

## Gemeinde Kraftisried

### Landkreis Ostallgäu

## Begründung zum Flächennutzungsplan 2. Änderung Stand Januar 2015 und 17.09.2015

### Stand 17.09.2015

Ergänzung zum Erläuterungsbericht des Flächennutzungsplanes vom 12.08.2004 (Genehmigungsfassung).

### **Der oben angeführte Erläuterungsbericht in der Genehmigungsfassung vom 12.08.2004 hat voll umfänglich weiterhin Gültigkeit.**

Der Flächennutzungsplan in der jetzigen Form, ist jetzt seit über 10 Jahren rechtskräftig und bedarf einer Überarbeitung um den heutigen Bedürfnissen gerecht zu werden und eine organische Entwicklung zu gewährleisten.

Folgende Ergänzungen sind dem Erläuterungsbericht anzufügen:

- Die Gemeinde Kraftisried hat einen verstärkten Bedarf an Gewerbegrundstücken und Wohnbaugrundstücken.
- Dies ist durch eine Reihe von Anfragen von Bauwilligen ersichtlich.
- Der Gemeinderat Kraftisried hat deshalb beschlossen in dieser Richtung planerisch tätig zu werden.
- Der Gemeinderat hat beschlossen den bestehenden Bebauungsplan Nr. 4 „Gewerbegebiet an der B12“ zu überarbeiten und ansprechend zu erweitern. Hier wurde Andreas Seltmann dipl.ing.(fh) Architekt BDB in Kempten beauftragt.
- Gleichzeitig hat der Gemeinderat beschlossen, für die ebenfalls große Anzahl von Bauwilligen im Wohnbaubereich, einen Bebauungsplan „am Schorn“ aufzustellen. Mit der Planung wurde –abtPlan- Kaufbeuren beauftragt.

Bei einem Gesprächstermin im Landratsamt Ostallgäu wurde dies besprochen und festgelegt, dass für diese Maßnahmen der Flächennutzungsplan geändert (erweitert) werden muss.

Mit der Änderung wurde ebenfalls Architekt Seltmann beauftragt.

Mit dieser Änderung sollen auch zugleich, auf lange Sicht gesehen, die Flächen die z.T. dorn- bzw. fingerartig in den Außenbereich ragen, in den Ort einbezogen werden, um eine abgerundete, homogene Dorfstruktur zu erreichen.

In den letzten Jahren wurden von der Gemeinde Kraftisried einige Bebauungspläne aufgestellt, die den geforderten Bedürfnissen Rechnung getragen haben. Mit der nun geänderten und erweiterten Planung soll für die nächsten ca. 10-15 Jahre eine angemessene Planung aufgestellt werden, die den Anforderungen der Gemeinde entspricht und die den städtebaulichen Anforderungen gerecht wird.

Die Planung ist so gewählt, dass eine organische Entwicklung stattfinden soll, wobei ungünstige Auswirkungen wie fingerartige Bebauungen in den Außenbereich und größere innerörtliche Baulücken geschlossen, bzw. abgerundet werden sollen.

Um die Anzahl der ausgewiesenen Flächen zu dokumentieren wird hier die städtebauliche Entwicklung des Ortes anhand der Bebauungspläne in den letzten Jahren näher verdeutlicht.

In der nachstehenden Aufstellung sind auch die Gebäude mit berücksichtigt die in den Außenbereichen errichtet und als Baulücken innerorts genehmigt wurden.

- **Aufstellung des Beb. Planes Nr. 1 Kreuzberg**

Im Jahr 1965 ausgewiesen als WA

Fläche des Bebauungsplanes ca. 1,8 ha

ausgewiesene Wohngebäude 20 Stk.

ca. Wohneinheiten                      25

**alle Parzellen verkauft und bebaut, bis auf eine unverkäufliche Einheit direkt an der Straße nach Günzach gelegen.**

- **Aufstellung des Beb. Planes Nr. 3 Kreuzberg**

Im Jahr 1978 ausgewiesen als WA

Fläche des Beb.Planes ca. 0,8 ha

ausgewiesene Wohngebäude 9 Stk.

ca.    12

**alle Parzellen verkauft und bebaut.**

- **Aufstellung des Beb. Planes Schorerweg**

Im Jahr 2002 ausgewiesen als WA

Fläche des Bebauungsplanes ca. 1,2 ha

Ausgewiesene Wohngebäude 14 Stk.

ca. Wohneinheiten 16

**Alle Parzellen verkauft und bebaut.**

- **Aufstellung des Beb. Planes Baumäckerweg**

Im Jahr 2009 ausgewiesen als WA

Fläche des Bebauungsplanes ca. 1,4 ha

Ausgewiesene Wohngebäude 14 Stk.

ca. Wohneinheiten 20

**Alle Parzellen verkauft und bebaut.**

- Parallel zu diesen Bebauungsplänen wurde entlang der Bergackerstraße eine z.T. einzeilige und z.T. 2-zeilige Bebauung ausgeführt, die dorn- bzw. fingerartig in den Außenbereich ragt.

Diese Gebäude wurden alle nach § 34 BauGB genehmigt.

Hier handelt es sich um 12 Gebäude mit ca. 20 Wohneinheiten.

In diesem Bereich wird auch die ehem. Schule zu einem Reihenhaus mit 6 Einheiten umgebaut. Diese Änderung wurde ebenfalls im Flächennutzungsplan berücksichtigt.

Stellt man nun die Jahre vom ersten Bebauungsplan Nr. 1 Kreuzberg, Nr. 3 Kreuzberg, sowie die Hälfte der Bebauung an der Bergackerstraße gegenüber, so ergeben sich folgende Tendenzen für den Bedarf an Baugrundstücken.

In den Jahren von 1965 – 1978 = 13 Jahre war der Bedarf bei 34 Gebäuden mit ca. 47 Wohnungen.

In den Jahren von 2002 – 2009 = 7 Jahren sind die Beb. Pläne Schorerweg, Baumäckerweg und die Bebauung zur Hälfte Bergackerstraße entstanden.

Hierbei wurden 34 Gebäude mit 46 Wohnungen errichtet.

Das heißt, der Bedarf an Wohnraum hat sich in der gleichen Zeit nahezu verdoppelt.

In der neuen Planung werden ausgewiesen:

- Im Gebiet am Kreuzberg ca. 12 Gebäude als WA
- Im Gebiet am Schorm ca. 16 Gebäude als WA

- Baulücke innerorts ca. 18 Gebäude als MI  
z.T. mit nicht störenden Betrieben
- Gebiet südlich und östlich der Wangenhalde  
ca. 8 Gebäude als MI  
z.T. mit nicht störenden Betrieben.

Die ergibt ca. 58 Gebäude für die nächsten ca. 15 Jahre.

Im Vergleich zu den letzten Jahren: 7 Jahre = 34 Gebäude

Ergäbe sich für ca. 15 Jahre = 68 Gebäude.

Im Vergleich zu den ca. 54 ausgewiesenen Gebäuden liegt der Bedarf somit sogar höher.

Die Unterdeckung des Wohnraumes kann somit nur durch einen weiteren Ausbau von Wohnungen in best. Gebäude gedeckt werden.

**Innerörtlich stehen z.Z. keinerlei Gebäude durch Leerstand zur Verfügung.**

**Lediglich in der Ortsmitte ist der Gasthof „Grüner Baum“ momentan nicht mehr in Betrieb, wobei die Gemeinde hier Eigentümerin ist und dieses Anwesen örtliche Vereine nutzen, die diese Immobilie selber betreiben.**

- Parallel zu diesen Wohnbaumaßnahmen hat die Gemeinde Kraftisried einen Bebauungsplan für ein Gewerbegebiet aufgestellt. Das Verfahren lief von 1996 bis 1998.  
Hier wurden bereits mögliche Erweiterungsflächen dargestellt.

Nachdem dort alle Flächen und teilweise schon die Erweiterungsflächen von Firmen, die sich hier unbedingt ansiedeln wollen, erworben wurden, wurde vom Gemeinderat beschlossen, eine angemessene Erweiterung auf der dafür ausgewiesenen Fläche und z.T. einer Erweiterungsfläche auszuweisen.

Die zusätzliche Fläche liegt zwischen Unterführung Ortseinfahrt und Abfahrt B 12.

Auf dieser Fläche soll eine dringend benötigte Tankstelle errichtet werden, wobei die Fläche ebenfalls schon vom Investor erworben wurde und bereits ein Bauabtrag gestellt ist.

Mit der nun ausgewiesenen erweiterten Flächennutzungsplanung soll den momentanen Bedürfnissen und den Bedürfnissen in den nächsten 10-15 Jahren Rechnung getragen werden.

Sollten weitere Erweiterungsplanungen der Gemeinde Kraftisried anstehen, wird die Gemeinde für diese Maßnahmen ein Flächenmanagement in Auftrag geben.

Im Einzelnen sind dies:

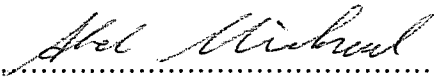
- Erweiterung im Norden um 2 Häuserzeilen Bebauungsplan „am Schorn“.
- Abrundung am Kreuzberg über Dorfstraße im südlichen und nördlichen Bereich.
- Schließung des Gewerbegebietes entlang der Kreisstraße OAL 10 bis zur Einfahrt Unterführung Kraftisried, Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der B 12“
- Schließung der Baulücke zwischen ehemaliger Schule, Sportplatz und Kirchenweg.

Dem Immissionsschutz wurde durch Abstandsregelungen und Festsetzungen in der Planzeichnung zu den landwirtschaftlichen Betrieben Rechnung getragen.

Ebenfalls wurden notwendige Maßnahmen, bedingt durch die Immission der B 12, in der Planzeichnung lagemäßig dargestellt.

Diese Änderungen sind dem Erläuterungsbericht vom 12.08.2004 anzugliedern.

Gemeinde Kraftisried, 17.09.2015



.....

1. Bgm. Michael Abel

aufgestellt, Kempten 11.02.2015, 01.07.2015 und 17.09.2015

Andreas Seltmann  
dipl. ing. (fh) Architekt BDB  
Stuibeweg 12  
87435 Kempten