



Gemeinde Kraftisried

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

Zusammenfassende Erklärung
gem. § 10 a Abs. 1 BauGB
zur Fassung vom 23.08.2024
Sieber Consult GmbH
www.sieberconsult.eu



1 Berücksichtigung der allgemeinen Umweltbelange und der Umweltbelange auf Grund der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

- 1.1 Für den Bebauungsplan Nr. 9 "Kreuzberg-West" und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Am Kreuzberg" wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung legt die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dar.**

Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden nicht gesondert abgewogen sondern wurden direkt bei der Erstellung der Entwurfsfassung vom 16.05.2024 berücksichtigt.

Die Umweltbelange wurden bei dem Bebauungsplan Nr. 9 "Kreuzberg-West" und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Am Kreuzberg" wie folgt berücksichtigt:

1.1.1 Abarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Stellungnahme vom 09.07.2024 zur Fassung vom 16.05.2024 des Landratsamtes Ostallgäu, Untere Naturschutzbehörde, Marktoberdorf:

Stellungnahme:

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.

Der Abarbeitung der Eingriffsregelung nach dem Regelverfahren kann grundsätzlich gefolgt werden.

Der Planung der Ausgleichsflächen wird aus naturschutzfachlicher Sicht zugestimmt. Die Ausgleichsfläche, die im Westen des Wohngebiets geplant ist, ist als mesophiles Gebüsch geplant. Damit die Hecke ihre ökologische Funktion erfüllt und als Ausgleichsfläche anerkannt werden kann, soll diese inklusive Saumbereich eine Breite von mindestens 10 m aufweisen. Anhand der Darstellung kann die Breite nicht eindeutig nachvollzogen werden.

Die Ausgleichsfläche im Westen dient gleichzeitig auch zur Ortsrandeingrünung. Richtung Norden und Süden bestehen Blickbeziehungen in die freie Landschaft. Zur Minimierung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist die Einbindung in die Landschaft durch eine Ortsrandeingrünung nötig.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme, dass der Abarbeitung der Eingriffsregelung grundsätzlich gefolgt und der Planung der Ausgleichsflächen aus naturschutzfachlicher Sicht zugestimmt werden kann, wird zur Kenntnis genommen. Die Hecke inklusive Saumbereich wurde den Anforderungen entsprechend auf eine Mindestbreite von 10 m geplant. Eine Bemaßung zur Verdeutlichung der Breite wurde der Abbildung im Bebauungsplan unter Ziffer 3.2 "Verortung der externen Ausgleichsfläche" ergänzt.

Die Anregung zur Ortsrandeingrünung im Norden und im Süden wird zur Kenntnis genommen. Da die südlichen Grundstücke von der südlich verlaufenden Zuwegung zugefahren werden, führt die Festsetzung einer Ortsrandeingrünung zu einer starken Einschränkung der Bebaubarkeit dieser Grundstücke. Im Norden ist eine mögliche Erweiterung des Baugebiets vorgesehen (siehe Stichstraße/Auslass). Aus den genannten Gründen wird sowohl im Norden als auch im Süden von der Festsetzung einer Ortsrandeingrünung abgesehen. Um dennoch einen durchgrünten Ortsrand zu schaffen, sind die pro 500 m² (angefangene) Grundstücksfläche zu pflanzende Laubbäume am Ortsrand zu orientieren.

Stellungnahme:

Um die Durchgrünung des Gebiets, die auch als Planungsfaktor angesetzt ist, sicherzustellen wird empfohlen diese auf öffentlicher Grünfläche festzusetzen. Sollte sie dennoch auf Privatgrund geplant werden, muss sie nach § 178 BauGB festgesetzt werden und dann auch von der Gemeinde durchgesetzt werden. Die Bauherren müssen dann einen entsprechenden Freiflächengestaltungsplan mit dem Bauantrag einreichen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Empfehlung zur Festsetzung öffentlicher Grünflächen wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Zufahrt der südlichen Grundstücke von Richtung Süden und der Erweiterungsmöglichkeit des Baugebiets in Richtung Norden wird auf die Festsetzung öffentlicher Grünflächen verzichtet. Die Gemeinde wird dafür Sorge tragen, dass die Festsetzungen auf den privaten Grundstücken umgesetzt werden. Bei Bedarf wird im Rahmen des Bauantrages einen Bescheid nach § 178 BauGB den Bauherren übermitteln, in dem eine bestimmte angemessene Frist zur Umsetzung der Pflanzungen festgelegt wird. Sollte ein Bescheid erfolgen, müssen die Bauherren einen entsprechenden Freiflächengestaltungsplan mit dem Bauantrag einreichen.

Stellungnahme vom 17.06.2024 zur Fassung vom 16.05.2024 des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kaufbeuren – Bereich Landwirtschaft:

Stellungnahme:

Die GRZ wird laut Planung für Typ 1 und 2 mit 0,38 und Typ 3 mit 0,30 beschrieben. Bezogen auf die Grundstücksgrößen unter Einbeziehung der jeweiligen GRZ ergibt sich nach unserer Berechnung damit eine bebaubare Fläche von 3.272 m².

Nach Begründung – Sonstiges, 10.2.1.3, S. 89 beträgt das Verhältnis von Erschließungsfläche zur Nettobaufläche 16,8 %. In Summe aus Erschließungsfläche und künftiger wohnbaulicher Nutzung ergibt sich eine Versiegelung von 5.036 m².

Das Plangebiet ist 10.535 m² groß (Punkt 8.2.4.11, Ermittlung des Ausgleichsbedarf, S. 73). Der künftige Versiegelungsgrad beträgt somit 0,47. Die Ausgleichsberechnung geht (überwiegend) von einer GRZ in Höhe von 0,76 aus.

Zur Vermeidung einer Überkompensation und zum Schutz von landwirtschaftlicher, nicht vermehrbare Nutzflechte bitten um Prüfung, ob der Ansatz der GRZ von 0,76 bei der Ausgleichsberechnung unter Berücksichtigung des Versiegelungsgrad (0,47) erforderlich ist.

Keine weiteren Einwände.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkung zur Berechnung des Ausgleichsbedarfs wird zur Kenntnis genommen. Wie aufgeführt wird für den WA Typ 1 eine GRZ von 0,3 und für den WA Typ 2 eine GRZ von 0,38 festsetzt. Wie aus der Festsetzung "Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche" unter Ziffer 2.3 hervorgeht, darf die maximal zulässige Grundfläche neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift zur Überschreitung (50 %) um weitere 50 % überschritten werden. Die durch diese Festsetzung ermöglichte weitere Teilversiegelung führt zu einem weiteren Eingriff in den Naturhaushalt, welcher in der Berechnung des Ausgleichsbedarfs entsprechend zu integrieren ist. Die in der Abarbeitung der Eingriffsregelung herangezogenen Eingriffsfaktoren von 0,6 und 0,76 resultieren daher aus der Addition der zulässigen GRZ und den Überschreitungsmöglichkeiten. Die GRZ darf somit zweimal um 50 % überschritten werden (WA Typ 1: $0,3 + 0,15 + 0,15 = 0,6$ und WA Typ 2: $0,38 + 0,19 + 0,19 = 0,76$). Daher wird an den gewählten Eingriffsfaktoren festgehalten.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 23.08.2024:

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.

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)

Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB erfolgt nach dem Regelverfahren des Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (Fortschreibung 2021).

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 He-

cke, Anlage einer Saumvegetation als Pufferstreifen, Entwicklung mäßig artenreicher seggen- oder binsenreicher Feucht- und Nasswiesen und mäßig artenreicher Säume und Staudenfluren.

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.

Zur Sicherung der o. g. angestrebten Maßnahmen oder Nutzungen sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, deren Einhaltung und Umsetzung zwingend sind.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Stellungnahme vom 09.07.2024 zur Fassung vom 16.05.2024 des Landratsamtes Ostallgäu, Untere Naturschutzbehörde, Marktoberdorf:

Stellungnahme:

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwinden werden können.

Für die Errichtung des geplanten Wohnbaugebiets wird das Fällen von Bäumen und der Abriss eines Gebäudes nötig. Mit dem Artenschutzrechtlichen Kurzbericht, durchgeführt von Sieber Consult GmbH, besteht Einverständnis. Die vorgeschlagenen Maßnahmen zur Berücksichtigung artenschutzrechtlich unbedenklicher Zeiträume für die Fällung der Gehölze und den Abriss des Gebäudes, sowie das Anbringen von Nistkästen wurden in den Bebauungsplan übernommen. Bei der Einhaltung dieser Vorgaben sind artenschutzrechtliche Konflikte nicht zu erwarten. In der Planung sind die Gehölzstrukturen, an denen die Nistkästen und Fledermausrundhöhlen angebracht werden festzuhalten.

Rechtsgrundlagen: § 44 BNatSchG

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zum Einverständnis mit dem artenschutzrechtlichen Kurzbericht, zur Übernahme der Maßnahmen in den Bebauungsplan wird zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde trägt Sorge für die Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen aus dem Artenschutzrechtlichen Kurzbericht. Unter Einhaltung der vor-

gegebenen Zeiträume und vor der Bauausführung wird die Gemeinde die entsprechenden Ersatzquartiere zur Kompensation herstellen. Von der Festhaltung der Gehölzstrukturen in der Planung wird daher abgesehen.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 23.08.2024:

Bestandsaufnahme:

- 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 Vögel) 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 zweigbrütende 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.

Prognose bei Durchführung:

- 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.

1.1.3 **Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):**

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Stellungnahme vom 12.07.2024 zur Fassung vom 16.05.2024 des Landratsamtes Ostallgäu, Untere Bodenschutzbehörde, Marktoberdorf:

Stellungnahme:

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.

Altlasten:

Der vorliegende Flächennutzungs- und Bebauungsplan "Kreuzberg I" Erweiterung wurde in Bezug auf Altlasten und Altablagerungen überprüft.

Nach den bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorliegenden Unterlagen befinden sich im Geltungsbereich des Planes keine altlastverdächtigen Ablagerungen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme, dass sich im Geltungsbereich keine altlastverdächtigen Ablagerungen befinden, wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme:

Schutzgut Boden:

Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten.

Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen.

Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme, dass die Versiegelung des Bodens gering zu halten ist, wird zur Kenntnis genommen. Sollte im Zuge der Bauarbeiten schadstoffbelasteter Boden und Aushub anfallen, wird dieser entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos entsorgt. Ein

entsprechender Nachweis wird entsprechend geführt und dem Landratsamt Ostallgäu vorgelegt. Der Bebauungsplan enthält zu den genannten Punkten bereits einen entsprechenden Hinweis.

Stellungnahme vom 17.07.2024 zur Fassung vom 16.05.2024 des Wasserwirtschaftsamtes Kempten:

Stellungnahme:

Sie haben die Belange des Bodenschutzes gut abgearbeitet. Die im Textteil unter 8.2.3.2 empfohlene Erstellung eines Bodenschutz- und Bodenverwertungskonzepts begrüßen wir aus fachlicher Sicht ausdrücklich. Ebenfalls zu begrüßen wäre eine bodenkundliche Baubegleitung.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Abarbeitung der Belange des Bodenschutzes wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme vom 17.11.2023:

4. Vorsorgender Bodenschutz und Grundwasserneubildung

Die geplante Baumaßnahme umfasst eine Eingriffsfläche von > 3000 m² und Böden mit einer hohen Funktionserfüllung. Es wird daher dringend empfohlen, in der Planungs- und Ausführungsphase eine bodenkundliche Baubegleitung einschließlich Bodenschutzkonzept gemäß DIN 19639 vorzusehen.

Für die Aufstellung des Bebauungsplans im Regelverfahren sind die Belange des Umweltschutzes und damit auch die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu berücksichtigen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB). Zur Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 i. Verb. m. Anl. 1 Nr. 2a BauGB müssen die im Plangebiet vorkommenden Bodentypen benannt und deren natürliche Bodenfunktionen (§ 2 BBodSchG) bewertet werden.

Böden, die die natürlichen Bodenfunktionen oder die Funktion als Standort für landwirtschaftliche Nutzfläche (natürliche Ertragsfähigkeit) in besonderer Weise erfüllen, sind zu berücksichtigen und die Planung auf weniger wertvolle Böden zu lenken.

Es wird empfohlen, einen qualifizierten Fachgutachter zu beauftragen. Ggf. vorhandene geogene oder großflächig siedlungsbedingte Bodenbelastungen sind zu berücksichtigen. Es sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Boden aufzuzeigen.

Um einer Beeinträchtigung des natürlichen Gleichgewichts des Wasserkreislaufs durch die zunehmende Flächenversiegelung entgegenzuwirken und um die Grundwasserneubildung zu unterstützen, empfehlen wir grundsätzlich bauleitplanerische Festsetzungen bzw. Vorgaben für eine natur- und ortsnahe Regenwasserbewirtschaftung bzw. -nutzung (z. B. mittels Zisternen zur

Trinkwassersubstitution für die Gartenbewässerung oder die Toilettenspülung).

Versickerungsflächen, Regenwasserrückhaltung, -speicherung und -nutzung sind wirkungs-volle Maßnahmen, die Grundwasserneubildung ebenso wie die natürliche Leistungsfähigkeit des Bodens zu fördern und den Trinkwasserverbrauch zu senken.

5. Altlasten

Im Planungsbereich sind uns keine Altablagerungen/Altstandorte bekannt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zum vorsorgenden Bodenschutz und Grundwasserneubildung wird zur Kenntnis genommen. Die aufgeführten Anregungen und Hinweise wurden im Textteil des Bebauungsplanes berücksichtigt und abgearbeitet. Zudem wird zur Kenntnis genommen, dass im Planungsbereich keine Altablagerungen/Altstandorte bekannt sind.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 23.08.2024:

Bestandsaufnahme:

- Gemäß der digitalen Geologischen Karte des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (M 1: 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 Lehmkies (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) 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.

Prognose bei Durchführung:

- 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 vor-

liegende 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 sorgsamen, 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.

1.1.4 Schutzgut Wasser und Wasserwirtschaft (Wasser; §1 Abs.6 Nr.7 Buchst. a und Nr. 8 Buchst. e BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Stellungnahme vom 18.07.2024 zur Fassung vom 16.05.2024 des Landratsamtes Ostallgäu, Untere Wasserrechtsbehörde, Marktoberdorf:

Stellungnahme:

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Grundwasser

Ggf. erforderliche Grundwasserbenutzungen sind beim Landratsamt Ostallgäu (siehe Textteil 5.22), nicht beim Landratsamt Ravensburg zu beantragen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme, dass erforderliche Grundwasserbenutzungen beim Landratsamt Ostallgäu zu beantragen sind, wird zur Kenntnis genommen. Der Abschnitt im Textteil wird entsprechend angepasst.

Stellungnahme:

Hangwasser

Wir verweisen auf § 37 Abs. 1 Satz 2 WHG, nach dem der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden darf. Gemeint sind damit etwa Erdaufschüttungen, Erdwälle, Dämme oder Mauern, die den Abfluss des natürlichen wild abfließenden Wassers verändern, d. h. in erster Linie wird auf Veränderungen des Wasserabflusses durch menschliche Handlungen abgestellt. Hierzu kann eine Verstärkung oder sonstige Veränderung des Wasserabflusses gehören, die bewirkt, dass auf anderen Grundstücken Feuchtigkeitsschäden an Gebäuden oder Staunässe auf dem Gelände entstehen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme mit Verweis auf § 37 Abs. 1 Satz 2 WHG wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis zum Hangwasser ist im Bebauungsplan unter Ziffer 5.25 bereits enthalten. Die Entwässerung sowie der Umgang mit dem anfallenden wild abfließenden Wasser ist Teil der Entwässerungsplanung. Diese sieht eine Aufschüttung zur Hangwasservorsorge außerhalb des Geltungsbereiches vor.

Stellungnahme vom 17.07.2024 zur Fassung vom 16.05.2024 des Wasserwirtschaftsamtes Kempten:

Stellungnahme:

Die Hinweise zur Sicherstellung der Wasserversorgung und Reduzierung der Wasserverluste wurden nicht berücksichtigt. Unsere Stellungnahme dazu gilt weiterhin.

Hinweis:

Ggf. erforderliche Grundwasserbenutzungen sind beim Landratsamt Ostallgäu (siehe Textteil 5.22), nicht beim Landratsamt Ostallgäu zu beantragen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der empfohlene Hinweis zur Wasserversorgung und Reduzierung der Wasserverluste wird als Hinweis den Bebauungsplan unter Ziffer 5.27 aufgenommen. Der Hinweis zum Verweis auf das Landratsamt Ostallgäu zur Beantragung einer gegebenenfalls notwendigen Grundwasserbenutzung wird ebenfalls berücksichtigt und angepasst.

Stellungnahme:

Wir gehen davon aus, dass Sie Ihre aktuellen Erkenntnisse (Regenereignis 12.07.2024) zu wild abfließendem Oberflächenwasser bei der weiteren Planung beachten werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Eine Anmerkung zur Berücksichtigung von wild abfließendem Oberflächenwasser mit Verweis auf das Regenereignis vom 12.07.2024 wird zur Kenntnis genommen. Eine entsprechende Hangwasservorsorge ist bereits in Planung und wird im Zuge der Umsetzung des Baugebiets berücksichtigt.

Stellungnahme vom 17.11.2023:

1. Wild abfließendes Oberflächenwasser

Im Planungsbereich ist kein Gewässer vorhanden. Aufgrund des nach Norden ansteigenden Geländes ist von einer Gefährdung des Planungsbereichs durch wild abfließendes Wasser auszugehen. Dies ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Hinweis: Ergebnisse aus dem HWSK liegen noch nicht vor. Laut mündlicher Mitteilung des IB Mooser fließt das Wasser von dem aus Westen kommenden (verrohrten) Gewässer im Bereich der Dorfstraße ab.

2. Niederschlagswasserbewirtschaftung/Entwässerung

Grundsatz der Niederschlagswasserbewirtschaftung ist unter wasserwirtschaftlichen Aspekten die Vermeidung weiterer Bodenversiegelung sowie die Erhaltung und Förderung der Versickerungsfähigkeit der Flächen. Dies dient neben der Grundwasserneubildung auch der Entlastung des Kanalnetzes und der Kläranlage sowie der Verringerung von Abflussspitzen in Gewässern. Um die Versickerungsfähigkeit der anstehenden Bodenschichten zuverlässig festzustellen, empfehlen wir dringend, eine Baugrunduntersuchung durch ein geologisches Fachbüro durchführen zu lassen.

Das unverschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen sollte dezentral auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Zum Schutz des Grundwassers vor Verunreinigung ist eine Versickerung über Sickerschächte nur in begründeten Ausnahmefällen möglich. Vor dem Hintergrund einer klimasensiblen Entwässerung ist die Möglichkeit der Niederschlagswassernutzung zur Gartenbewässerung, Toilettenspülung usw. zu prüfen.

Das von öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist ebenfalls ortsnah zu versickern bzw. zu verrieseln oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten.

Bei der Versickerung sind die Anforderungen der einschlägigen DWA-Regelwerke, insbesondere das DWA Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" und das DWA Arbeitsblatt A 138 "Planung,

Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" zu berücksichtigen.

3. Wasserversorgung

Zur Sicherstellung der Wasserversorgung entnimmt die Gemeinde Kraftisried bereits seit Jahren signifikant mehr Wasser aus ihrem Brunnen als wasserrechtlich genehmigt ist. Dies dürfte in erster Linie an zu hohen Leitungsverlusten liegen, darüber hinaus ist jedoch auch von einem weiter steigenden Wasserbedarf bei der Neuerschließung von Baugebieten auszugehen. 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). 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).

Insbesondere im Hinblick auf Nachverdichtungen, oder, wie hier, Ausweisung neuer Baugebiete, sind die Wasserverteilungsanlagen zustandsorientiert instand zu halten. Der Wasserversorger ist deshalb angehalten, sofern nicht bereits geschehen, eine Rohrnetzrechnung für bestehende Netze und eine Rohrnetzanalyse zu erstellen. Diese Grundlagenermittlung sollte von einer Fachfirma für Rohrnetzplanung, Analyse und Berechnung durchgeführt werden. Wir empfehlen der Gemeinde Kraftisried eindringlich, ein zukunftsorientiertes, langfristig gültiges Versorgungskonzept auszuarbeiten zu lassen, das nicht zuletzt auch die Möglichkeit bietet, Einsparpotenzial von Betriebskosten zu erkennen.

6. Grundsätzliche & aktuelle Hinweise für Gemeinde, Planer & Bauherr

- Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.*
- Bebauungen sind auch fernab von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (Starkregen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände, Kanalrückstau) ausgesetzt. Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung!*
- Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z. B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.*
- Das Erdgeschoss der Gebäude, sowie Lichtschächte, Öffnungen und Trep penabgänge sollten zur Sicherheit vor Wassergefahren daher deutlich über dem vorhandenen Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau liegen. Alles unter dieser Ebene sollte wasserdicht sein. Im Einzelfall ist auch die Geländeneigung und Gebäude-anordnung bei der Risikoanalyse zu beachten.*
- Broschüre "Wassersensible Siedlungsentwicklung" grüne & blaue Infrastruktur"*

Empfehlungen für ein zukunftsfähiges und klimaangepasstes Regenwasser management in Bayern: <https://www.bestellen.bayern.de/shoplink/>

stmuv_wasser_018.htm "Wassersensibles Planen und Bauen - Bayerische Architektenkammer (byak.de)

- *naturnahe Regenwasserbewirtschaftung*

https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_88_umgang_mit_regenwasser.pdf

- *Arbeitshilfe: Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung, Eine pragmatische Anleitung für Kommunen und deren Planer*

Arbeitshilfe: Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung - eine pragmatische Anleitung für Kommunen und deren Planer (bayern.de)

- *Hochwasserschutzfibel des Bundes*

<https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/downloads/Webs/BMWSB/DE/publikationen/raumordnung/hochwasserschutzfibel.html>

weitere Links:

- *Bayerisches Bauministerium: Klimasensibler Umgang mit Niederschlagswasser in der Bauleitplanung (bayika.de)*

Schreiben vom 27.07.2021 des Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr mit dem Titel:

Klimasensibler Umgang mit Niederschlagswasser in der Bauleitplanung; insbesondere:

- *Klimabezogene Festsetzungen im Bebauungsplan betreffend Umgang mit Niederschlagswasser (u.a. "Zisternenpflicht")*

- *Ermittlung der Grundfläche in Bezug auf "Steingärten/Schotterflächen"*

- *https://www.innenministerium.bayern.de/assets/stmi/kub/kommunen/b4-1524-2-7_stmuv_stmi_gag_002__reinschrift_.pdf*

Schreiben vom 19.11.2021 vom StMI und StMUV mit dem Titel: Impulse für einen nachhaltigen Umgang mit Niederschlagswasser durch Einführung einer gesplitteten Abwassergebühr

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu wild abfließendem Oberflächenwasser wird zur Kenntnis genommen. Eine entsprechende Hangwasservorsorge ist bereits in Planung und wird im Zuge der Umsetzung des Baugebiets berücksichtigt. Es findet zudem eine Berücksichtigung des in der "Dorfstraße" verrohrten Gewässers statt.

Die Stellungnahme zur Niederschlagsbewirtschaftung und zur Entwässerung wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechendes Entwässerungskonzept, bei dem die aufgeführten Hinweise berücksichtigt werden, ist Teil dieser Planung. Hierzu ist im Bebauungsplan die Festsetzung "Behandlung von Niederschlagswasser in den öffentlichen Flächen sowie in den privaten Grundstücken, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser" unter Ziffer

2.24 enthalten. Ein Hinweis auf die Durchführung einer Baugrunduntersuchung durch ein geologisches Fachbüro zur Feststellung der Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden, ist bereits im Bebauungsplan enthalten.

Die Stellungnahme zur Wasserversorgung wird ebenfalls zur Kenntnis genommen. Im Jahr 2022 wurde ein zweiter Brunnen erschlossen, wodurch die Wasserversorgung sichergestellt ist. Mit dem Wasserverband von Oberthingau wurde ein Notverbund geschlossen, dass bei einem Ausfall der Wasserversorgung der Gemeinde Kraftisrieds eine Notversorgung gewährleistet ist. Zudem wurde in Unterthingau eine Siedlung mit ca. 40 Wohneinheiten aus dem Versorgungsgebiet der Gemeinde Kraftisried genommen und an den Wasserverband Oberthingau angeschlossen. Der empfohlene Hinweis zur Wasserversorgung und Reduzierung der Wasserverluste wird als Hinweis in den Bebauungsplan unter Ziffer 5.27 aufgenommen.

Die grundsätzlichen und aktuellen Hinweise für Gemeinde, Planer und Bauherr werden ebenfalls zur Kenntnis genommen und bei Bedarf berücksichtigt.

Stellungnahme vom 12.07.2024 zur Fassung vom 16.05.2024 des Marktes Unterthingau:

Stellungnahme:

Der Marktrat hat in der Sitzung am 08.07.2024 folgende Stellungnahme abgegeben:

Die Kapazitäten der Trinkwasserversorgung wie auch im Abwasserbereich sollen beachtet werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Sicherstellung der Trinkwasserkapazitäten und der Abwasserkapazitäten wird zur Kenntnis genommen.

Im Jahre 2022 wurde ein zweiter Brunnen erschlossen, sodass die Wasserversorgung sichergestellt ist. Für den Fall einer notwendigen Notversorgung wurde mit dem Wasserverband von Oberthingau ein Notverbund geschlossen, um einem möglichen Ausfall der Wasserversorgung vorzubeugen.

Darüber hinaus ist anzumerken, dass in Unterthingau eine Siedlung mit ca. 40 Wohneinheiten aus dem Versorgungsgebiet der Gemeinde rausgenommen wurde und an den Wasserverband Oberthingau angeschlossen wurde.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 23.08.2024:

Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasser:

- 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.

Prognose bei Durchführung, Schutzgut Wasser:

- 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 m³ pro 100 m² angeschlossener befestigter Fläche vorgehalten werden. Der Drosselabfluss ist auf 0,5 l pro Sekunde je Grundstück begrenzt.

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

Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasserwirtschaft:

- 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.

Prognose bei Durchführung, Schutzgut Wasserwirtschaft:

- 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 m³ pro 100 m² angeschlossener befestigter Fläche vorgehalten werden. Der Drosselabfluss ist auf 0,5 l 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 Augen-

merk ist dabei auch auf die geeignete Planung und Ausführung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terraseneingängen 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.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 23.08.2024:

Bestandsaufnahme:

- 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 Flüssigdung 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.

Prognose bei Durchführung:

- 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 CO₂-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.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Stellungnahme vom 17.07.2024 zur Fassung vom 16.05.2024 des Landratsamtes Ostallgäu, Bauplanungsrecht / Städtebau, Marktoberdorf:

Stellungnahme:

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.

1. Städtebauliche Stellungnahme.

Aufgrund der Lage am Ortsrand im ländlichen Raum und der Topografie des Baugebietes, kommen den Regelungen zur Höhenentwicklung der Gebäude, der Stellung der Gebäude unter Berücksichtigung des Geländes sowie der Gestaltung der Gebäude insbesondere der Dach- und Fassadengestaltung besondere Bedeutung zu.

Diesen Anforderungen an die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds (§ 1 Abs. 5 BauGB, § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) tragen die vorgesehenen Festsetzungen nicht Rechnung. Insbesondere ist auf Walm- und Flachdächer zu verzichten, die Stellung der Gebäude zu regeln und Mindestfestsetzungen für die Fassadengestaltung zu treffen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die städtebauliche Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Gemeinde ist bewusst, dass aufgrund der Lage am Ortsrand im ländlichen Raum den Anforderungen an die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes im besondere Maße Rechnung getragen werden muss. Allerdings möchte die Gemeinde auf der anderen Seite auch moderne Dachformen zulassen und den Bauherren eine gewisse Flexibilität bei der Gestaltung der Gebäude einräumen. Dies entspricht auch dem Grundsatz der planerischen Zurückhaltung.

Aus diesem Grund hat die Gemeinde sich beispielsweise gegen die Festsetzung der Firstrichtung und gegen eine zu strenge Regelung zur Fassadengestaltung entschieden. Die Gemeinde hat lediglich die Farben für Dächer eingeschränkt, sodass nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig sind. Diese Farben sind bereits an derer Stelle im Gemeindegebiet umgesetzt und sorgen für ein harmonisches Gesamtbild. Die

Gemeinde ist der Ansicht, dass sie durch das getroffene Festsetzungskonzept eine ausreichende Steuerung zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes vorgenommen hat und hält an diesem Festsetzungskonzept fest.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 23.08.2024:

Bestandsaufnahme:

- 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.

Prognose bei Durchführung:

- 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.

1.1.7 **Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):**

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 23.08.2024:

Bestandsaufnahme:

- 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.

Prognose bei Durchführung:

- 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.

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 Lärmbelästigung 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.

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".

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.

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.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Stellungnahme vom 18.07.2024 zur Fassung vom 16.05.2024 des Kreisheimatpflegers, Bereich Bodendenkmalpflege, Lamerdingen -Dillishausen:

Stellungnahme:

Da ich zum Vorentwurf bereits eine Stellungnahme abgegeben habe, die auch Eingang in die Unterlagen gefunden hat, habe ich keine weiteren Anregungen zu den Planungsunterlagen.

Daher gibt es von meiner Seite auch keine "offizielle" weitere Stellungnahme.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Anregungen aus der vergangenen Stellungnahme in die Planunterlagen aufgenommen wurden und keine weiteren Anregungen vorgebracht werden.

Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 23.08.2024:

Bestandsaufnahme:

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

Prognose bei Durchführung:

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 bzw. die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Ostallgäu unverzüglich zu benachrichtigen.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 23.08.2024:

Bestandsaufnahme:

- 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/m². 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.

Prognose bei Durchführung:

- 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.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 23.08.2024:

Bestandsaufnahme:

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

Prognose bei Durchführung:

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

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.

1.1.11 Schutzgebiete/Biotop (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 23.08.2024:

Bestandsaufnahme:

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.

Weitere Schutzgebiete/Biotop:

- 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 Biotop 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.

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.

1.1.12 **Darstellungen sonstiger Pläne (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. g BauGB):**

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Stellungnahme vom 14.06.2024 zur Fassung vom 16.05.2024 der Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde, Augsburg:

Stellungnahme:

Dem o.g. Bauleitplanvorhaben stehen landesplanerische Belange nicht entgegen.

Wir geben den Hinweis, dass am 01. Juni 2023 die LEP-Teilfortschreibung in Kraft getreten ist (Verordnung vom 16. Mai 2023, GVBl. Nr. 230-1-5-W) und bitten, dies im Begründungsentwurf entsprechend zu berücksichtigen.

Die verbindliche LEP-Teilfortschreibung kann auf der Homepage des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (www.stmwi.bayern.de - Menü: Landesentwicklung - Landesentwicklungsprogramm) eingesehen werden. Auch eine nicht-amtliche Lesefassung des LEP Bayern mit Stand 01.06.2023 ist dort zu finden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis auf die am 01.06.2023 in Kraft getretene Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2023 wird zur Kenntnis genommen.

Die Begründung wird entsprechend angepasst.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 23.08.2024:

Bestandsaufnahme:

Regionalplan:

Nach dem Regionalplan der Region Allgäu sind keine zu beachtende Ziele der Raumordnung betroffen.

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 Satz 1 BauGB erfüllt. Für den Bereich der "Fläche für die Landwirtschaft" wird von einer Parzellenunschärfe ausgegangen. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht erforderlich.

2 Berücksichtigung der sonstigen Belange auf Grund der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

2.1 Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden nicht gesondert abgewogen sondern wurden direkt bei der Erstellung der Entwurfsfassung vom 16.05.2024 berücksichtigt.

Die sonstigen Belange wurden bei dem Bebauungsplan Nr. 9 "Kreuzberg-West" und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Am Kreuzberg" wie folgt berücksichtigt:

2.1.1 Planungs-/Baurecht:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Stellungnahme vom 17.07.2024 zur Fassung vom 16.05.2024 des Landratsamtes Ostallgäu, Bauplanungsrecht / Städtebau, Marktoberdorf:

Stellungnahme:

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.

2. Stellungnahme zu einzelnen Festsetzungen, Regelungen etc.

a) Die im Bereich der Gebäude Typ 1 vorgesehene GRZ mit 0,38 ist für eine Ortsrandlage im ländlichen Bereich zu hoch und erreicht annähernd den Orientierungswert für ein Allgemeines Wohngebiet von 0,4 (§ 17 BauNVO), der auch im städtischen Bereich zu beachten ist. Bei den in der Planzeichnung dargestellten Parzellengrößen von 627 m² bis 693 m² würde dies eine versiegelte Grundfläche nur für die Hauptgebäude von bis zu 263 m² bedeuten.

Hinzu kommt die Regelung in Nr. 2.3 der textlichen Festsetzungen, die für Nebenanlagen und Garagen über die Grundregel des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO hinausgehend weitere Versiegelungen zulässt. Mit der vorgesehenen Regelung könnten 66,5 % der Grundstücksfläche überbaut werden. Gerade in Hinblick auf die Topografie und dem Gebot der Klimaanpassung sollten die versiegelten Flächen begrenzt werden.

Auch bei einer anderen Grundstücksparzellierung würde ein GRZ für Hauptgebäude von max. 0,3 ausreichen. Bei einer Grundstücksgröße von 650 m² würde sich für ein Hauptgebäude ein zulässige Grundfläche von 195 m² ergeben, bei einer Grundstücksgröße von 500 m² eine Grundfläche von 150 m².

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anregung zur Reduzierung der Grundflächenzahl bei Typ 1 wird zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde ist der Ansicht, dass die festgesetzte Grundflächenzahl bei Typ 1 den ländlichen Gegebenheiten entspricht und angemessen ist. Der Gesetzgeber unterscheidet im Rahmen der Orientierungswerte im Übrigen nicht die Einstufung einer Gemeinde. Eine Reduzierung der Grundflächenzahl erscheint nicht sinnvoll, da die Gemeinde den Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden Rechnung tragen möchte. Das Baugebiet wird eines der wenigen Baugebieten in den nächsten Jahren sein, sodass Ziel der Gemeinde ist, die Wohnbauflächen effektiv zu nutzen. Von der Reduzierung der Grundflächenzahl bei Typ 1 wird daher abgesehen.

Stellungnahme:

b) Walmdächer inkl. Zelt- und Krüppelwalmdächer, sowie Flachdächer sind für den ländlichen Raum untypisch und beeinträchtigen in der Ortsrandlage und ohne entsprechende wirksame Ortsrandeingrünung das Orts- und Landschaftsbild erheblich. Auf diese landschaftsuntypische und dem städtischen Bereich zuzuordnende Dachformen ist zu verzichten. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass Walmdächer im ländlichen Raum nur Gebäuden mit besondere Funktion vorbehalten waren, z.B. Pfarrhöfen, Rathäusern etc..

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu Walm- und Flachdächern wird zur Kenntnis genommen.

Der Gemeinde ist bekannt, dass es sich bei einem Walmdach um eine historisch geprägte Dachform handelt. Diese Dachform ist jedoch auch in modernen Baugebieten vorzufinden.

Die Gemeinde hat sich bewusst dazu entschieden, neben dem Satteldach auch andere und vor allem moderne Dachformen zuzulassen. Aufgrund der Baugebietsgröße wird nicht davon ausgegangen, dass die Umsetzung weniger Walm- und Flachdächer zu einer Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes führen wird.

An der Bauvorschrift zu den Dachformen soll daher festgehalten werden.

Stellungnahme:

c) Die Farbe der Dacheindeckung ist auf das Farbspektrum rot, rotbraun und maximal anthrazit zu beschränken. Betongraue Dacheindeckungen sind in der Regel bei Industriebauten zu finden. Gerade in Hinblick auf die Topografie des Bereichs und der Einsehbarkeit kommen den Dächern inkl. Dachfarben besondere Bedeutung zu. Dies gilt auch, wenn größere Teile der Dächer mit Photovoltaikanlagen belegt sind.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu den Farben der Dacheindeckung wird zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde ist der Auffassung, dass eine betongraue Dacheindeckung heutzutage eine gängige Dachfarbe ist und dass die getroffene Farbauswahl

keine Fehlentwicklungen zulässt. Vereinzelt sind betongraue Dacheindeckungen bereits im Gemeindegebiet umgesetzt.

Stellungnahme:

d) Die Ausrichtung der Gebäude sollte in Hinblick auf die Topografie festgelegt werden. Der längere Teil der Hauptgebäude (z.B. Traufe) sollte in Ost-West-Richtung verlaufen und somit den Verlauf des Geländes berücksichtigen.

Eine Firstrichtung macht nur dann Sinn, wenn die Gemeinde bereit ist auf Zelt- und Flachdächer zu verzichten. Zumindest wird die Wandhöhe über üNN-Werte geregelt und nicht über Wandhöhen mit Bezug auf der OK FFB EG.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anregung zur Festsetzung der Firstrichtung wird zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde hat sich gegen die Festsetzung der Firstrichtung entschieden, um den Bauherren eine gewisse Flexibilität zu lassen. Da die Gemeinde auch Flachdächer als moderne Dachform zulassen möchte, kommt eine Festsetzung der Firstrichtung nicht in Betracht. Aufgrund der Topographie werden die zukünftigen Bauherren voraussichtlich ohnehin eine Ost-West-Ausrichtung des Firstes umsetzen.

Stellungnahme:

e) Die Steuerung der Höhenentwicklung (Wand- und Gebäudehöhe) über üNN-Werte wird grundsätzlich begrüßt. Die zulässigen Werte sind sehr großzügig bemessen.

Im Anbetracht der Topografie des Bereichs sind Regelungen im Bebauungsplan zum zulässigen Umfang von Geländemodellierungen vorzusehen. Der Umfang von Abgrabungen ist gerade in Hinblick auf die Festsetzung der Wandhöhe über üNN-Werte wirksam zu begrenzen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Steuerung der Höhenentwicklung wird zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde ist der Ansicht, dass die zulässigen Werte von 7,00 m Wandhöhe und 10,00 m Firsthöhe für das Baugebiet städtebaulich vertretbar sind. Zusätzlich steuert die Gemeinde die Höhenentwicklung über die Festsetzung der Zahl der Vollgeschossen. Dadurch wird verhindert, dass Abgrabungen vorgenommen werden, um dadurch mehr Vollgeschosse zu erhalten. Eine Festsetzung zum Umfang von Geländemodellierungen wird daher nicht als erforderlich erachtet.

Stellungnahme:

f) Die Regelungen in Nr. 2.12, 2.13 und 2.14 sind zum Teil widersprüchlich und voll umfänglich zu überarbeiten. Nr. 2.12 lässt z.B. Garagen nur innerhalb der

im östlichen Bereich vorgesehenen Sonderbauräume und den durch Baugrenzen definierten überbaubaren Flächen zu. Nach Nr. 2.14 sollen Garagen auch außerhalb dieser Flächen zulässig sein. Da es sich bei den Bereichen außerhalb der Bauräume und Sonderbauflächen nur um einen 3 m-Streifen am Ortsrand oder zur Verkehrsfläche (Vorgarten) handelt, sollten in diesem Bereich Gebäude und bauliche Anlagen, ggf. mit Ausnahme von Stellplätzen im Vorgartenbereich, nicht zugelassen werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Widerspruch zu den Regelungen zu Garagen wird zur Kenntnis genommen.

Die Umgrenzung von Flächen für Garagen wird zur Klarstellung gestrichen. Die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen, sonstige bauliche Anlagen sowie Garagen, Carports und nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Regelung unter Ziffer 2.12 gibt vor, dass ein senkrechter Mindestabstand von 3,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche (Grundstücksgrenze) eingehalten werden sollte. Nicht überdachte Stellplätze sind von dieser Regelung ausgenommen. Die Gemeinde ist der Auffassung, dass hierbei angemessene Regelungen getroffen werden, bei der der Bauherr weiterhin eine gewisse Gestaltungsfreiheit des Grundstückes beibehält und gleichzeitig keine städtebaulichen Fehlentwicklungen zulässt. Weitere Einschränkungen an den Ortsrandlagen sind nicht vorgesehen, da es sich überwiegend um den nördlichen Bereich des Baugebietes handelt und in Zukunft Erweiterungsabsichten der Gemeinde an dieser Stelle geplant sind.

Stellungnahme:

g) Vor den Garagen wird ein Stauraum von 3 m festgesetzt (Nr. 4.6 der textlichen Festsetzungen). Eine entsprechende Regelung trifft auch Nr. 2.13. Es wäre somit ausreichend bei den Festsetzungen zur Gestaltung der Einfriedungen zu regeln, dass Zufahrten zu Garagen nicht eingefriedet werden dürfen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu den Regelungen des Stauraums vor Garagen wird zur Kenntnis genommen.

Unter Ziffer 4.6 wird gestrichen, dass die Tiefe zwischen Garagenzufahrt und öffentlicher Verkehrsfläche mind. 3,00 m betragen muss, da diese Regelung bereits in der Festsetzung unter Ziffer 2.12 enthalten ist.

Stellungnahme:

h) Mit Ausnahme der Dacheindeckung sind zu Dachaufbauten keine Gestaltungsregelungen vorgesehen. Hier sind aufgrund der Ortsrandlage konkrete Regelungen vorzusehen. Der Umfang der Dachaufbauten ist zu begrenzen, dass diese untergeordnet bleiben (z.B. Breite max. 1/3 der Wandlänge) und in Hinblick auf die Regelung des Art.57 Abs. 2 Nr. 4 BayBO sollte auch die Höhe

der Dachgauben ab Dachaustritt festgelegt werden. Für Zwerchgiebel und Widerkehre ist ebenfalls eine entsprechende Regelung vorzusehen. Auf Nr. 2.7 und die Ausführungen zu den Wandhöhen solcher Gebäudeteile wird hingewiesen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anregung zur Aufnahme von Regelungen zu Dachaufbauten wird zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen des Planungsprozesses hat sich die Gemeinde intensiv mit dem Festsetzungskonzept auseinandergesetzt und sich dazu entschlossen keine Regelungen zu Dachaufbauten festzusetzen. Die Gemeinde sieht es aus städtebaulicher Sicht nicht für erforderlich an.

Stellungnahme:

i) Es sind Regelungen zur Fassadengestaltung (Fassadenfarben Weiß oder gedeckte Erdtöne, keine Kunststoff- oder Metallfassaden etc.) vorzusehen, die in Hinblick auf die Ortsrandlage einen Mindeststandard sicher stellen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anregung zur Fassadengestaltung wird zur Kenntnis genommen.

Wie oben bereits erwähnt, möchte die Gemeinde Abstand von Regelungen zur Fassadengestaltung nehmen, um den zukünftigen Bauherren ausreichende Gestaltungsmöglichkeiten zu lassen. Aus der Erfahrung heraus, werden ohnehin von den meisten Bauherren weiße oder gedeckte Farben für die Fassade bevorzugt. Die Gemeinde sieht vorliegend nicht die Gefahr, dass in einem Wohngebiet Kunststoff- oder Metallfassaden umgesetzt werden.

Stellungnahme:

j) Auf Gabionen als Stützkonstruktionen ist zu verzichten.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anregung zu Gabionen wird zur Kenntnis genommen.

Gabionen sollen weiterhin zulässig sein. Neben den Regelungen zur Höhe und Breite der Stützkonstruktionen in dem Baugebiet wurden unter Ziffer 4.7 darüber hinaus Vorgaben zur dauerhaften Begrünung festgesetzt. Die Gemeinde Kraftisried ist daher der Auffassung, dass die Umsetzung von Gabionen ökologisch wertvoll sein können.

Stellungnahme:

k) Ab 01.01.2025 regelt Art. 44a BayBO eine sog. Solaranlagenpflicht auch für Wohngebäude. Eine separate Regelung im Bebauungsplan ist spätestens ab diesem Zeitpunkt (Einreichung Bauantrag) entbehrlich.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis auf die sog. Solaranlagenpflicht nach Art. 44a BayBO wird zur Kenntnis genommen.

Die bauordnungsrechtliche Vorschrift zur Installationen von Photovoltaikanlagen wird im Textteil des Bebauungsplanes gestrichen.

Stellungnahme:

l) Im Norden und im Süden (Bereich Typ 1) ist eine Ortsrandeingrünung vorzusehen. Dazu sind die Baugrenzen in diesem Bereich entsprechend zurück zu nehmen, so dass sich hier ein wirksamer Ortsrand entwickeln kann.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anregung zur Ortsrandeingrünung im Norden und im Süden wird zur Kenntnis genommen. Eine Rücknahme der Baugrenze sowie Festsetzung einer Ortsrandeingrünung im Süden kann nicht erfolgen, da die Erschließung der südlichen Grundstücke von der Straße "Am Kreuzberg" erfolgt. Die Festsetzung einer Ortsrandeingrünung führt zu einer starken Einschränkung der Bebaubarkeit dieser Grundstücke. Im Norden ist eine mögliche Erweiterung des Baugebiets vorgesehen (siehe Stichstraße/Auslass), weshalb eine Ortsrandeingrünung als nicht sinnvoll erachtet wird. Aus den genannten Gründen wird sowohl im Norden als auch im Süden von der Festsetzung einer Ortsrandeingrünung abgesehen. Um dennoch einen durchgrünten Ortsrand zu schaffen, sind die pro 500 m² (angefangene) Grundstücksfläche zu pflanzende Laubbäume am Ortsrand zu orientieren.

Stellungnahme:

m) Der Geltungsbereich des Bebauungsplans überlagert den bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1. Im Bereich des nordöstlichen Baugrundstücks (Bereich Typ 1) ergeben sich hier widersprüchliche Regelung, da ein Teil der Baugrenzen im bestehenden Bebauungsplan liegt und der vorgesehene Bebauungsplan einen neuen Bauraum definiert. Der Geltungsbereich ist nach Osten so zu erweitern, dass sich die Bebaubarkeit dieser Parzelle ausschließlich nach dem neuen Bebauungsplan beurteilt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis auf die Überlagerung der Geltungsbereiche wird dankend zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde hat die Stellungnahme zum Anlass genommen, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach Osten zu erweitern, sodass sich die Bebaubarkeit des Grundstücks ausschließlich nach dem neuen Bebauungsplan beurteilen lässt. Darüber hinaus hat die Gemeinde sich dazu entschieden, die Baugrenzen bei den Grundstücken Nr. 4 und Nr. 8b aufzuweiten, damit ein durchgängiges Baufenster entsteht.

Stellungnahme:

n) Für Wintergärten sollen Regelungen zur Zulässigkeit einer abweichenden Dachform (PD) und Dacheindeckung (z.B. Glas) getroffen werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anregung zur Aufnahme einer Regelung für Wintergärten hinsichtlich einer abweichenden Dachform und abweichenden Dacheindeckung wird zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde wird unter Ziffer 4.1 ("Dachformen") eine Regelung aufnehmen, dass die Dachform für Wintergärten frei gestaltbar ist. Der Festlegung auf das Pultdach möchte die Gemeinde nicht nachkommen, da ein Bauherr beim Hauptgebäude zwischen dem Sattel, Walm- und Flachdach wählen kann.

Unter Ziffer 4.3 ("Materialien für Dacheindeckungen") wird eine Regelung aufgenommen, dass die Dächer von Wintergärten auch aus Glas ausgeführt werden können.

Stellungnahme:

3. Stellungnahme zum Verfahren

Die Berichtigung des Flächennutzungsplans sollte zeitgleich mit dem Abschluss des Bebauungsplanverfahrens erfolgen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis zum Zeitpunkt der Flächennutzungsplanberichtigung wird zur Kenntnis genommen.

2.1.2 Verkehrliche Erschließung / Straßenwesen:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Stellungnahme vom 17.06.2024 zur Fassung vom 16.05.2024 des Staatlichen Bauamtes Kempten, Bereich Straßenbau:

Stellungnahme:

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)

Wir haben festgestellt, dass nur indirekt das klassifizierte Straßennetz betroffen ist. Wir gehen davon aus, dass durch die geplante Maßnahme es nicht zu einer erheblichen Verkehrssteigerung kommt.

Aus diesen genannten Gründen haben wir keine Einwände gegen die geplante Maßnahme.

Die Straßenbauverwaltung ist von jeglichen Ansprüchen des Bauwerbers freizustellen, die sich aus dem Bestand und dem Betrieb der Straße ergeben. Das bedeutet, dass gegen die Straßenbauverwaltung keinerlei Ansprüche in Bezug auf Lärmsanierung geltend gemacht werden können.

Um weitere Beteiligung im Verfahren wird gebeten.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass das klassifizierte Straßennetz nur indirekt betroffen ist und keine Einwände gegen die geplante Maßnahme bestehen.

Die Gemeinde geht aufgrund der Größe des Plangebietes nicht davon aus, dass es zu einer unverhältnismäßigen Steigerung des Verkehrs kommt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegen die Straßenbauverwaltung keinerlei Ansprüche in Bezug auf Lärmsanierung geltend machen können.

Der Bitte um weitere Beteiligung am Verfahren wird nachgekommen.

2.1.3 Land-/Forstwirtschaft:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Stellungnahme vom 17.06.2024 zur Fassung vom 16.05.2024 des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kaufbeuren – Bereich Forsten:

Stellungnahme:

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Wald i.S. des Bayerischen Waldgesetzes ist nicht betroffen.

Unter 2.29 Pflanzungen in den privaten Grundstücken ist aber darauf hinzuweisen, dass bei folgenden Baumarten das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) zu beachten ist: Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Grauerle (*Alnus incana*), Sandbirke (*Betula pendula*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Stieleiche (*Quercus robur*), Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*) und Vogelkirsche (*Prunus avium*). Die Esche (*Fraxinus excelsior*) fällt auch unter das FoVG, sollte jedoch aufgrund des Eschentriebsterbens aus der Pflanzliste gestrichen werden. Aufgrund des Ulmensterbens wird empfohlen anstelle der Bergulme (*Ulmus glabra*) die Flatterulme (*Ulmus laevis*) in die Pflanzliste aufzunehmen, da diese weniger anfällig für den Krankheitserreger ist. Angesichts des Klimawandels wird angeregt zusätzlich die Traubeneiche (*Quercus petraea*) in die Liste aufzunehmen (fällt auch unter das Forstvermehrungsgutgesetz).

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass von der Planung kein Wald betroffen ist. In der Festsetzung zu "Pflanzungen in den privaten Grundstücken" unter Ziffer 2.28 wird bei den genannten Baumarten ein Hinweis auf das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) ergänzt. Die Esche *Fraxinus excelsior* wird wie angeregt aus der festgesetzten Pflanzliste gestrichen. Die Bergulme (*Ulmus glabra*) wird durch die Flatterulme (*Ulmus laevis*) ersetzt und die Traubeneiche (*Quercus petraea*) der Pflanzliste hinzugefügt.

2.1.4 Ver- und Entsorgung:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Stellungnahme vom 19.07.2024 zur Fassung vom 16.05.2024 der Deutschen Telekom Technik GmbH, Kempten:

Stellungnahme:

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI Aktenzeichen 2023603 vom 14.11.2023 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt mit folgender Änderung weiter.

Inzwischen haben wir eine Ausbauentscheidung auf FTTH (Glasfaser) für das Plangebiet herbeigeführt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Verweis auf die Stellungnahme vom 14.11.2023 wird zur Kenntnis genommen.

Diese Stellungnahme ist untenstehend in kursiv abgedruckt und wird dort einer Abwägung zugeführt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass eine Ausbauentscheidung auf FTTH (Glasfaser) für das Plangebiet herbeigeführt wurde.

Stellungnahme vom 14.11.2023:

Durch die o. a. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt.

Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.

Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir gesondert mit uns in Verbindung zu treten.

Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:

E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de

Fax: +49 391 580213737, Telefon: +49 251 788777701

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten.

Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit:

Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Süd, PTI 23, Gablinger Straße 2, D-86368 Gersthofen

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt werden.

Die weiteren allgemeinen Hinweise werden ebenfalls zur Kenntnis genommen.

3 Wahl des Planes in Bezug auf in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

3.1 Allgemeines Planungserfordernis:

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.

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 Neuaus-

weisung 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 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.

3.2 Alternative Planungs-Möglichkeiten:

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.

3.2.1 Standort-Wahl:

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.

Aufgrund der direkten Anbindung an die bestehende Bebauung und der attraktiven landschaftlichen Lage erscheint der Standort gut für eine Wohnbebauung geeignet.

3.2.2 Städtebauliche Entwurfs-Alternativen:

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.

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 Ringerschließung zu klein, eine Erschließung mit Wendeanlage aufgrund des erforderlichen Auslasses nicht zweckdienlich.

Die Alternativen bzw. Unteralternativen unterschieden sich deshalb hauptsächlich hinsichtlich der Lage der Erschließungsstraße im Gebiet sowie hinsichtlich der Grundstücksaufteilung und Gebäudeformen. Da aus städtebau-

lichen 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.

3.2.3 Planungs-Alternativen im Rahmen der Entwurfs-Planung:

Folgende Festsetzungs-Alternativen wurden im Rahmen der Entwurfs-Planung abgewogen:

Möglichkeiten der Festsetzung:

allgemeines Wohngebiet (WA), reines Wohngebiet (WR)

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

- 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, gesundheitliche 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

Möglichkeiten der Festsetzung:

Grundflächenzahl (GRZ), zulässige Grundfläche, überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

- 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, Spielgeräte, Schwimmbekken 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. v.a. bei vBP prüfen: Die Kappungsgrenze von 0,80 wird durch die getroffenen Überschreitungsmöglichkeiten nicht tangiert.
- 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.
- 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).

Möglichkeiten der Festsetzung:

Zahl der Vollgeschoße, Wand- und Firsthöhen (WH und FH) entweder in m ü.NN oder in m auf das natürliche Gelände bezogen, maximale Höhen der baulichen Anlagen

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

- 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.
- 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.

Möglichkeiten der Festsetzung:

offene Bauweise, geschlossene Bauweise, abweichende Bauweise

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

Die festgesetzte offene Bauweise kann als Einzelhaus (Typ 1) bzw. als Einzel- oder Doppelhaus (Typ 2) umgesetzt werden. Für die beim Typ 3 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. 50 m. 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.

Möglichkeiten der Festsetzung:

Photovoltaikanlagen

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

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.

.....
(Michael Abel, Bürgermeister)

Planer:

..... Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten
(i.A. H. Marschall)