

## B e g r ü n d u n g

Zum Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Kraftisried für das Gebiet "Kreuzberg - Ost", umfassend die Grundstücke Fl. Nr.: 7, 8, 11, 69/2, 287, 288, 1111/ 6

Entwurfsverfasser: Landratsamt Ostallgäu - Ortsplanung -  
Dienststelle Kaufbeuren,  
895 Kaufbeuren, Remboldstraße 21

### A) Planungsrechtliche Voraussetzungen

Für die Gemeinde Kraftisried besteht kein Flächennutzungsplan. Der Bebauungsplan reicht aus, die städtebauliche Entwicklung zu ordnen. Die Gemeinde Kraftisried hatte am 31. Dez. 1974 674 Einwohner. Die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes ist erst nach der Eingliederung der Gemeinde in eine Großgemeinde oder eine Verwaltungsgemeinschaft vorgesehen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um die bauliche Entwicklung des ausgewiesenen Gebietes zu ordnen.

### B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

1. Das Gebiet liegt rund 200 m westlich des Ortskernes Kraftisried. Es grenzt im Osten an die alte bäuerliche Bebauung des Ortes und im Westen an das Neubaugebiet "Kreuzberg". Im Norden schließt die Staatsstraße 2012 an das Baugebiet an.

2. Die Entfernung des Baugebietes zu folgenden Anlagen und Einrichtungen beträgt:

Bahnhof Günzach	5 km
Bushaltestelle Linie Marktoberdorf-Ober- günzburg der Bundesbahn	300 m
Bushaltestelle der Linie Marktoberdorf- Kempten der Bundesbahn	500 m
Kirche	500 m
Volksschule, Teil der Verbandsschule Unterthingau mit drei Klassen (2,4,5)	500 m
Versorgungsläden	200 m
Gemeindeverwaltung	200 m

3. Das Gelände fällt von Norden nach Süden stark ab. Grundwasser ist nicht vorhanden, jedoch ist auf Grund der Lage und der Bodenbeschaffenheit mit Hangwasser zu rechnen.
4. Der Boden besteht aus kieseligen Lehm. Die Gebäude sind gegen Rutschgefahr am Hang mit entsprechenden Fundamenten und Dränagen zu sichern.
5. Das ausgewiesene Bebauungsplangebiet ist noch nicht bebaut, jedoch schließt im Osten und im Westen die Bebauung unmittelbar an. Der Baumbestand an der unteren Dorfstraße ist zu erhalten.

#### C) Geplante bauliche Nutzung

1. Das Gebiet wird als Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO festgesetzt, da es unmittelbar an landwirtschaftliche Betriebe angrenzt und entsprechende Belästigungen nicht ausgeschlossen werden können. Nach § 5 Abs. 3 wird das Bebauungsplangebiet als Teil einer Gliederung des gesamten Dorfbereiches ausgewiesen, nach Abs. 2 Nr. 3 sind nur Wohngebäude zulässig. Die Bruttofläche beträgt ca. 1,31 ha.
2. Im Baugebiet sind 9 Wohnhäuser vorgesehen, welche zufolge der Hanglage auf der Talseite 2 Vollgeschosse, auf der Bergseite ein Vollgeschoß aufweisen (U + 1). Als Einzelhäuser ist mit jeweils 1 Wohnung je Haus zu rechnen, also sind 9 Wohnungen mit 14 Garagen geplant.

3. Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet innerhalb von 3 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird.
4. Das Nettowohnbauland beträgt 0,81 ha gleich 62 % des Bruttowohnbaulandes.  
Die Straßenflächen betragen 0,50 ha gleich 38 % des Bruttowohnbaulandes.  
Der hohe Anteil an Verkehrsflächen resultiert aus der Einbeziehung der Staatsstraße und der Gemeindestraße in den Bebauungsplan.  
Die Bruttowohnungsdichte beträgt 7 Wohnungen je ha Bruttowohnbauland.  
Die Nettowohnungsdichte beträgt 11 Wohnungen je ha Nettowohnbauland.

#### D) Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind weder Umlegungen (§§ 45 ff. BBauG), noch Grenzregelungen (§§ 80 ff. BBauG) erforderlich.

#### E) Erschließung

1. Das Baugebiet liegt unmittelbar an der Staatsstraße 2012 und an der Gemeindestraße (Untere Dorfstraße).
2. Die im Bebauungsplan vorgesehene Erschließungsstraße wird in einem Zug hergestellt.
3. Die Wasserversorgung wird sichergestellt durch den geplanten Wasserverband mit der Gemeinde Unterthingau. Der Anschluß an das gemeindliche Wassernetz ist sofort möglich.
4. Die Anwässer werden bis zur Herstellung einer zentralen Kläranlage in Hauskläranlagen nach DIN 4261 geklärt und über den gemeindlichen Kanal im Mischsystem in den Reichenbach eingeleitet, welcher in die Kirnach fließt.

Regen- und Dränagewasser wird ebenfalls in dem gemeindlichen Mischwasserkanal abgeleitet.

5. Die Stromversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Lech-Elektrizitätswerke Augsburg.
6. Die Beseitigung der Abfälle erfolgt durch den Landkreis Ostallgäu.
7. Die Erschließung erfolgt vollständig durch die Gemeinde Kraftisried.

F) Überschlägig ermittelte Kosten

1.	Für die Wasserversorgung:		
1.1	Herstellungskosten		
	a) Hauptstrang 150 m/ DM 60.--	9.000.--	DM
	b) Anschlußleitung 40 m/ DM 50.--	2.000.--	DM
	c) Verbesserung der gemeindlichen Wasserversorgung, anteilige Kosten	17.500.--	DM
1.2	Anschlußbeitrag lt. Satzung, 8.000 qm/ DM 1,25		10.000.-- DM
1.3	Gemeindeanteil		<u>18.500.-- DM</u>
		28.500.--	DM 28.500.-- DM
		=====	=====
2.	Für die Abwasserbeseitigung:		
2.1	Herstellungskosten		
	a) Hauptsammler	--	
	b) Anschlußkanal 140 m/ DM 200.--	28.000.--	DM
	c) Anteil an der zentralen Kläranlage, mechanische Ausbaustufe	5.000.--	DM
	d) Ausbau biologische Reinigung	4.000.--	DM

2.2	Anschlußbeiträge lt. Satzung 8.000 qm/ DM 1,25		10.000.-- DM
2.3	Gemeindeanteil		27.000.-- DM
		<u>37.000.-- DM</u>	<u>37.000.-- DM</u>
		=====	=====

3. Für die Straßen:

3.1	Herstellungskosten		
	a) Grunderwerb	5.000.-- DM	
	b) Ausbau 900 qm Straße/ DM 60.--	54.000.-- DM	
	100 qm Weg/ DM 40.--	4.000.-- DM	
	c) Straßenbeleuchtung 150 m/ DM 40.--	6.000.-- DM	
3.2	Erschließungsbeitrag 90 v. H. aus dem Betrag von 69.000.-- DM		62.100.-- DM
3.3	Gemeindeanteil 10 v. H. aus 69.000.-- DM		6.900.-- DM
		<u>69.000.-- DM</u>	<u>69.000.-- DM</u>
		=====	=====

4. Nachfolgelasten und Unterhaltskosten sind nicht berücksichtigt und müssen aus Gebühren gedeckt werden.

5. Ingenieurkosten sind enthalten.

6. Zusammenstellung:

Der Gemeinde entstehen durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen folgende Kosten, wobei vom derzeitigen Kostenniveau ausgegangen wird:

Wasserversorgung	DM 18.500.--
Abwasserbeseitigung	DM 27.000.--
Straßenbau	DM 6.900.--
<u>Summe</u>	<u>DM 52.400.--</u>
	=====

Die Kostenangaben beruhen auf Schätzungen, da für die Erschließungsleistungen noch keine Planung vorhanden ist. Dies bezieht sich vor allem auf die Abwasserbeseitigung. Die gemündliche Gebührensatzung für die Abwasserbeseitigung muß hier zu gegebener Zeit an die Kosten angepaßt werden.

Kaufbeuren, den 5. April 1976

Kraftisried, den 5. April 1976

LANDRATSAMT OSTALLGÄU  
DIENSTSTELLE KAUFBEUREN  
Sachgebiet 4 1 5 - 6 1 0  
- Ortsplanung -

i. A.

*Botzenhardt*  
(Botzenhardt)

*Johann*  
-----  
(1. Bürgermeister)