

## **Gemeinde Kraffisried**

### **Landkreis Ostallgäu**

Die Gemeinde Kraffisried erlässt aufgrund des § 2 Abs. 2 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauBG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl./S.2414) das zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 BGBl./S. 1548 geändert worden ist, folgenden mit Bescheid des Landratsamtes Ostallgäu vom ..... Nr. .... genehmigten Bebauungsplan Nr. 4 für das Gebiet „Gewerbegebiet an der B 12“ 4. Änderung und Erweiterung mit integriertem Grünordnungsplan als

### **B E G R Ü D U N G Fassung vom 27.02.2016**

**Ergänzung zu den bereits vorhandenen Begründungen, wobei die vormaligen 2. Änderung in der vorliegenden Begründung enthalten ist und diese Ausführung als 3. Änderung bezeichnet wird.**

Der ursprüngliche Bebauungsplan wurde im Jahre 1998 aufgestellt. Im Laufe der Jahre hat sich das Verhalten und die Einstellung der Bevölkerung weitgehend geändert, wobei die Gemeinde hierauf gebührend eingehen will. Sehr viele Anfragen von Bauwilligen, im gewerblichen wie auch im privaten Bereich liegen z.Z. bei der Gemeinde vor.

Der Gemeinderat hat deshalb beschlossen, den bereits bestehenden Bebauungsplan Nr. 4 „Gewerbegebiet an der B 12“ 3. Änderung und Erweiterung mit integriertem Grünordnungsplan neu aufzustellen, mit neuen Bestimmungen zu versehen und in einem gewissen möglichen Rahmen zu erweitern. Die Gemeinde konnte die dazu notwendigen Grundstücke sichern. Die Erweiterungsfläche umfasst die Grundstücke 207,209,210,211 und 211/1, und liegt zum einen in dem Bereich zwischen Abfahrt von der B12 und der Kreisstraße OAL 10. Zum anderen liegen die Grundstücke westlich des bereits bestehenden Beb. Nr. 4.

Mit der 4. Änderung und Erweiterung wurde ein Restgrundstück (Dreiecksform) mit der Fl.Nr. 219 neu mit aufgenommen. Ein separates Verfahren wurde notwendig, weil das Grundstück nur über die best. Erschließungsstraße der Gemeinde Unterthingau (Bebauungsplan Nr. 16 „Jägermühle“) erschlossen werden kann.

Für dieses Grundstück liegen Anfragen zur Bebauung vor. Das Grundstück schließt somit die Lücke zwischen dem Beb. Plan Kraffisried Nr. 4 und dem Beb. Plan Unterthingau Nr. 16 –Jägermühle-.

Die vielen Anfragen sind durch die günstige Anbindung an die B 12 auch nachvollziehbar.

Es wurde beschlossen auch einige § neu zu überarbeiten bzw. zu definieren.

Diese sind im Einzelnen

§ 2 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan wurde im Jahr 1998 aufgestellt. Seinerzeit existierten noch Einzelhandelsgeschäfte im Ortszentrum, deren Existenz nicht durch großflächigen Einzelhandel im Gewerbegebiet gefährdet werden sollte. Die Situation hat sich aufgrund von Betriebsaufgaben und der Geschäftsentwicklung einiger Läden mit fehlender Perspektive (Nachfolge) grundlegend geändert. Aufgrund dieses Strukturwandels hat der Gemeinderat Standortüberlegungen unternommen, mit dem Ergebnis, dass eine Ansiedlung mit der notwendigen Flächenausstattung, Verkehrsanbindung und Parkplatzangebot nur im nahe gelegenen Gewerbegebiet möglich ist. Innerhalb der geschlossenen Ortslage stehen keine adäquaten Standorte zur Verfügung.

Das Verbot Einzelhandelsbetriebe, Verbrauchsmärkte und sonstige Verkaufsbetriebe innerhalb des verkehrsmäßig gut angebundenen Gewerbegebietes zu errichten, erscheint der Gemeinde daher nicht mehr zeitgemäß. Vielmehr sorgt sich die Gemeinde um eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln und Verkaufsgütern des täglichen Bedarfs. In unmittelbarer Nähe des Ortes.

Ein Sondergebiet für Einzelhandel ist aus Sicht der Gemeinde ausdrücklich nicht erwünscht, demzufolge werden auch keinerlei negative Auswirkungen auf die Einzelhandelstätigkeit benachbarter Kommunen gesehen.

Aus diesen Gründen wird der Punkt §2 Nr. 3 ersatzlos gestrichen.

#### § 3 Maß der baulichen Nutzung

Hier soll die Wandhöhe die Grund- und Geschossflächenzahl nach oben geändert werden.

§ 4 Bauweise und §5 Garagen und Nebengebäude sollen unverändert bleiben

#### § 6 Gestaltung der Gebäude

Es sollen auch Flachdächer und Pultdächer erlaubt werden mit einer Dachneigung von 0°- 24°

Dachüberstände min. 0,6 m außer Flachdächer, Fassadengestaltung komplett überarbeiten.

#### § 7 Werbeanlagen

Komplett überarbeiten, Gestaltung über 0,6 m<sup>2</sup> mit dem LRA OAL abstimmen.

§ 9 Lagerplätze, § 10 Sichtdreiecke § 11 Festsetzungen Grünordnung, übernehmen.

§ 11 Immissionsschutz, Werte für gesamtes Gebiet festlegen.

Die Hinweise und Empfehlungen sollen wie gehabt übernommen werden.

Aufgestellt, Kraftisried

27.02.2016

Andreas Seltmann

Dipl. Ing. (FH) Architekt BDB

Dorfstraße 25

87647 Kraftisried