Somit muss hier von einer faktischen Vorbelastung des Schutzgutes ausgegangen werden, da die Flächen bereits überbaut werden könnten.
  - Biologische Vielfalt: Der Bereich, welcher neu überplant wird, kann in Zukunft eine höhere Artenvielfalt aufweisen. Ein Teil der Pflanzenarten wird jedoch höchstwahrscheinlich nicht heimisch und/oder standortgerecht sein. Auch bei den Tieren werden vor allem Kulturfolger und Ubiquisten von den Änderungen profitieren. Die Vielfalt der Lebensräume wird sich erhöhen (Gärten, Straßenbegleitgrün, teilversiegelte Bereiche usw.). Die Mehrzahl der neu entstehenden Lebensräume wird jedoch stark anthropogen beeinflusst und aller Wahrscheinlichkeit nach durch hohe Nährstoffkonzentrationen geprägt sein. Für aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvolle Arten bieten die neuen Lebensräume keinen Raum.
  - Die im artenschutzrechtlichen Kurzbericht der Sieber Consult GmbH (Fassung vom 19.04.2024) aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen wurden in die Planung einbezogen (Abriss des Gebäudes sowie Rodung der Gehölze außerhalb der Vogelschutzzeiten sowie außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse im Winterhalbjahr; Aufhängen von künstlichen Ersatzquartieren). Bei Einhaltung der im Kurzbericht genannten Maßnahmen ist aus gutachterlicher Sicht das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nicht zu erwarten.
  - Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Durchgrünung der Bebauung, Pflanzungen in dem Baugebiet) kann das Ausmaß des Lebensraumverlustes reduziert werden. Auf den privaten Baugrundstücken ist eine Mindestzahl von Bäumen zu pflanzen, um die Durchgrünung und damit auch den Lebensraumwert des Baugebietes zu verbessern. Für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden. Dies verbessert das Lebensraum-Angebot vor allem für Kleinlebewesen und Vögel, denn einheimische Pflanzen bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten. Ihre Verwendung dient daher auch der Erhaltung oder Verbesserung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung

nur Leuchtentypen mit einer Farbtemperatur geringer als 2.700 K (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 4,50 m dürfen, deren Gehäuse eine Betriebstemperatur von maximal 40°C erreicht. Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaikmodule zulässig, die weniger als 6% Licht reflektieren (je Solarglasseite 3%) haben. Dies wird von Elementen erfüllt, die entspiegelt und monokristallin sind sowie deutliche Kreuzmuster aufweisen. Elemente aus Strukturglas besitzen im Vergleich zu Floatglas deutliche Vorteile.

- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen	–
Baustelleneinrichtungen, Bodenablagerungen, Baustraßen	Verlust von Intensivgrünland	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Verlust von Lebensräumen, Verlust von Gehölzen	–
betriebsbedingt		
Anliegerverkehr, Wohnnutzung (z.B. Freizeitlärm)	u.U. Beeinträchtigung scheuer Tiere	–
Lichtemissionen, Reflektionen von Photovoltaikanlagen	Beeinträchtigung nachaktiver oder wassergebundener Insekten (stark reduziert durch Festsetzungen zur Beleuchtung und zu PV-Anlagen)	–

#### 8.2.3.2 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Aufgrund der Hanglage kommt es zudem zu Bodenabtragungen und -aufschüttungen, was eine Veränderung des ursprünglichen Bodenprofils und -reliefs zur Folge hat und stellenweise zu Bodenverdichtungen führt. Die durch die geplanten Baukörper und Verkehrsflächen entstehende Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. Im Bereich der geplanten Baukörper kommt es zu einem Abtrag der oberen Bodenschichten. Insbesondere im Bereich der Flächen für Aufschüttungen ist darüber hinaus mit teils erheblichen Geländeaufschüttungen zu rechnen. In den versiegelten Bereichen kann keine

- der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden. Da es sich um ein Wohngebiet handelt, ist der Versiegelungsgrad und damit auch die Eingriffsstärke eher gering (festgesetzte GRZ: 0,30 bis 0,38 mit einer über die Vorschrift des §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO hinausgehenden Überschreitungsmöglichkeit um weitere 50 % mit teilversiegelten Belägen sowie einer weiteren Überschreitung gem. der Festsetzung Ziffer 2.3 um weitere 50 %).
- Von der Planung sind landwirtschaftliche Ertragsflächen in einer Größenordnung von etwa 1,13 ha betroffen, der Eingriff ist daher insgesamt als erheblich zu bezeichnen. Es werden Böden von mittlerer bis hoher Wertigkeit überplant, welche für die landwirtschaftliche Nutzung dauerhaft verloren geht. Aufgrund der Hanglage ist eine landwirtschaftliche Nutzung der Fläche im Vergleich zu anderen Standorten etwas erschwert. Durch die Umwandlung der überplanten Flächen wird kein landwirtschaftlicher Betrieb in seiner Existenz gefährdet.
  - Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind wasserdurchlässige (versickerungsfähige) Beläge vorgeschrieben, um die Versiegelung der Freiflächen zu minimieren und damit die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten. Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen werden Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, nur zugelassen, wenn diese mit geeigneten Materialien gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden. Zudem wird durch entsprechende Festsetzungen gesichert, dass das Baugebiet an den Geländeverlauf angepasst wird, damit größere Erdmassenbewegungen und Reliefänderungen möglichst vermieden werden. Die Art der Festsetzung von Gebäudehöhen und Höhenbezügen dient in Verbindung mit der zu entwickelnden Erschließungsplanung dazu, die Masse des anfallenden Erdaushubes zu minimieren. Überschüssiger Erdaushub ist gem. den Anforderungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) in Verbindung mit der Nachweisverordnung (NachWV) zu entsorgen. Dabei ist eine weitestgehende Verwertung anzustreben. Die vorliegende Planung sieht eine Unterbringung des Aushubes überwiegend innerhalb des Planungsbereiches in Verbindung mit den zu erwartenden Aufschüttungen vor.
  - Besonders durch die Hanglage sind Bauvorhaben mit teilweise erheblichen Eingriffen in den Boden verbunden, daher wird empfohlen bereits zu Beginn der Planung ein Bodenschutz- und Bodenverwertungskonzept zu erstellen. Bodenaushub und -versiegelungen sollen so gering wie möglich ausfallen. Bei Abtrag, Lagerung und Transport des Bodens im Zuge der Baumaßnahmen ist auf einen sorgsamem, schonenden und fachgerechten Umgang zu achten. Dies kann durch eine bodenkundliche Baubegleitung gewährleistet werden. Eine Befahrung oder Bearbeitung des Bodens bei Nässe sollte unter allen Umständen verhindert werden. Vermischungen der Bodenhorizonte und Verdichtungen oder Verunreinigungen des Bodens

sollen vermieden werden. Besonders künftige Grünflächen sollen vor Bodenbeeinträchtigungen geschützt werden, es empfiehlt sich daher die Bereiche während Baumaßnahmen zum Beispiel durch Bauzäune abzusperren. Überschüssiger Boden soll sinnvoll und möglichst vor Ort wiederverwendet werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen sollen beeinträchtigte Böden wiederhergestellt oder rekultiviert werden. Informationen zu einem fachgerechten Umgang mit dem Boden finden sich in den DIN 19731 ("Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial"), DIN 18915 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten") und DIN 19639 "Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauarbeiten", die bei der Bauausführung einzuhalten sind. In den Hinweisen unter dem Punkt "Bodenschutz" finden sich weitere Hinweise und Handlungsempfehlungen.

- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein hoher Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, evtl. Unfälle	Eintrag von Schadstoffen	–
Lagerung von Baumaterial, Baustelleneinrichtungen (Wege, Container)	partielle Bodenverdichtung, evtl. Zerstörung der Vegetationsdecke/Freilegen des Oberbodens	–
Bodenabbau, -aufschüttungen und Bodentransport	stellenweise Bodenverdichtung, Zerstörung des ursprünglichen Bodenprofils	--
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Bodenversiegelung – ursprüngliche Bodenfunktionen gehen verloren	--
gesamte Flächenbeanspruchung	Verlust offenen belebten Bodens	--
betriebsbedingt		
Verkehr, Wohnnutzung (Autowäsche, evtl. Gärtnern)	Eintrag von Schadstoffen	–

### 8.2.3.3 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Die geplante Wohnbebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da Flächen versiegelt werden. Die Bebauung führt trotz der großflächigen Versiegelung von Oberflächen voraussichtlich nicht zu einer deutlichen Veränderung des Wasserhaushaltes oder der Grundwasserneubildung, da aufgrund des geplanten Entwässerungskonzeptes die Versickerungsleistung der Gesamtfläche nicht wesentlich abnimmt. In



Verbindung mit weiteren Minimierungsmaßnahmen ergeben sich daher keine erheblichen Beeinträchtigungen.

- Gebäude sind auch abseits von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (Starkregen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände) ausgesetzt. Aufgrund der Hanglage kann es bei Starkregenereignisse zu oberflächlich abfließendem Hangwasser kommen. Bei urbanen Sturzfluten sind keine nennenswerten Vorwarnzeiten möglich. Im Bebauungsplan wird auf eine Hochwasserangepasste Bauweise hingewiesen.
- Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind ausschließlich teilversiegelte (versickerungsfähige) Beläge zulässig, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens soweit wie möglich zu erhalten und Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate zu reduzieren. Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden nur mit Schutzbeschichtung zugelassen, um das Grundwasser vor Verunreinigungen zu schützen. Das Entwässerungskonzept sieht vor, das Niederschlagswasser aus öffentlichen Flächen ist oberflächlich zu versickern oder über eine Rückhaltung gedrosselt in den öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten. Das auf den Dach- und Hochflächen der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser muss auf dem Grundstück ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung muss breitflächig und über eine mind. 0,30 m mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen. Dies gilt auch für Überläufe von Regenwassernutzungsanlagen. Rigolen ohne Vorreinigung sind nicht zulässig. Sickerschächte sind nur in begründeten Ausnahmefällen möglich. Ein Notüberlauf in den öffentlichen Regenwasserkanal ist zulässig. Kann das auf dem privaten Baugrundstück anfallende Niederschlagswasser nachweislich nicht ordnungsgemäß versickert werden, so ist das Niederschlagswasser zu puffern und gedrosselt in den öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten. Hierfür muss auf dem jeweiligen Grundstück ein Puffervolumen von mind. 3 m<sup>3</sup> pro 100 m<sup>2</sup> angeschlossener befestigter Fläche vorgehalten werden. Der Drosselabfluss ist auf 0,5l pro Sekunde je Grundstück begrenzt.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr bei u.U. freilegendem Grundwasser	Schadstoffeinträge	–
Lagerung von Baumaterial/Böden, Baustelleneinrichtungen (Container)	Bodenverdichtung, reduzierte Versickerung und mehr oberflächiger Abfluss von Niederschlagswasser, dadurch bei vegetationsfreiem Boden u.U. Verschmutzung von benachbarten Gewässern	–

anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	durch Flächenversiegelung reduzierte Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet, Verringerung der Grundwasserneubildungsrate	--
betriebsbedingt		
Verkehr, Wohnnutzung	Schadstoffeinträge	-

#### 8.2.3.4 Wasserwirtschaft (Wasser; §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Durch die zusätzliche Bebauung erhöht sich die anfallende Abwassermenge. Das Schmutzwasser wird getrennt vom Niederschlagswasser gesammelt und der Kläranlage zugeleitet. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.
- Das Entwässerungskonzept sieht vor, das Niederschlagswasser aus öffentlichen Flächen ist oberflächlich zu versickern oder über eine Rückhaltung gedrosselt in den öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten. Das auf den Dach- und Hochflächen der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser muss auf dem Grundstück ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung muss breitflächig und über eine mind. 0,30 m mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen. Dies gilt auch für Überläufe von Regenwassernutzungsanlagen. Rigolen ohne Vorreinigung sind nicht zulässig. Sickerschächte sind nur in begründeten Ausnahmefällen möglich. Ein Notüberlauf in den öffentlichen Regenwasserkanal ist zulässig. Kann das auf dem privaten Baugrundstück anfallende Niederschlagswasser nachweislich nicht ordnungsgemäß versickert werden, so ist das Niederschlagswasser zu puffern und gedrosselt in den öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten. Hierfür muss auf dem jeweiligen Grundstück ein Puffervolumen von mind. 3 m<sup>3</sup> pro 100 m<sup>2</sup> angeschlossener befestigter Fläche vorgehalten werden. Der Drosselabfluss ist auf 0,5l pro Sekunde je Grundstück begrenzt.
- Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt durch den Anschluss an die gemeindlichen Leitungen.
- Gebäude sind auch abseits von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (Starkregen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände) ausgesetzt. Aufgrund der Hanglage kann es bei Starkregenereignisse zu oberflächlich abfließendem Hangwasser kommen. Bei urbanen Sturzfluten sind keine nennenswerten Vorwarnzeiten möglich. Im Bebauungsplan wird auf eine Hochwasserangepasste Bauweise hingewiesen.
- Um sicherzustellen, dass für die geplanten Gebäude keine Gefährdung durch Hochwasser entsteht, wurden Hinweise zum Überflutungsschutz für Planer und Bauherren aufgenommen, welche bei der Umsetzung der Bauvorhaben zu berücksichtigen sind. Das bedeutet auch, dass z. B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen. Besonderes Augenmerk ist dabei auch auf die geeignete Planung und Ausführung von Keller-

abgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrasseneingängen zu legen. Das Erdgeschoß der Gebäude sowie Lichtschächte, Öffnungen und Treppenabgänge soll zur Sicherheit vor Wassergefahren daher deutlich über vorhandenem Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau liegen und alles unter dieser Ebene wasserdicht sein.

8.2.3.5 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§1 Abs.6 Nr.7 Buchst. a und h BauGB); Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels (Nr.2b Buchstabe gg Anlage zu §2 Abs.4 und §2a BauGB):

- Die Kaltluftentstehung wird im Plangebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Zudem entfällt die Frischluftbildung sowie die luftfilternde und temperaturregulierende Wirkung der Bestandsbäume. Durch die geplante Bebauung wird insgesamt die Wärmeabstrahlung, insbesondere in den Sommermonaten, begünstigt. Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten. Eine geringfügige Erhöhung der Vorbelastung umliegender Gebiete durch Abgase des Anliegerverkehrs ist jedoch möglich.
- Aufgrund der Kleinräumigkeit des Plangebietes und der voraussichtlich geringen Anzahl von geplanten Baukörpern mit kleinem Volumen entsteht für das Schutzgut Klima/Luft keine Beeinträchtigung. Die wirksamen Luftaustauschbahnen hangabwärts werden nicht in ihrer Funktion gestört.
- Auswirkungen der Planung auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Emission von Treibhausgasen, das sind Wasserdampf, Kohlendioxid, Ozon, Methan, Distickstoffoxid, Fluorchlorkohlenwasserstoffe): Eine Verschlechterung der Luftqualität ist aufgrund der begrenzten Größe des geplanten Baugebietes nicht zu erwarten. Der Bereich wird über die bestehenden "Dorfstraße" erschlossen, d.h. es ist nicht mit erhöhten Schadstoffemissionen durch Abgase aufgrund von Durchgangsverkehr zu rechnen.
- Der überplante Bereich erfährt eine geringfügige Verschlechterung der Luftqualität aufgrund der zusätzlichen Schadstoffemissionen durch den Anliegerverkehr. Mit einer wesentlichen Beeinträchtigung ist jedoch nicht zu rechnen, da das Gebiet nicht für einen Durchgangsverkehr ausgelegt ist.
- Die Neubebauung führt potenziell zu einem erhöhten CO<sub>2</sub>-Ausstoß. Insgesamt sind von dem geplanten Baugebiet Treibhausgasemissionen jedoch nicht in einem Umfang zu erwarten, der sich in spürbarer Weise auf das Klima auswirken würde. Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich bei Durchführung der Planung vor allem auf das Plangebiet und unmittelbar angrenzende Bereiche konzentrieren. Um die Emission von Treibhausgasen zu reduzieren, sollte wo immer möglich die Energieeffizienz gesteigert und auf erneuerbare Energien und Elektromobile zurückgegriffen werden.
- Eine Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar. Extrema in Bezug auf Niederschlagsereignisse (z.B. langandauernder Starkregen, urbane Sturzfluten) wurden im Rahmen

der Entwässerungsplanung berücksichtigt. Extrema in Bezug auf die Lufttemperatur bzw. Sonneneinstrahlung werden durch die Umsetzung der Festsetzungen zu Pflanzungen (insbesondere Baumpflanzungen im Straßenraum und auf den privaten Baugrundstücken) sowie zu Bodenbelägen (teilversiegelte Beläge zur Verminderung der Wärmeabstrahlung) abgemildert. Weitere Schutzmaßnahmen (z.B. Sonnenschutz/Kühlung an den Gebäuden; Vermeidung dunkler/stark abstrahlender Bodenbeläge) sind von der privaten Bauherrschaft vorzusehen.

- Auch im neuen Baugebiet kann die weiterhin angrenzende landwirtschaftliche Nutzung zeitweise zu Geruchsbelastungen oder zu Staubeinträgen führen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
<b>baubedingt</b>		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
<b>anlagenbedingt</b>		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	mehr Wärmeabstrahlung, weniger Verdunstung, ungünstigeres Kleinklima	--
Verlust des Intensivgrünlands	weniger Kaltluft (Grünland)	–
Verlust einzelner Gehölze	weniger Frischluftbildung	–
<b>betriebsbedingt</b>		
Anliegerverkehr	Verkehrsabgase	–

#### 8.2.3.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; §1 Abs.6 Nr.7 Buchst. a BauGB):

- Durch die Errichtung neuer Baukörper erfährt das Landschaftsbild eine Beeinträchtigung, weil die Blickbeziehungen in Richtung Norden und Westen durch die geplante Wohnbebauung eingeschränkt werden. Zudem liegt das Plangebiet aufgrund der Hanglage etwas exponiert, weshalb hier eine gewisse Beeinträchtigung des Landschaftsbildes anzunehmen ist.
- Durch die getroffenen Festsetzungen wird sichergestellt, dass die Bebauung locker erfolgt (niedrige GRZ) und eine ausreichende Durchgrünung hergestellt wird (Pflanzgebote). Um den störenden Einfluss der zukünftigen Baukörper auf das Landschaftsbild möglichst gering zu halten, wird im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung eine externe Ausgleichsfläche der Planung zugeordnet, welche im Westen direkt an das Plangebiet anschließt. So können zukünftige Gebäude eingegrünt und in die umgebende Landschaft eingebunden werden. Die festgesetzte Pflanzliste trägt dazu

bei, die Eigenart des Landschaftsbildes zu schützen und mit Hilfe landschaftstypischer Gehölzarten eine Anbindung des Baugebietes an die Landschaft zu erreichen. Zu diesem Zweck werden zusätzlich im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, Hecken aus Nadelgehölzen ausgeschlossen. Die Pflanzung von nicht in der Pflanzliste festgesetzten Sträuchern wird nur auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen, um die privaten Grünflächen sowie die Wohn- und Nutzgärten möglichst naturnah zu gestalten.

- Durch die Regelung, dass mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckte Freiflächen einen Pflanzenbedeckungsgrad von mind. 90 % aufweisen müssen, werden Schottergärten, die den Eindruck einer fast vollständigen Versiegelung erwecken, vermieden. Stattdessen wird eine landschaftsgerechte und naturnahe Gestaltung der Gärten gefördert. Eine stärkere Begrünung der Freiflächen ist sowohl aus Gründen des Natur- und Artenschutzes als auch für das innerörtliche Kleinklima vorteilhaft. Durch die getroffene Einschränkung sind anspruchsvolle und moderne Freiflächengestaltungen, wie z.B. Steingärten, grundsätzlich möglich, während gleichzeitig ein gefälligeres optisches Erscheinungsbild sichergestellt wird.
- Um die zu entwickelnde Bebauung in die angrenzend gewachsene Siedlungsstruktur einzubinden, trifft der Bebauungsplan Vorgaben zu den Gebäudehöhen. So kann sichergestellt werden, dass hier eine Angliederung an die bestehende Bebauung erfolgt und somit die hinzutretende Bebauung nicht störend auf das Landschaftsbild wirken wird.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustelleneinrichtungen	temporäre Beeinträchtigung des Landschaftsbildes v. a. bei größeren Baustellen	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Verlagerung des Ortsrandes	–
Entfernung von Gehölzen	geringere Attraktivität für Naturerlebnis	–
Durchgrünung des Plangebietes, angrenzende externe Ausgleichsfläche	Wiederherstellung des ursprünglichen (dörflichen / ortstypischen / grünen) Siedlungsbildes	+
betriebsbedingt		
Lichtemissionen	Lichtabstrahlung in die umliegende Landschaft	–

### 8.2.3.7 Schutzgut Mensch (§1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):

- Eine Erholungsnutzung für die Öffentlichkeit ist nicht mehr möglich. Dafür wird durch die Planung neuer Wohnraum ausgewiesen.
- Die bestehende Dorfstraße im Süden bleibt von der Planung unberührt. Sie kann daher weiterhin für die ortsansässige Bevölkerung als Verbindung in die freie Landschaft zur Naherholung genutzt werden.
- Die Bedeutung des Gebietes für die Naherholung wird durch die Schaffung attraktiver Grünstrukturen im Rahmen der externen Maßnahmen zum Ausgleich erhöht.
- Die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen gehen verloren. Der bewirtschaftende Betrieb wird jedoch nicht in seiner Existenz gefährdet. Auch im neuen Baugebiet kann die weiterhin angrenzende landwirtschaftliche Nutzung zeitweise zu Geruchsbelastungen oder zu Staubeinträgen führen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Lieferung und Ablagerung von Baumaterial, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Schaffung zusätzlichen Wohnraums (für ortsansässige Bevölkerung)	++
betriebsbedingt		
Verkehr, Wohnnutzung (z.B. Freizeitlärm)	Belastung durch Verkehrs- und/oder Betriebslärm, Verkehrsabgase	–

### 8.2.3.8 Schutzgut Kulturgüter (§1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB):

Da im überplanten Bereich nach jetzigem Kenntnisstand keine Kulturgüter vorhanden sind, entsteht keine Beeinträchtigung. Sollten während der Bauausführung, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, bzw. die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Ostallgäu unverzüglich zu benachrichtigen.

8.2.3.9 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen (Nr. 2b Buchstabe cc Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- In der Bauphase kann es temporär zu Lärmbelastigung sowie zu Belastungen durch Staub, Gerüche und/oder Erschütterungen (z.B. durch Baumaschinen) kommen, die zeitweise die Wohnqualität in den angrenzenden, bereits bebauten Gebieten beeinträchtigen können. Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch aufgrund der zeitlich begrenzten Dauer der Bauarbeiten, die zudem vorwiegend oder ausschließlich tagsüber (d.h. außerhalb des besonders empfindlichen Nachtzeitraums) stattfinden werden, nicht zu erwarten.
- Schadstoffemissionen sind insbesondere infolge des zusätzlichen Verkehrsaufkommens (Kfz-Abgase) sowie durch Heizanlagen in den neuen Gebäuden zu erwarten. Durch die Flächenneuversiegelung wird zudem die Wärmeabstrahlung begünstigt, so dass es zu einer geringfügigen Erhöhung der Lufttemperatur im Bereich der neuen Bebauung kommen kann. Siehe hierzu den Punkt "Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität".
- Durch die nächtliche Beleuchtung des Wohngebietes kann es zu einer Lichtabstrahlung in umliegende Wohngebiete und in die freie Landschaft kommen. Um die Stärke und den Radius der Lichtausstrahlung zu reduzieren, trifft der Bebauungsplan eine Festsetzung zu den zulässigen Lampentypen (z.B. nach unten gerichtete, in der Höhe begrenzte Leuchtkörper).
- Negative Auswirkungen durch Erschütterungen, Wärme oder Strahlung sind aufgrund der Art des geplanten Baugebietes nicht zu erwarten.
- Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Bebauung lässt nicht erwarten, dass Staub, Gerüche, Erschütterungen oder Strahlungen in prüfungsrelevantem Umfang auftreten.
- In der Gesamtschau sind keine erheblichen Belästigungen durch die o.g. Wirkfaktoren auf angrenzende bewohnte Gebiete bzw. die im Umfeld lebende Tierwelt zu erwarten.

8.2.3.10 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung (§1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe e BauGB und Nr. 2b Buchstabe dd Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- Als wesentliche Abfälle sind insbesondere recyclingfähige Verpackungen, organische Abfälle (Biomüll) sowie in Bezug auf Schadstoffe in der Regel unbedenklicher Haus- bzw. Restmüll zu erwarten. Anfallende Abfälle sind nach Kreislaufwirtschaftsgesetz vorrangig wiederzuverwerten (Recycling, energetische Verwertung, Verfüllung); falls dies nicht möglich ist, sind sie ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Die Entsorgung erfolgt über den Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten (ZAK). In Bezug auf Biomüll wird die Anlage eines Komposts empfohlen.
- Zur Entsorgung der Abwässer siehe den Punkt "Wasserwirtschaft".

8.2.3.11 Auswirkungen der eingesetzten Techniken und Stoffe (Nr.2b Buchstabe gg Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- Ein erheblicher Schadstoffeintrag durch den Baustellenbetrieb ist im Falle einer Bebauung der derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht zu erwarten. Sofern die optimale Entsorgung der Bau- und Betriebsstoffe gewährleistet ist, mit Öl und Treibstoffen sachgerecht umgegangen wird und eine regelmäßige Wartung der Baufahrzeuge sowie ordnungsgemäße Lagerung gewässergefährdender Stoffe erfolgt, können die baubedingten Auswirkungen als unerheblich eingestuft werden.
- Für den Betrieb der geplanten Gebäude bzw. Anlagen regelt der Bebauungsplan keine bestimmten Techniken und Stoffe, so dass zu deren Auswirkungen keine genauen Angaben möglich sind. Aufgrund der Erfahrungen aus der Entwicklung der umliegenden Gewerbegebiete ist jedoch davon auszugehen, dass auch im vorliegenden Plangebiet nur allgemein gebräuchliche Techniken und Stoffe eingesetzt werden, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen.
- Für die Anlage der Gebäude und Außenanlagen (Zufahrten, Stellplätze usw.) werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen, angewandt bzw. eingesetzt, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter zu erwarten sind.

8.2.3.12 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen) (Nr.2b Buchstabe ee Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Derzeit sind bei Umsetzung der Planung keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen abzusehen.

8.2.3.13 Erneuerbare Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB):

Im Hinblick auf eine nachhaltige Energieversorgung ist die Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien zur Gewinnung von Wärme oder Strom anzustreben. Alternative Energiequellen können auf umweltschonende Weise einen Beitrag zur langfristigen Energieversorgung leisten. Die sparsame und effiziente Nutzung von Energie kann bei Gebäuden insbesondere durch eine kompakte Bauweise (wenig Außenfläche im Vergleich zum beheizten Innenvolumen, flache Dachformen) sowie durch optimale Ausrichtung zur Sonne und eine gute Gebäudedämmung erzielt werden.

- Aufgrund der Topografie ist eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung möglich.
- Die Möglichkeit der alternativen Nutzung von Erdwärme muss bei Bedarf gesondert geprüft werden.



- 8.2.3.14 Kumulierungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen (Nr.2b Buchstabe ee Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

Eine Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Vorhaben bzw. Planungen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht anzunehmen. Darüber hinaus sind keine kumulierenden Wirkungen in Bezug auf andere Schutzgüter zu erwarten.

- 8.2.3.15 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

Im vorliegenden Planungsfall sind keine erheblichen Effekte aufgrund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.

- 8.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen/Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung (Nr. 2c Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB):

- 8.2.4.1 Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht erfolgt auf der Grundlage des Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (Fortschreibung 2021).

Die in diesem Leitfaden aufgeführte Checkliste (Punkt 3.2, Abbildung 5) kann nicht in allen Fragen mit "ja" beantwortet werden. Bereits der Punkt 1.3 (Maß der baulichen Nutzung) ist hiervon betroffen. Geplant ist ein Wohnbaugebiet mit einer festgesetzten GRZ von 0,30 bis 0,38. Daher wird das Regelverfahren (Vorgehen in fünf Arbeitsschritten gem. Punkt 3.3, Abbildung 6) wie nachfolgend dargelegt angewandt.

- 8.2.4.2 Die Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme) erfolgt anhand der Matrix Abb. 8 in Verbindung mit den Listen 1a bis 1c der Anlage 1 des o.g. Leitfadens wie folgt:

- 8.2.4.3 Schutzgut Arten und Lebensräume: Es handelt sich um intensiv genutztes Grünland ohne Baumbestand. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1a, geringe Bedeutung.

- 8.2.4.4 Schutzgut Boden: Es handelt sich um anthropogen überprägten Boden unter Dauerbewuchs ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen sowie Böden mit hoher Ertragsfunktion. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1b, mittlere Bedeutung.

- 8.2.4.5 Schutzgut Wasser: Es handelt sich um Flächen mit durchschnittlicher Versickerungsleistung. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1b, mittlere Bedeutung.
- 8.2.4.6 Schutzgut Klima und Luft: Es handelt sich um ein gut durchlüftetes Gebiet im Randbereich von Luftaustauschbahnen. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1b, mittlere Bedeutung.
- 8.2.4.7 Schutzgut Landschaftsbild: Es handelt sich um ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaften ohne Eingrünung. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1a, geringe Bedeutung.
- 8.2.4.8 Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen (Konzept zur Grünordnung):
- naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze (Festsetzung von Pflanzlisten, Schutzgut Arten und Lebensräume)
  - Ausschließliches Zulassen von Gehölzen aus Laubgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
  - landschaftsgerechte und naturnahe Gestaltung der Gärten durch Vermeidung von Schottergärten (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
  - Begrenzung der Gebäudehöhen, der Gebäudeformen und der Gebäudemassen; Einschränkung der Farbgebung für die Gebäudedächer (Schutzgut Landschaftsbild)
  - Zulassen von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei nur wenn diese mit geeigneten Materialien dauerhaft gegen Wasser abgeschirmt werden (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
  - Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen (bauordnungsrechtliche Bauvorschriften, Schutzgut Boden)
  - Reduzierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
  - Verbot Tiergruppen schädigender Anlagen oder Bauteile, z.B. Sockelmauern bei Zäunen (bauordnungsrechtliche Bauvorschriften, Schutzgut Arten und Lebensräume)
  - Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen (Hinweise, Schutzgut Arten und Lebensräume)
  - Vermeidung der Bebauung über die im Norden bestehende Hangkante hinaus (Schutzgut Landschaftsbild und Schutzgut Wasser)






8.2.4.9 Das Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt anhand der Matrix Abb.8 des o.g. Leitfadens:

$$\text{Ausgleichsbedarf} = \text{Eingriffsfläche (m}^2\text{)} \times \text{Wertpunkte BNT} \times \text{Beeinträchtigungsfaktor (GRZ oder 1)} - \text{Planungsfaktor}$$

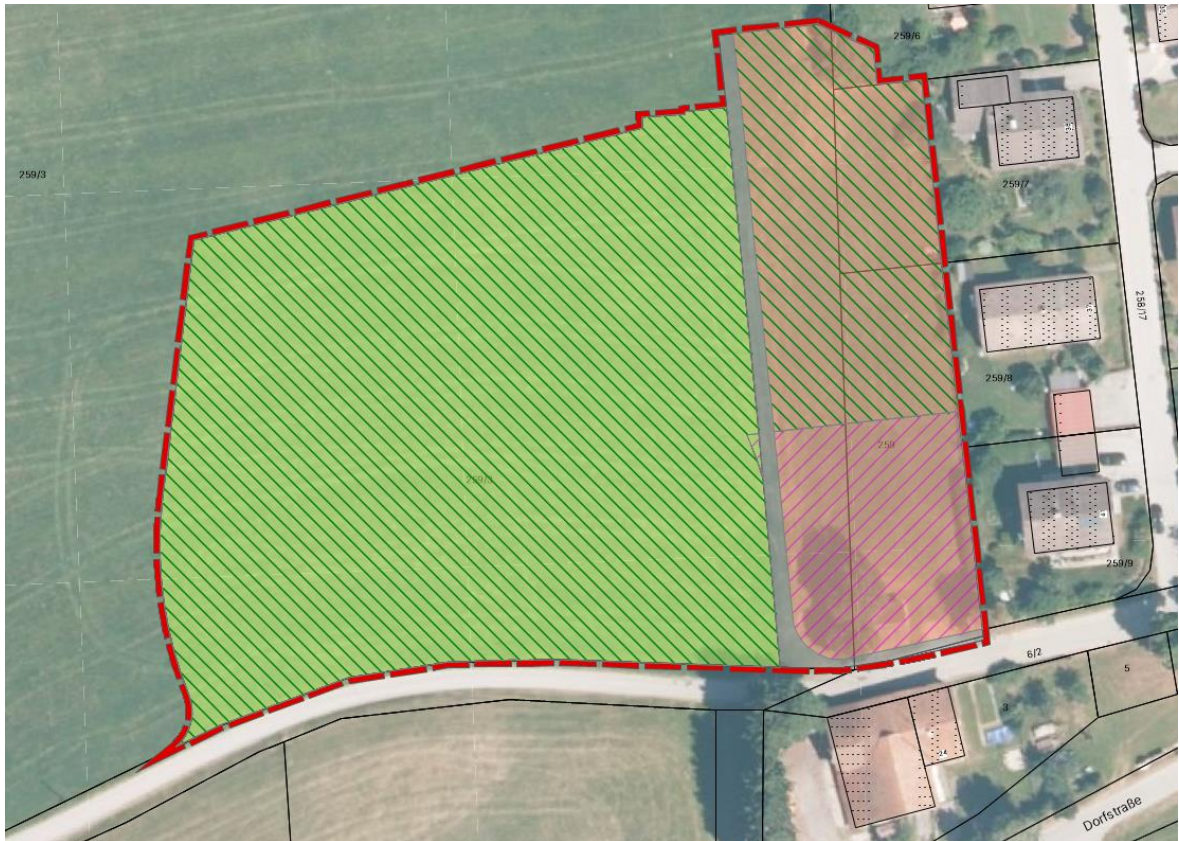
8.2.4.10 In den Bereichen mit geringer Bedeutung der Biotop- und Nutzungstypen wird der Ausgleich über den Wert von 3WP/m<sup>2</sup> und die Multiplikation mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,6 und 0,76 (inkl. zulässiger Überschreitung) als Indikator der Eingriffsschwere ermittelt.

8.2.4.11 Der Ausgleichsbedarf wurde wie folgt ermittelt:

#### Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume

Bezeichnung	Fläche (m <sup>2</sup> )	Bewertung (WP)	GRZ (GRZneu – GRZalt)	Ausgleichsbedarf (WP)
 Verkehrsfläche (rvBP)	326	0	-	0
 Wohngebiet (rvBP)	1.890	3	0* (0,6-0,6)	0
 Wohngebiet (rvBP)	1.139	3	0,16* (0,76-0,6)	547
 Intensivgrünland	7	3	0,6	13
 Intensivgrünland	7.921	3	0,76	18.061
<b>Summe</b>	<b>11.283</b>			<b>18.620</b>

\*Annahme GRZ rvBP 0,6



Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Verwendung versickerungs-fähiger Beläge	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bo-dens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Beschränkung Beleuchtung und PV-Anlagen	Verringerung möglicher Beeinträchtigungen durch Lockwirkung oder optische Störungen der Fauna im Umfeld der Planung	Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Pflanzungen auf den privaten Grundstücken	Naturnahe Gestaltung der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke, Schaffung von Ersatzlebensräumen, Verringerung der Wirkungen auf umliegende Lebensräume, Verbesserung des Kleinklimas, Einbindung des Baugebietes in die Landschaft	Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Summe (max 20 %)		5 %
Summe Ausgleichsbedarf (Wertpunkte)		17.689

8.2.4.12 Die Entwicklung des Maßnahmenkonzeptes erfolgt auf der Grundlage der Ab-bildung 10 des o.g. Leitfadens.

- 8.2.4.13 Der Umfang des Ausgleichsbedarfes von 17.689 Wertpunkte wird zum einen durch eine externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen westlich des Geltungsbereichs auf der Fl.-Nr. 259/3 (Teilfläche) der Gemarkung Kraftisried und zum anderen über die Zuordnung der Ökokontomaßnahme auf der Fl.-Nr. 537/9 (Gem. Kraftisried) des Ökokontos der Gemeinde Kraftisried abgedeckt.
- 8.2.4.14 Folgende Maßnahmen sind auf den Flächen vorgesehen (siehe auch Tabelle zu den Ausgleichsflächen sowie Maßnahmenskizze unter Punkt "Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des §1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)"):

**Externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen (Fl.-Nr. 259/3 (Teilfläche), Gem. Kraftisried):**

- In der Ausgleichsfläche ist durch die Pflanzungen von Sträuchern und einzelnen Laubbäumen (2. Wuchsklasse) ein strukturreiches, ökologischer hochwertiges mesophile Hecke zu entwickeln.
  - Als Pflanzraster ist 1,5 x 1,5 m mit jeweils 4 bis 7 zusammengepflanzten Individuen Sträuchern oder Heistern einer Art geplant. Als Überhälter sind einzelne Laubbäumen 2. Wuchsklasse zu pflanzen. Es sind Gehölze aus dem Vorkommensgebiet 6.1 "Alpenvorland" zu verwenden. Die zu verwendenden Laubbaum- und Straucharten sind aus der festgesetzten Pflanzliste unter Ziffer 2.28 zu entnehmen. Vorwiegend sind blüten-, dornen- und beerenreiche Sträucher (Pfaffenhütchen, roter Hartriegel, Stieleiche, wolliger Schneeball, Hundsrose und andere heimische Arten) zu pflanzen, da diese eine besonders hohe ökologische Wertigkeit aufweisen.
  - Für die Gehölzpflanzungen sind folgende Pflanzqualitäten zu verwenden:
    - Bäume: Hochstamm oder Solitär, 3 x verpflanzt, mindestens 18 - 20 cm
    - Stammumfang, 250 - 350 cm Höhe
    - Sträucher: 3 x verpflanzt, mindestens 125 - 150 cm Höhe.
  - Die Hecke ist abschnittsweise zu gliedern. Erstmals nach 10 Jahren ist alle 5 Jahre im Zeitraum zwischen 01.10. bis 29.02. ein Teilabschnitt durch auf den Stock setzen zu pflegen (Überhälter bleiben unberührt).
  - Abgestorbene Stämme sind stellenweise als Totholz zu belassen. Das bei den Pflegemaßnahmen anfallende Schnittgut ist fachgerecht beispielsweise in einer Kompostieranlage zu entsorgen.
- Im Randbereich um die zu entwickelnde mesophile Hecke ist eine mind. 1,5 m Breite Saumstrukturen durch Ansaat von sonstigen Hochstaudenfluren zu entwickeln. Dabei ist autochthonem Saatgut zu verwenden. Pflegemaßnahmen sind alle drei bis fünf Jahre in Form einer abschnittweisen Mahd im Herbst durchzuführen.

- Auf den Einsatz von Dünger oder Pflanzenschutzmitteln ist künftig im gesamten Bereich der Ausgleichsfläche zu verzichten.

Ökokontomaßnahme des Ökokontos der Gemeinde Kraftisried Fl.-Nr. 537/9 (Gem. Kraftisried) (s. "Datenblätter zu den einzelnen Flurstücken des Ökokontos" von Daurer + Hasse der Gemeinde Kraftisried vom 10.10.2022):

- Entwicklung mäßig artenreicher seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiesen
  - Herausnahme der gesamten Talwiese aus der Beweidung
  - nach mind. 3-5-jähriger Aushagerung (Überprüfung entsprechend der Bestimmungen der "Datenblätter zu den einzelnen Flurstücken des Ökokontos" von Daurer + Hasse der Gemeinde Kraftisried vom 10.10.2022 in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde) Artenanreicherung durch Ansaat oder Mähgutübertragung von artenreichen Extensivwiesen frischer bis feuchter Standorte in der Umgebung
  - zunächst Aushagerung über 5 Jahre durch 2-schürige Mahd (ab Mitte Juni) mit Mähgutabfuhr, anschließend dauerhaft 1-schürige Mahd ab August mit Mähgutabfuhr. Verzicht auf Düngung und den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln.
- Entwicklung mäßig artenreicher Säume und Staudenfluren feuchter bis nasser Standorte (K123)
  - Herausnahme der gesamten Talwiese aus der Beweidung
  - Abschnittsweise Mahd alle 2 Jahre mit Mähgutabfuhr im August/September, jährlicher Wechsel der Abschnitte (d. h. jedes Jahr ein Abschnitt)
  - Anlage von Tümpeln/Mulden, dadurch Entwicklung wechselfeuchter Bereiche
  - Erhalt der Totholzhaufen, Zulassen weiterer Aktivitäten des Bibers im Uferbereich
- Zur Überprüfung des Entwicklungszustandes der Ausgleichsfläche ist ein Monitoring durchzuführen und ein entsprechender Bericht der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Ostallgäu vorzulegen. Entsprechend der Bestimmungen der "Datenblätter zu den einzelnen Flurstücken des Ökokontos" von Daurer + Hasse der Gemeinde Kraftisried vom 10.10.2022 ist zunächst zum 01.12.2023, darauffolgend zum 01.12.2025 und anschließend alle 5 Jahre ist eine Erfolgskontrolle durchzuführen. Der Bericht muss die Vegetationsentwicklung dokumentieren und die Überprüfung enthalten, ob die angedachten Pflegemaßnahmen zielführend sind und der angedachte Zielzustand tatsächlich in der entsprechenden Zeit erreicht werden kann.

8.2.4.15 Die Ermittlung und Bewertung des Ausgleichsumfangs des Schutzgutes Arten und Lebensräume erfolgt anhand der Matrix in Abbildung 11 des o.g. Leitfadens:

$$\text{Ausgleichsumfang} = \text{Fläche (m}^2\text{)} \times \text{Prognosezustand nach Entwicklungszeit (*Abschlag timelag)} - \text{Ausgangszustand}$$

Aufwertung

8.2.4.16 Die Bewertung der Ausgleichsmaßnahmen ist in der folgenden Tabelle aufgeführt:

Ausgangszustand nach BNT Liste			Prognosezustand nach BNT Liste			Ausgleichsmaßnahme			
Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)*	Fläche	Aufwertung (WP)	Entsiegelungsfaktor	Ausgleichsumfang (WP)
Fl.-Nr. 259/3, Gem. Kraftisried	G11 Intensivgrünland	3	K122 Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren, frischer bis mäßig trockener Standorte	6	245	3	-	735	
	G11 Intensivgrünland	3	B112 Mesophiles Gebüsche / Hecken	10	590	7	-	4.132	
Summe Ausgleichsumfang (Fl.-Nr. 259/3, Gem. Kraftisried) (Wertpunkte)									4.867
Fl.-Nr. 537/9, Gem. Kraftisried	G11 Intensivgrünland	3	G221 Mäßig artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiesen	9	1.242	6	-	7.452	
	K11 Artenarme Säume und Staudenfluren	4	K123 Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren, feuchter bis nasser Standorte	7	1.790	3	-	5.370	
Summe Ausgleichsumfang (Fl.-Nr. 537/9, Gem. Kraftisried) (Wertpunkte)									12.822

---

Summe Ausgleichsumfang (Wertpunkte)	17.689
Summe Ausgleichsbedarf (Wertpunkte)	17.689
Summe Ausgleichsumfang (Wertpunkte)	17.689
Differenz Ausgleichsbedarf / erzielte Aufwertung (=Ausgleichsüberschuss)	0

- 8.2.4.17 Die Schutzgüter Boden und Fläche, Wasser und Klima und Luft werden durch die Ausgleichsmaßnahme ebenfalls ausreichend berücksichtigt.
- 8.2.4.18 Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaftsbild wird durch die direkt an den Geltungsbereich angrenzende Ausgleichsfläche ausgeglichen.
- 8.2.4.19 Ergebnis: Nach Abarbeitung der Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB und der Erstellung des Konzeptes zur Grünordnung wird der Eingriff vollständig auf der externen Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 259/3 (Teilfläche, Gem. Kraftisried) und der Ökokontomaßnahme auf der Fl.-Nr. 537/9 (Gem. Kraftisried) des Ökokontos der Gemeinde Kraftisried ausgeglichen.
- 8.2.4.20 Der Ausgleichsbedarf wird damit exakt abgedeckt.
- Zur Sicherung der o.g. angestrebten Maßnahmen oder Nutzungen sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, deren Einhaltung und Umsetzung zwingend sind.
- 8.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Nr.2d Anlage zu § 2 Abs.4 und § 2a BauGB)**
- 8.2.5.1 Der Standort des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem aktuellen Flächennutzungsplan. Hier ist der überwiegende Bereich bereits als Wohnbaufläche (Planung) dargestellt. Ziel des Bebauungsplanes ist es, Wohnbauflächen zu erschließen und so die Abwanderung in andere Gemeinden oder das Umland zu reduzieren. Zudem ist der Bereich durch die "Dorfstraße" bereits erschlossen.
- 8.2.6 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (Nr.2e Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**
- 8.2.6.1 Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Natura 2000-Gebiete, Biologische Vielfalt, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind daher nicht zu erwarten.



- 8.3 **Zusätzliche Angaben (Nr. 3 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**
- 8.3.1 **Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):**
- 8.3.1.1 **Verwendete Leitfäden und Regelwerke:**
- Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (Fortschreibung 2021).
  - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Ein Leitfaden" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2. Erweiterte Auflage Januar 2003)
  - Das Schutzgut Boden in der Planung. Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren. Herausgegeben vom Bayerischen Geologischen Landesamt und Bayerischen Landesamt für Umweltschutz (2003)
- 8.3.1.2 **Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (z.B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse):** Es liegen keine genauen Informationen zu den geologischen und hydrologischen Gegebenheiten sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds vor.
- 8.3.2 **Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Nr. 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, § 4c BauGB):**
- 8.3.2.1 **Um bei der Durchführung des Bebauungsplans unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, sieht die Gemeinde Kraftisried als Überwachungsmaßnahmen vor, die Herstellung und ordnungsgemäße Entwicklung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen ein Jahr nach Erlangen der Rechtskraft zu überprüfen und diese Überprüfung im Anschluss alle fünf Jahre zu wiederholen. Da die Gemeinde darüber hinaus kein eigenständiges Umweltüberwachungssystem betreibt, ist sie ggf. auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen.**
- 8.3.3 **Zusammenfassung (Nr. 3c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):**
- 8.3.3.1 **Durch den Bebauungsplan Nr.9 "Kreuzberg-West" und die 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 "Am Kreuzberg" wird ein allgemeines Wohngebiet westlich des Hauptortes Kraftisried ausgewiesen. Der überplante Bereich umfasst 1,13 ha.**
- 8.3.3.2 **Beim Plangebiet handelt es sich um intensiv genutztes Grünland am westlichen Ortsrand des Hauptortes Kraftisried. Im Norden und Westen schließen weitere landwirtschaftlich intensiv genutzte Mähwiesen an. Im Süden wird der**

Geltungsbereich durch die "Dorfstraße" begrenzt und trennt diesen von weiteren landwirtschaftlichen Mähwiesen. Am östlichen und südöstlichen Gebietsrand schließt die bereits bestehende Wohnbebauung von Kraftisried an.

8.3.3.3 Die Schutzgebiete und Biotope im räumlichen Umfeld erfahren aufgrund ihrer Entfernung zum Plangebiet und aufgrund fehlender funktionaler Zusammenhänge keine Beeinträchtigung.

8.3.3.4 Der Eingriffsschwerpunkt liegt beim Schutzgut Boden durch die großflächige Versiegelung sowie der durch die Hanglage zu erwartenden Abgrabungs- und Aufschüttungsmaßnahmen. Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind wasserdurchlässige (versickerungsfähige) Beläge vorgeschrieben, um die Versiegelung der Freiflächen zu minimieren und damit die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten. Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen werden Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, nur zugelassen, wenn diese mit geeigneten Materialien gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden. Zudem wird durch entsprechende Festsetzungen gesichert, dass das Baugebiet an den Geländeverlauf angepasst wird, damit größere Erdmassenbewegungen und Reliefänderungen möglichst vermieden werden. Die Art der Festsetzung von Gebäudehöhen und Höhenbezügen dient in Verbindung mit der zu entwickelnden Erschließungsplanung dazu, die Masse des anfallenden Erdaushubes zu minimieren.

8.3.3.5 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des §1a BauGB erfolgt nach dem Regelverfahren des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

Der nach Berücksichtigung der planinternen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibende Ausgleichsbedarf von 17.689 Wertpunkten wird auf einer externen Ausgleichsfläche auf der Fl.-Nr. 259/3 (**Teilfläche**) der Gemarkung Kraftisried direkt westlich an den Geltungsbereich angrenzend und einer Ökokontomaßnahme auf der Fl.-Nr. 537/9 (Gem. Kraftisried) des Ökokontos der Gemeinde Kraftisried kompensiert. Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind auf der Fläche vorgesehen: Entwicklung einer mesophilen Hecke, Anlage einer Saumvegetation als Pufferstreifen, Entwicklung mäßig artenreicher seggen- oder binsenreicher Feucht- und Nasswiesen und mäßig artenreicher Säume und Staudenfluren.

8.3.3.6 Bei Nichtdurchführung der Planung wird die überplante Fläche voraussichtlich weiterhin landwirtschaftlich genutzt und in ihrer Funktion für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in ähnlichem Maße bestehen bleiben. Zudem bleibt das bestehende Baurecht im östlichen Geltungsbereich unverändert. Veränderungen, die sich unabhängig von der vorliegenden Planung ergeben, können jedoch nicht abschließend bestimmt werden.

- 8.3.3.7 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben für den Umweltbericht lagen insofern vor, dass es keine detaillierten Informationen/Datengrundlagen zu den geologischen und hydrologischen Verhältnissen sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds gibt.
- 8.3.4 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden (Nr. 3d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):
- 8.3.4.1 Allgemeine Quellen:
- Fachgesetze siehe Abschnitt 1 "Rechtsgrundlagen"
  - Regionalplan der Region Allgäu
  - Klimadaten von climate-data.org
  - Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (Fin-Web Onlineviewer) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt
  - BayernAtlas des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat (Onlinekarten zu den Themen Lärm, Natur, Wasser, Denkmäler, Regionalplanung, Naturgefahren, Freizeitangebote und Bodenschätzung)
  - UmweltAtlas Bayern des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Onlinekarten zu den Themen Geologie, Boden, Gewässer und Naturgefahren)
- 8.3.4.2 Verwendete projektspezifische Daten und Information:
- Ortseinsicht durch den Verfasser mit Fotodokumentation
  - Luftbilder (Google, Gemeinde Kraftisried)
  - Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Kraftisried
  - Bodenschätzungsdaten auf Basis des ALK (Reichsbodenschätzung)
  - Schriftliche Stellungnahmen zur frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB von Oktober bis November 2023 mit umweltbezogenen Stellungnahmen des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (mit Hinweisen zu Bodendenkmalpflegerischen Belangen), der Regierung von Schwaben (ohne Betroffenheit landesplanerischer Belange), des Regionalen Planungsverband Allgäu (ohne Anmerkungen), des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kaufbeuren (zur nicht Betroffenheit von Wald, zum Verlust von Grünland mit hoher Bonität, zum Landesentwicklungsprogramm und zu landwirtschaftlichen Geruchs- und Lärmimmissionen), des Kreisheimatpflegers Ostallgäu (zu Bodendenkmäler und ergänzenden Hinweisen), des Wasserwirtschaftsamtes Kempten (zu wild abfließendem Oberflächenwasser, zur Niederschlagswasserbewirtschaftung/Entwässerung, zur Wasserversorgung, zum vorsorgenden Bodenschutz und Grundwasserneubildung, zu Altlasten und zu aktuellen Hinweisen) und des Landratsamtes Ostallgäu zu den Themenfeldern Städtebau/Bauaufsicht (zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden, zum Orts-

und Landschaftsbild, zur Topografie und zur Ortsrandeingrünung), Wasserrecht (zu Schutzgebieten, zu Gewässern und zum Grundwasser), Bodenschutz (zu Altlasten und zum Schutzgut Boden), Naturschutz (zur Eingriffsermittlung, zum Umweltbericht, zur Ortsrandeingrünung, zum Biotop und zum Artenschutz)

- Artenschutzrechtliches Fachgutachten zum Bebauungsplan Nr.9 "Kreuzberg-West" und 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 "Am Kreuzberg" der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 19.04.2024 (zum Vorkommen geschützter Tierarten innerhalb des Plangebietes und notwendigen artenschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen)

## 9.1 Örtliche Bauvorschriften

### 9.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

9.1.1.1 Die Dachformen für den Hauptbaukörper erlauben das Satteldach, das Walmdach und das Flachdach. Das Satteldach und das Walmdach entsprechen hierbei den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben und sind im überwiegenden Teil des Hauptortes umgesetzt. Daneben möchte die Gemeinde Kraftisried jedoch auch moderne Bauformen ermöglichen, weshalb auch das Flachdach zugelassen wird. Bei der Umsetzung von Wintergärten ist die Dachform frei gestaltbar. Unter einem Wintergarten versteht man einen Anbau an ein Gebäude oder ein selbstständiges Bauwerk, dessen Dach und Seitenwände größtenteils aus Glas besteht. Ein Wintergarten zählt als Teil des Hauptgebäudes, wenn er als Erweiterung des Wohngebäudes dient, ein Zugang innerhalb des Wohngebäudes besteht und zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt und geeignet ist.

Gleichzeitig sind Vorschriften zur Dachform getroffen, die eine auf den Einzelfall angepasste Bauform ermöglichen. Dies betrifft in erster Linie die untergeordneten Bauteile wie Dachgauben, Garagen und Nebengebäude.

Regelungen für grundstücksübergreifende Gebäude mit einheitlicher Dachform und gleicher Firstrichtung (z.B. Doppel- oder Reihenhäuser) bezüglich einer einheitlichen Dachneigung oder eines profilgleichen Anbaus werden nicht getroffen, da solche Regelungen erfahrungsgemäß Probleme im bauaufsichtlichen Verfahren nach sich ziehen. Die Einengung auf eine einzelne Gradzahl stellt hierfür ebenfalls keine sinnvolle Alternative dar.

Die Regelungen für Dachaufbauten entbinden nicht von der Beachtung anderer bauordnungsrechtlicher Vorschriften, speziell den Vorschriften zu den Abstandsflächen und den Vorschriften zum Brandschutz.

9.1.1.2 Das Spektrum für Dachneigungen ist im Sinne der Bauherrschaft breit gefasst. Es entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben und berücksichtigt auch zeitgemäße Bauformen. Durch die Festsetzung von Wand- und Gesamt-Gebäudehöhen ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten.

9.1.1.3 Die Vorschriften über Materialien und Farben für die Dacheindeckung orientieren sich einerseits an den umliegenden, landschaftsgebundenen Bauformen. Andererseits lassen sie der Bauherrschaft jedoch ausreichend gestalterischen Spielraum. Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun sowie Beton grau bis Anthrazit grau führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die Farben entsprechen dem bisherigen Gebäudebestand im Bereich der bestehenden Siedlung und fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein.

Bei der Umsetzung eines Wintergartens kann die Dacheindeckung auch aus Glas bestehen.

Um dem Gedanken der Nachhaltigkeit und dem Klimaschutz gerecht zu werden, ist außerdem eine vollständige Dachbegrünung möglich. Gründächer, v.a. auf Gebäuden mit Flachdächern, wirken nachweislich mehr klimaregulierend als Kiesdächer und dienen als Lebensraum/Nahrungshabitat für einige Tiere (insb. Insekten), was als Beitrag für Biologische Vielfalt gewertet werden kann. Es wird also nicht nur optisch, sondern auch funktionell ein Übergang zur angrenzenden freien Landschaft geschaffen.

## 9.1.2 Regelungen über die Gestaltung der Freiflächen in den Baugebieten (Baugrundstücke)

9.1.2.1 Auf Grund der beabsichtigten Durchlässigkeit der Freiflächen ist der Ausschluss von stark trennenden Elementen erforderlich. Einfriedungen sind deshalb in einer möglichst durchlässigen Bauweise auszuführen. Gleiches gilt auch für Stützmauern.

9.1.2.2 Die Zulässigkeit von Stützkonstruktionen innerhalb der Baugrundstücke dient dazu, ein geordnetes Ortsbild zu sichern und nachbarschaftliche Konflikte zu vermeiden. Der Abstand bei abgestuften Stützkonstruktionen wirkt als gestalterisches Element auf das Ortsbild ein. Die Festlegung einer maximalen Höhe der einzelnen Stützkonstruktionen sowie die Unzulässigkeit einer 3. Stufe sollen eine erdrückende Wirkung und somit negative städtebauliche Entwicklungen verhindern. Außerdem dient der einzuhaltende Abstand zur Verkehrsfläche der Vermeidung einer Beeinträchtigung der Durchführung des Winterdienstes sowie in gewissem Maße auch der Verkehrssicherheit.

9.1.2.3 Mit Begrünung der Stützkonstruktionen ist entweder eine Bepflanzung der Zwischenräume (z.B. der Trockensteinmauern= Mauerwerk aus Bruch- bzw. Natursteinen, das ohne Zuhilfenahme von Mörtel errichtet wird) bzw. eine Bepflanzung vor oder oberhalb der Stützkonstruktion (z.B. Rankpflanzen, die das Drahtgeflecht der Gabionen als Rankhilfe nutzen) mit dafür geeigneten Pflanzen gemeint. Diese ist dauerhaft zu erhalten.

## 9.2 Sonstige Regelungen

### 9.2.1 Stellplätze und Garagen

9.2.1.1 Die Festsetzung eines Stauraumes vor Garagen ist speziell auf den Winterdienst abgestellt.

9.2.1.2 Der erhöhte Bedarf an nachzuweisenden Stellplätzen je Wohnung wird mit der ländlich geprägten Umgebung, dem entsprechend geringen Angebot des öffentlichen Nahverkehrs und den eng bemessenen Verkehrsflächen begründet. Die beiden ersten Faktoren führen dazu, dass Haushalte in der Regel mit mehr als einem Kraftfahrzeug ausgestattet sein müssen, um die für die tägliche Lebensführung notwendige Mobilität aufbringen zu können. Auf Grund der Lage des Gebietes im ländlichen Raum ist darüber hinaus erfahrungsgemäß mit einer hohen Mobilität der zu erwartenden jungen Familien zu rechnen.

Gleichzeitig sind die Verkehrsflächen so bemessen, dass den konkreten Erfordernissen des fließenden Verkehrs ausreichend Rechnung getragen ist. Die Belange des ruhenden Verkehrs sind insoweit berücksichtigt, als dass für den Besucherverkehr ausreichend Flächen zur Verfügung stehen. Es wurde hoher Wert auf eine wirtschaftlich bemessene Erschließung und eine geringe Versiegelung durch Verkehrsflächen gelegt. Die für die dort wohnende Bevölkerung erforderlichen Stellplätze können vom öffentlichen Verkehrsraum nicht aufgenommen werden, weshalb auf den privaten Flächen ausreichende Stellplätze nachgewiesen werden müssen. Somit erfolgt die Regelung, um städtebauliche Fehlentwicklungen durch einen Mangel an Stellplätzen auszuschließen.

## 10.1 Umsetzung der Planung

### 10.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

10.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

10.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstückstausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

### 10.1.2 Wesentliche Auswirkungen

10.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der begrenzten Größe der zu bebauenden Flächen nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner zu versorgen.

10.1.2.2 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick). Auf Grund der getroffenen Festsetzungen (Höhenbeschränkungen, überbaubare Grundstücksflächen) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

## 10.2 Erschließungsrelevante Daten

### 10.2.1 Kennwerte

10.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 1,13 ha

10.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als WA	0,89	84,76 %
Öffentliche Verkehrsflächen mit Begleitgrün	0,15	14,29 %
Private Verkehrsflächen	0,01	0,95 %

10.2.1.3 Verhältnis von Erschließungsfläche zur Nettobaufläche (innerhalb des Baugebietes): 16,8 %

10.2.1.4 Voraussichtliche Mindestanzahl der Wohnungen im Wohngebiet: 14

10.2.1.5 Voraussichtliche Maximalanzahl der Wohnungen im Wohngebiet: 42

10.2.1.6 Voraussichtliche Nettowohnungsdichte pro ha: 62



10.2.1.7 Voraussichtliche Anzahl der unterzubringenden Einwohner\*innen im Wohngebiet (mittlere Haushaltsgröße 2,0): 56

### 10.3 Zusätzliche Informationen

#### 10.3.1 Planänderungen

10.3.1.1 Bei der Planänderung vom 23.08.2024 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom ...wie folgt Berücksichtigung.

Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 23.08.2024) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungsbeschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 12.09.2024 enthalten):

- Geringfügige Erweiterung des Geltungsbereich Richtung Osten, Anpassung der Baugrenzen in diesem Bereich
- Streichung der Umgrenzung für Garagen und Carports
- Redaktionelle Überarbeitung der Festsetzung unter Ziffer 2.13 ("Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen")
- Streichung der Festsetzung unter Ziffer 2.23 ("Installation von Photovoltaikanlagen")
- Redaktionelle Überarbeitung der Festsetzung unter Ziffer 2.28 "Pflanzungen in den privaten Grundstücken"
- Redaktionelle Überarbeitung unter Ziffer 3.2 "Verortung der externen Ausgleichsfläche"
- Ergänzung einer Regelung zu Wintergärten unter Ziffer 4.1 ("Dachformen")
- Ergänzung einer Regelung zu Wintergärten unter Ziffer 4.3 ("Materialien für die Dacheindeckung")
- Redaktionelle Überarbeitung der Festsetzung unter Ziffer 4.6 ("Stauraum vor Garagen")
- Redaktionelle Überarbeitung des Hinweises unter Ziffer 5.22 ("Grundwasserschutz")
- Ergänzung des Hinweises unter Ziffer 5.27 ("Sicherstellung der Wasserversorgung und Reduzierung der Wasserverluste")
- Änderungen bei der Begründung
- Anpassung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Blick von Süden auf das Plangebiet



Blick von Osten auf den südlichen Teil des Plangebietes und die Ausgleichsfläche; links die "Dorfstraße"



Blick von Südwesten auf den östlichen Teil des Plangebietes; rechts der bestehende Schuppen mit Baumbestand, im Hintergrund die angrenzende Wohnbebauung



Blick von Südwesten auf  
den östlichen Teil des  
Plangebietes; rechts die  
angrenzende Wohnbe-  
bauung



**12.1 Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)**

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 01.12.2022. Der Beschluss wurde am 15.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

**12.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)**

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde abgesehen (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 215a Abs. 1 BauGB)

Die Veröffentlichung im Internet fand in der Zeit vom 17.06.2024 bis 17.07.2024 (Billigungsbeschluss vom 16.05.2024; Entwurfsfassung vom 16.05.2024; Bekanntmachung am 10.06.2024) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden mit veröffentlicht.

**12.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 17.10.2023 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 10.06.2024 (Entwurfsfassung vom 16.05.2024; Billigungsbeschluss vom 16.05.2024) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

**12.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)**

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 12.09.2024 über die Entwurfsfassung vom 23.08.2024.

Kraftisried, den .....

.....  
(Michael Abel, Bürgermeister)

**12.5 Ausfertigung**

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan Nr. 9 "Kreuzberg-West" und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Am Kreuzberg" in der Fassung vom 23.08.2024 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 12.09.2024 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Kraftisried, den .....

.....  
(Michael Abel, Bürgermeister)

## 12.6 Bekanntmachung und Inkrafttreten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan Nr. 9 "Kreuzberg-West" und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Am Kreuzberg" ist damit in Kraft getreten. Er wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Kraftisried, den .....

.....  
(Michael Abel, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 16.05.2024

Plan geändert am: 23.08.2024

Planungsteam Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten:

Stadtplanung und Projektleitung

M.Eng. Heike Marschall

Landschaftsplanung

B.Eng. Sandra Edelmann

Artenschutz

B.Sc. Franziska Steinhauser

Verfasser:

.....

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

(i.A. H. Marschall)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Versiegelte Originalfassungen tragen die Unterschrift des Planers/der Planerin.