

**BEGRÜNDUNG**  
**zum Bebauungsplan Nr. 5 „Schorerweg“**  
**mit integriertem Grünordnungsplan**  
**Vom 25-04-2002**

Entwurfsverfasser:

Kreisplanungsstelle des Landkreises Ostallgäu, Postfach 12 55, 87610 Marktoberdorf

Anlage 1: Luftbildausschnitt M 1 : 5.000

Anlage 2: Checkliste zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

## 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst mit ca. 1,4 ha die Grundstücke Fl.-Nrn. 13/4, 13/5, 13/6 und Teilflächen der Fl.Nrn. 13/2, 13/3, 244/5, 245, 245/4, 246/3, 247, 247/3 der Gemarkung Kraftisried. Das Bebauungsplangebiet liegt am nördlichen Rand mittig von Kraftisried. Das Gebiet ist wie folgt begrenzt:

Im Norden: von der freien Feldflur

Im Osten: von der freien Feldflur und der bestehenden Bebauung

Im Süden: von der bestehenden Bebauung im Bereich des Schorerweges

Im Westen: von der freien Feldflur und der bestehenden Bebauung

## 2. Veranlassung und Bedarf

Im Bereich des Schorerweges hat sich ohne Bebauungsplanung in den vergangenen Jahren eine Wohnbebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern entwickelt. Aufgrund der Grundstücksverfügbarkeit, keinen freien Wohnbaugrundstücken im Gemeindegebiet und dem aktuellen Bedarf insbesondere für Einheimische und Nachgeborene will die Gemeinde auch im Interesse einer wirtschaftlichen Erschließung des Schorerweges die vorhandene Bebauung ergänzen und erweitern.

## 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

### 3.1 Landesentwicklungsprogramm/Regionalplan Region Allgäu (16)

Die Gemeinde Kraftisried gehört zum Ländlichen Teilraum dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll und liegt an der überregionalen Entwicklungsachse Kempten-Marktoberdorf und der regionalen Entwicklungsachse B 12 – Obergünzburg. Der Gemeinde ist als regionalplanerische Funktion die Landwirtschaft zugeordnet. Weiterhin gehört die Gemeinde zum Mittelbereich Marktoberdorf und zur Verwaltungsgemeinschaft Unterthingau. Am westlichen Gemarkungsgebietsrand liegt das Vorbehaltsgebiet Nr. 7 für Windenergienutzung. Weitere Vorbehaltsgebietsfestlegungen aus dem Regionalplan sind für das Gemeindegebiet nicht gegeben.



### 3.2 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

Die Gemeinde Kraftisried hat keinen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, jedoch einen Beschluss zur Erstellung gefasst und die Kreisplanungsstelle mit der Ausarbeitung beauftragt. Der Landschaftsplan wurde vom Büro Filger, Unterthingau, zwischenzeitlich erstellt. Aufgrund der geringen Bauflächen und der schon bestehenden Umgebungsbebauung kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die Bebauung den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entspricht. Es kommt insoweit das Verfahren nach § 8 Abs. 4 BauGB zur Anwendung.

## 4. Lage und Bestand

Das Planungsgebiet steigt leicht nach Norden an. Der Schorerweg ist befestigt ausgebaut und an die Staatsstrasse 2012 angebunden. Das Gebiet ist voll erschlossen und in den angrenzenden Grundstücken vor allem mit einer Wohnbebauung in Form von freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern bebaut. Einzige Ausnahme auf Fl.Nr. 15/1 ist ein Vereinsheim des Musikvereins Kraftisried. Weiter südlich schliessen sich vor allem Gebäude des Altortes mit landwirtschaftlichen Haupt- und Nebengebäuden an. Diese landwirtschaftlichen Hofstellen sind jedoch zwischenzeitlich aufgegeben, so dass keine landwirtschaftlichen Immissionen aus diesen Betrieben für das Plangebiet gegeben sind. Diese können allenfalls aus der Bewirtschaftung der angrenzenden freien Feldflur auftreten. Die Grundstücke werden derzeit als Intensivgrünland genutzt. Es ist keinerlei schützenswerter Grünbestand vorhanden. Das Landschaftsbild ist durch die davor liegende Bebauung und die Lage nicht wesentlich und allenfalls hinsichtlich der Sichtbeziehung aus Westen zur Kirche beeinträchtigt.

## 5. Planung

### 5.1 Städtebauliche und landschaftspflegerische Ziele

- Stärkung und Erhaltung der Dorfgemeinschaft durch Bereitstellung von Bauland durch die Gemeinde für bauwillige Nachgeborene/Einheimische
- Wirtschaftliche und sinnvolle Erweiterung des bestehenden Baugebietes
- Keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und von naturschützerischen Belangen
- Ausgleich von Eingriffen im Bebauungsplangebiet

### 5.2 Verkehr

Der bestehende und ausgebaute Schorerweg ist sowohl nach Westen als auch nach Süden unmittelbar an die Staatsstrasse 2012, die von der B 12 in Richtung Obergünzburg führt, angebunden. Das geplante Baugebiet wird über eine Stichstrasse direkt an den Schorerweg angebunden. Bei einer Erweiterung des Plangebietes soll die Strasse als Schleife weitergeführt werden. Weiterhin ist im westlichen Planbereich eine schmale Verbindungs- und Stichstrasse geplant die vor allem dem landwirtschaftlichen Verkehr dient und die rückwärtigen Nutzflächen erschliesst. Im Norden ist als Abschluss des Baugebietes noch ein Feldweg geplant der künftig ebenfalls nach Westen erweitert werden soll.

### 5.3 Bauliche Nutzung

Aufgrund der allgemeinen Zielsetzungen und unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung/Nutzungen wird das Gebiet als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Wegen des bestehenden Gebietscharakters und nachdem kein Bedarf gegeben ist sind jedoch die sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäss § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO nicht zulässig.



#### 5.4 Bauweise

Damit die Situation einer lockeren Ortsrandbebauung gewahrt bleibt, sind grosse Grundstücke vorgeschlagen und nur Einzelhäuser oder Doppelhäuser zulässig und die Höhenentwicklung der Gebäude begrenzt.

Es sind hierbei max. zwei Vollgeschosse möglich, wobei das zweite Vollgeschoss auch als Dachgeschoss mit hohem Kniestock ausgebildet werden kann und in der mittleren Bauzeile so ausgebildet werden muss.. Die Dachneigung ist zwischen 25° bis 30° wählbar.

#### 5.5 Mass der baulichen Nutzung

Das Mass der baulichen Nutzung wird durch die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen sowie durch die Grund- und Geschossflächenzahlen bestimmt. Dem Charakter der lockeren Bebauung sind dementsprechend grosse Grundstücke mit reduzierten Grundflächenzahlen festgesetzt.

#### 5.6 Flächenbilanz

Das Baugebiet umfasst insgesamt ca. 14 532 m<sup>2</sup> und gliedert sich wie folgt auf:

	qm	%
Wohnbauflächen	11251	77
Strassenflächen einschl. Verkehrsbegleitgrün	3281	23
Gesamtfläche	14532	100

#### 5.7 Siedlungsökologie/Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nachdem in dem Erweiterungsgebiet keinerlei schützenswerte Flora vorhanden ist sind auch keine Bestandsschutzmassnahmen erforderlich.

Eine siedlungsökologische Aufwertung des Gebietes erfolgt durch die festgesetzten Pflanzmassnahmen im öffentlichen und privaten Bereich.

Weiterhin ist eine möglichst geringe Versiegelung und weitestgehende Versickerung oder Nutzung von Oberflächenwasser gefordert.

Zur inneren Durchgrünung des Baugebietes wird vorgeschlagen, Grossbäume in lockeren Abständen entlang den Erschliessungsstrassen zu pflanzen. Weiterhin soll gemäss Bebauungsplan eine grosszügige Ortsrandeingrünung erfolgen um so das Baugebiet in den Naturraum einzubinden.

Zusätzlich sind auf den Grundstücken Bäume entsprechend der Grundstücksgrösse anzupflanzen und versiegelte Flächen so gering wie möglich zu halten. Für die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird der bayer. Leitfaden und hier die vereinfachte Vorgehensweise angewandt. Auf die Checkliste im Anhang wird verwiesen.

#### 5.8 Baugestaltung

Die rechtliche Grundlage für die Festsetzungen der Gestaltung im Bebauungsplan leiten sich aus Art. 91 BayBO i. V. mit § 9 Abs. 4 BauGB ab. Sie legen u. a. Dachform, Dachneigung, Firstrichtung, Dachfarbe und Deckungsmaterial fest. Aufgrund des leicht hängigen Geländes werden schmale Baukörper in einfacher und schlichter Form empfohlen, wobei die Einfügung in das Gelände besonderer Sorgfalt bedarf. Die Erdgeschossfussbodenhöhe ist wegen des hängigen Geländes im Einvernehmen mit der Gemeinde festzulegen. Auf eine gute Einfügung des Baukörpers in das Gelände möglichst ohne Stützmauern und Abgrabungen wird besonderer Wert gelegt.



## 5.9 Garagen und Nebengebäude

Die Lage der Garagen ist im Bebauungsplan vorgeschlagen, in der Regel innerhalb der überbaubaren Flächen (Baugrenzen), aber auch innerhalb einer Fläche, die durch das Planzeichen Nr. 15.3 umgrenzt ist. In diesem Bereich sind die Garagen nur im Sinne von Grenzgaragen auszubilden. Garagen sollten genau so einfach und schlicht wie das Hauptgebäude ausgebildet werden; in ihrer Wirkung als Nebengebäude aber zurücktreten. Gleiches gilt auch für oberirdische Abstellräume und Schuppen. Diese sollten unter einem Dach zusammengefasst werden. Vor Garagen dürfen keine Einfriedungen errichtet werden. Sonstige Nebengebäude sind auch ausserhalb der überbaubaren Fläche möglich, allerdings nicht im Vorgartenbereich.

## 6. Bodenordnende Massnahmen

Das Bebauungsplangebiet bedarf seitens der Gemeinde Kraftisried keiner Umlegung oder sonstiger bodenordnender Massnahmen.

## 7. Umweltverträglichkeitsprüfung

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung oder eine Vorprüfung im Sinne des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist nicht erforderlich, da die Schwellenwerte nach Anlage 1 (Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben) Nr. 18.7.2 (Städtebauprojekte mit bebaubaren Grundfläche von 20 000 qm bis weniger 100 000 qm) bei weitem nicht erreicht werden.

## 8. Immissionen

Aus landwirtschaftlichen Hofstellen in der Nachbarschaft sind keine Immissionen für das Plangebiet zu erwarten. Die Immissionen aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der angrenzenden freien Feldflur sind als ortsüblich im Sinne des § 906 BGB anzusehen und daher von den Angrenzern hinzunehmen. Vom Vereinsheim des Musikvereins sind Lärmimmissionen aus den Musikproben tagsüber bis zur Nachtzeit in begrenztem Rahmen zu erwarten. Es wird deshalb vorgeschlagen die angrenzenden Grunderwerber auf diesen Sachverhalt hinzuweisen und privatrechtliche Vereinbarungen diesbezüglich im Grundstückskaufvertrag aufzunehmen.

## 9. Erschliessung

### 9.1 Strassen

Der Schorerweg ist ausgebaut. Die neue Erschliessungsstrasse wird 5 m breit als verkehrsberuhigter Bereich ohne Gehweg ausgebaut und langfristig nach Westen erweitert und damit als Schleife ausgebildet. Die gewählte Strassenbreite ist bei der geringen Verkehrsfrequenz und dem reinen Anliegerverkehr ausreichend. Die Strassenfläche in Nord-Süd Richtung wird 3 m breit befestigt mit 1 m breiten seitlichen Schotterrasenrandstreifen ausgebaut und ist insbesondere für den landwirtschaftlichen Verkehr und Erschliessung vorgesehen. Zur Erschliessung der landwirtschaftlichen Nutzflächen im Norden des Plangebietes ist ein befestigter öffentlicher Feldweg vorgesehen der ebenfalls langfristig nach Westen erweitert werden soll und dann zukünftig der landwirtschaftliche Verkehr voll aus dem Baugebiet herausgenommen werden soll.

### 9.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist gesichert durch den Anschluss an die gemeindliche zentrale Wasserversorgung. Der Anschluss ist sofort möglich.



### 9.3 Abwasserbeseitigung

Die Hausabwässer werden an den fertiggestellten gemeindlichen Schmutzwasserkanal angeschlossen und der bestehenden Kläranlage zugeführt. Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern bzw. kann mit einem Notüberlauf an das gemeindliche Trennsystem angeschlossen werden.

### 9.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über das Netz der Lech-Elektrizitätswerke AG Augsburg, Kundencenter Memmingen. Die künftigen Neubauten werden über die bestehende Ortsverteilung mit Erdkabel versorgt.

### 9.5 Telekommunikation

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Plangebietes ist die Verlegung von Fernmeldekabeln in rechtzeitiger Absprache mit der Deutschen Telekom erforderlich. Den Bauherren wird empfohlen, zwischen den Gebäuden und der Grundstücksgrenze Leerrohre DN 50 auf eigene Kosten zu verlegen.

### 9.6 Erschliessungsträger

Die Gemeinde Kraftisried führt die Erschliessungsmassnahmen mit Ausnahme der Stromversorgung/Telekommunikation selbst durch. Kommunale Erschliessungsmassnahmen werden entsprechend der jeweiligen örtlichen Satzung abgerechnet.

## 10 Karten

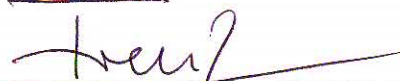
Als Kartengrundlage dient die Digitale Flurkarte (DFK) des Vermessungsamtes Marktoberdorf vom Dezember 2001. Die Planunterlagen sind zur Massentnahme nur bedingt geeignet. Es wird darauf hingewiesen, dass nach Art. 13 Abs. 3 des Gesetzes über die Landesvermessung und des Liegenschaftskatasters (Bayerische Rechtssammlung 219-1-F) jeder, der Arbeiten beabsichtigt oder durchführt, die den festen Abstand oder die Erkennbarkeit von Vermessungszeichen gefährden, die Sicherung oder Versetzung der Vermessungszeichen beim Staatlichen Vermessungsamt zu beantragen hat.

Kraftisried, 25-04-2002  
GEMEINDE KRAFTISRIED



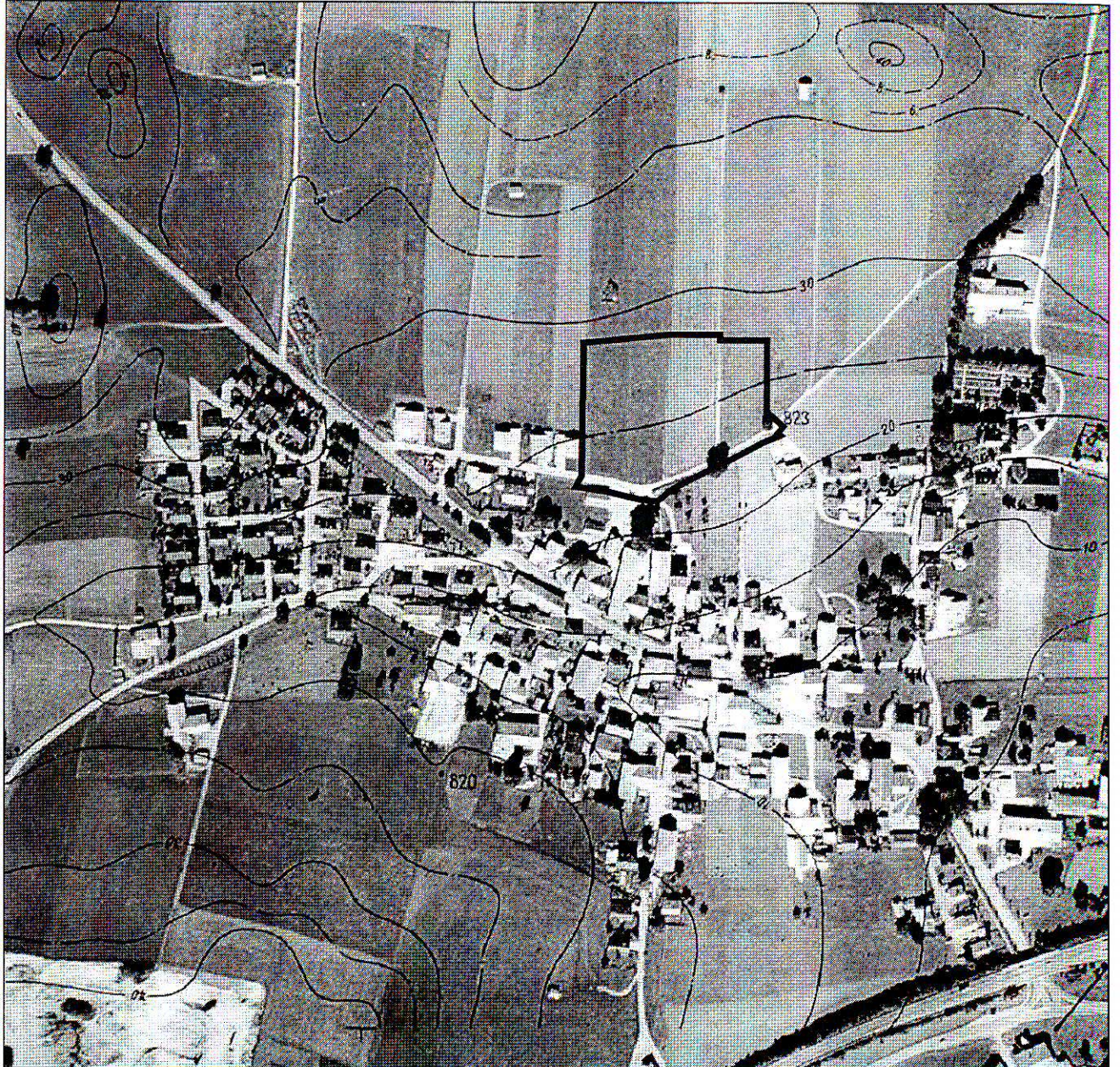
Hartmann, Erster Bürgermeister

Marktoberdorf, 25-04-2002  
KREISPLANUNGSSTELLE  
des Landkreises Ostallgäu  
I. A.



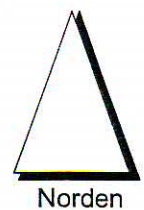
Frenz, Leiter der Kreisplanungsstelle





Luftbild M 1 : 5000

Kreisplanungsstelle des  
Landkreises Ostallgäu





# Checkliste zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Planungsvoraussetzungen		erfüllt?	
Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan		<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
<b>1. Vorhabenstyp</b>			
1.1	Art der baulichen Nutzung	Wohngebiet (nach § 4 BauNVO)	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
1.2	Mass der baulichen Nutzung	Festgesetzte GRZ unter 0,3	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<b>2. Schutzgut Arten und Lebensräume</b>			
2.1	Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben	zutreffend	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
2.2	Im Bebauungsplan sind geeignete Massnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z. B. Listen 2 und 3 a) vorgesehen.	Massnahmen vorgesehen	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<b>3. Schutzgut Boden</b>			
		ausreichend Massnahmen vorgesehen	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<b>4. Schutzgut Wasser</b>			
4.1	Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor.	ausreichend	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
4.2	Quellen und Quelfluoren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmässig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.	nicht vorhanden	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
4.3	Im Baugebiet sind geeignete Massnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen.	ausreichend Massnahmen vorgesehen	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<b>5. Schutzgut Luft/Klima</b>			
		keine Beeinträchtigung	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<b>6. Schutzgut Landschaftsbild</b>			
6.1	Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.	angrenzend an bestehende Bebauung	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
6.2	Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche.	wird berücksichtigt	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
6.3	Einbindung in die Landschaft	Massnahmen vorgesehen	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<b>Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise</b>			