

**BEGRÜNDUNG**

**zum Bebauungsplan Nr. 4 für das Gebiet „Gewerbegebiet an der B 12“ 1. Änderung und Erweiterung in der Fassung vom 04.02.1999**

**Entwurfsverfasser:**

Kreisplanungsstelle des Landkreises Ostallgäu  
Schwabenstraße 11

87616 Marktoberdorf

**Anlagen:**

1. Übersichtsplan im Maßstab 1 : 5 000
2. Bebauungsplan, genehmigt am 04.08.1998, bekanntgemacht am 07.08.1998

Der Gemeinderat Kraftisried hat in seiner öffentlichen Sitzung am 25.06.1998 beschlossen, den inzwischen seit 07.08.1998 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 4 für das Gebiet „Gewerbegebiet östlich der Auffahrt zur B 12“ zu ändern und zu erweitern. Gleichzeitig soll er künftig heißen: „Gewerbegebiet – An der B 12“.

Die Gemeinde bekam das Grundstück Fl.-Nr. 214 zum Kauf angeboten. Hier galt es schnell zu handeln, damit die spätere Fortführung der Planstraße nach Osten sichergestellt bleibt. Ein benachbarter Kaufinteressent hatte nämlich die Absicht bekundet, auf der Fl.-Nr. 214 in Nord-südrichtung, quer zum Tal und damit quer zur geplanten späteren Straßenerweiterung ein Gebäude zu errichten.

Mit dem Verkauf dieser Fl.-Nr. 214 will der auf der Fl.-Nr. 812, Gemarkung Unterthingau, ansässige landwirtschaftliche Betrieb seine landwirtschaftliche Betriebsfläche erweitern und damit seinen Betrieb stabilisieren. Dies hat andererseits zur Folge, daß der von Unterthingau in einem überschaubaren Zeitraum beabsichtigte Anschluß der Gewerbefläche an das Kraftisrieder Gewerbegebiet kaum möglich sein wird. Angesichts der zu beobachtenden strukturellen Veränderungen in der Landwirtschaft können über den zeitlichen Ablauf allerdings kaum noch gesicherte Aussagen getroffen werden. In den beiden derzeit gleichzeitig in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplänen Kraftisried und Unterthingau wird die an der gemeinsamen Grenze beabsichtigte Gewerbefläche nach wie vor dargestellt, aber ihre zeitliche Realisierung auf Unterthingauer Seite eher einer späteren Umsetzungsphase für den längerfristigen Bedarf eingeschätzt.

Von der Erweiterung des Plangebietes sind die Grundstücke Fl.-Nrn. 214, 212/6 Reichenbach und 213 betroffen. Das erweiterte Plangebiet wird somit im Osten von der Gemarkungsgrenze zu Unterthingau und der Kreisstraße OAL 10 im Süden begrenzt.

Im nördlichen Bereich der Fl.-Nr. 214 wird zwischen der Wendepalte und der Wegeparzelle im Osten (Fl.-Nr. 960/19) eine 8,00 m breite öffentliche Grünfläche festgesetzt, die einen späteren Ausbau einer Straße erlaubt.

Außerdem wird an der Nordgrenze der Fl.-Nr. 214 ein Regenrückhaltebecken (RRB) in Form eines Naturrückhaltebeckens vorgesehen. Damit wird einer Forderung des Wasserwirtschaftsamtes Kempten entsprochen, wonach dem Vorfluter (Kraftisrieder Bach) durch die Ausweisung des Gewerbegebietes kein zusätzliches Regenwasser, bzw. nur in gedrosselter Form übergeben werden darf. Eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers ist innerhalb des Gewerbegebietes wahrscheinlich nur bedingt möglich, da der Grundwasserstand vermutlich recht hoch ist. Da für die Bemessung des Regenwasserkanals auch die mögliche Erweiterung des Gewerbegebietes bis zur Auffahrt zur B 12 berücksichtigt wurde, ist vorerst noch nicht mit der vollen Regenwassermenge zu rechnen. Die Größe des Beckens wurde vom Ingenieurbüro Rösler, Biessenhofen, nach einer hydraulischen Berechnung auf 283 cbm ermittelt. Beim Bau der Kanäle soll geprüft werden, ob evtl. auf Straßensinkkästen verzichtet werden kann (je nach anstehendem Untergrund).

Die Wendepalte innerhalb der Fl.-Nr. 212 wurde nach Osten verschoben, und zwar soweit, daß die Fernwasserleitung gerade noch erfaßt wird und gleichzeitig die beiden östlichen Baugrundstücke auf der Fl.-Nrn. 212 und 214 noch erschlossen werden. Die Erschließung der Fl.-Nr. 214 über die Straße Fl.-Nr. 960/19 ist durch den Bebauungsplan ausgeschlossen. Die Einmündung der Straße Fl.-Nr. 960/19 in die OAL 10 ist nur 140 m von der westlich gelegenen neuen Zufahrt entfernt und nur für einen begrenzten Anliegerverkehr leistungsfähig ausgebaut.

Die Fl.-Nr. 213 einschließlich den beidseitigen Uferstreifen des Reichenbaches, Fl.-Nr. 212/6, ist als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft einbezogen worden. Diese Fläche ist durch verschiedene Leitungen, Kabel, Elektro-Freileitungen und vor allem durch die naturhaushaltlichen Rahmenbedingungen sowie durch die Kreisstraße und den Einmündungsbereich der Erschließungsstraße Fl.-Nr. 960/19 so eingeengt und vorbelastet, daß hier realistisch eine auch noch so kleine Bebauung keinen Sinn ergibt.

Im Nordosten wird die das Fließgewässer begleitende Fl.-Nr. 189 bis an die Gemarkungsgrenze verlängert, in den Geltungsbereich einbezogen und damit auch die mit Ziff. 1 im bestehenden Bebauungsplan schon näher definierten öffentlichen Grünflächen mit Pflegemaßnahmen erweitert.

Schließlich wird die Satzung in einigen wenigen Punkten redaktionell überarbeitet und im Bereich der § 11 Grünordnung teilweise, § 13 Oberflächenwasser und § 14 Aufschüttungen und Abgrabungen unter dem Titel Hinweise und Empfehlungen zusammengefaßt.

Zur Sicherung der geplanten Erweiterung des Baugebietes um die Fl.-Nr. 214 wurde vom Gemeinderat eine Veränderungssperre erlassen, die nach Durchführung des Verfahrens wieder aufgehoben wird.

Verfahren:

- |                                                                                                   |            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 1. Aufstellungsbeschuß der ersten Änderung und Erweiterung                                        | 25.06.1998 |
| 2. Beschuß über den Erlaß einer Veränderungssperre                                                | 25.06.1998 |
| 3. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses                                                     | 08.07.1998 |
| 4. Bekanntmachung der Veränderungssperre                                                          | 08.07.1998 |
| 5. Billigungsbeschuß zur Auslegung mit gleichzeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange | 03.09.1998 |
| 6. Vorgezogene Bürgerbeteiligung                                                                  | 16.11.1998 |
| 7. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 17.11.1998 bis 21.12.1998  | 11.11.1998 |
| 8. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Termin 21.12.1998        | 13.11.1998 |
| 9. Abwägung und Satzungsbeschuß                                                                   | 04.02.1999 |

Kraftisried, den 04.02.1999  
Gemeinde Kraftisried

Marktoberdorf, 04.02.1999  
Kreisplanungsstelle des  
Landkreises Ostallgäu  
I. A.



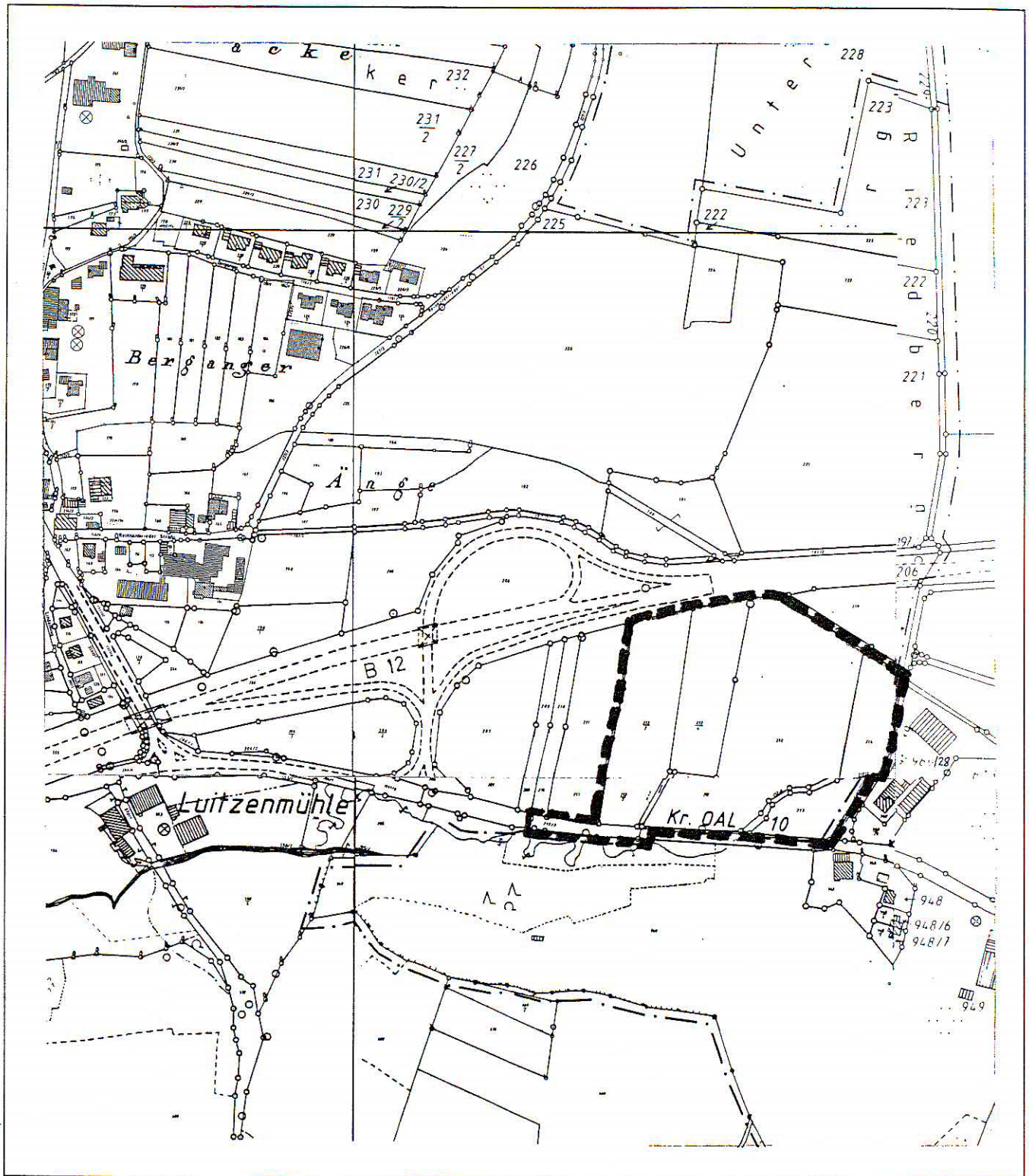
Hartmann, Erster Bürgermeister



Abt

## "Gewerbegebiet an der B 12"

### 1. Änderung und Erweiterung

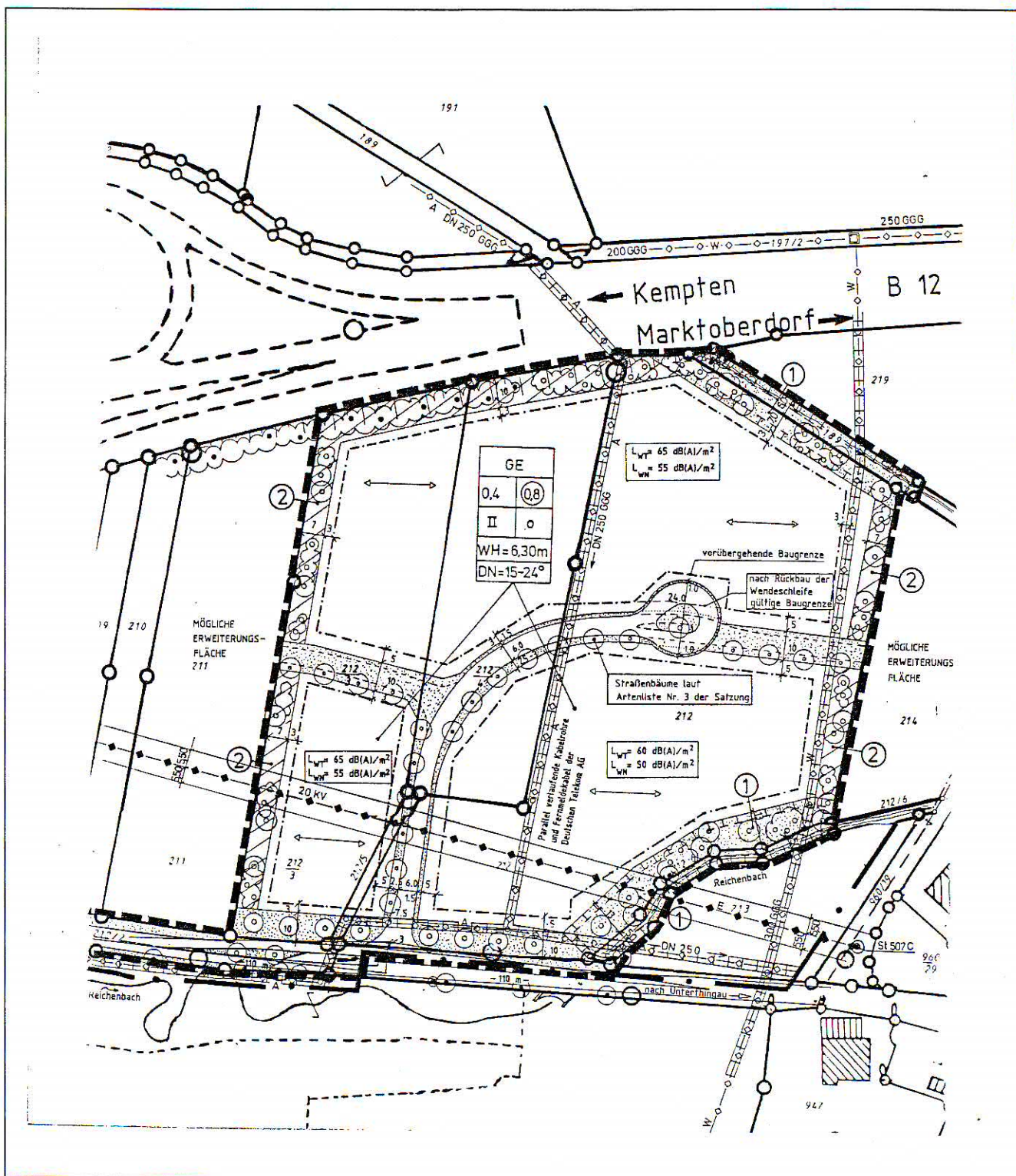


Übersichtsplan M 1 : 5000

Kreisplanungsstelle des  
Landkreises Ostallgäu



## "Gewerbegebiet an der B 12" 1. Änderung und Erweiterung



Bebauungsplan Nr. 4  
genehmigt am 04.08.1998, bekanntgemacht am 07.08.1998

Kreisplanungsstelle des  
Landkreises Ostallgäu

