

Bebauungsplan Nr. 10 „Gewerbegebiet Öschle“ in Kraftisried

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung (E/A)

Vorhabenträger	Gemeinde Kraftisried Hauptstraße 11 87647 Kraftisried
Ort der Maßnahme	Kraftisried Gemeinde Kraftisried, Landkreis Ostallgäu
Vorhaben	Errichtung eines Gewerbegebietes
Datum	07.09.2026
Planung	Geiger Flächen und Liegenschaften GmbH & Co. KG Wilhelm-Geiger-Straße 1 87561 Oberstdorf

Inhalt

1 Einleitung 3
1.1 Hintergrund zum Vorhaben 3
2 Bestandsaufnahme und Bewertung 4
2.1 Arten und Lebensräume 4
2.2 Landschaftsbild und Erholung 5
3 Konfliktanalyse/Eingriffsermittlung 6
3.1 Arten und Lebensräume 6
3.2 Landschaftsbild und Erholung 6
3.3 Wasser und Boden 6
4 Kompensationsmaßnahmen 7
4.1 Leitbild 7
4.2 Interne Kompensationsflächen 7
4.3 Interner Kompensationsumfang 8
5 Gesamtbeurteilung des Eingriffs 9

1 Einleitung

1.1 Hintergrund zum Vorhaben

Im Gemeindegebiet Kraftisried soll ein Gewerbegebiet verwirklicht werden. Die Planungsfläche befindet sich im Dreieck zwischen B12, Kreisstraße OAL10 und der DKI-Deponie der Kraftisried Deponie Betriebs GmbH. Die Auffahrt zur B12 liegt in unmittelbarer Nähe.

Dies stellt gemäß § 14 Eingriffe in Natur und Landschaft des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) einen naturschutzrechtlichen Eingriff mit unvermeidbaren Beeinträchtigungen dar. Gemäß § 15 (2) BNatSchG müssen diese Beeinträchtigungen ausgeglichen oder ersetzt werden, wobei eine Bilanzierung des Kompensationsbedarfes und des -Umfanges notwendig wird. Da es sich um eine Bauleitplanung handelt, wird dies über die baurechtliche Eingriffsregelung gemäß § 1a (3) Baugesetzbuch (BauGB) abgearbeitet. Hierfür hat das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (StMB) den Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft bereitgestellt. Das Vorgehen orientiert sich dabei an der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß Bayerischer Kompensationsverordnung (BayKompV).



Abbildung 1 – Darstellung der der Bilanzierung zugrunde gelegten Planung des Gewerbegebietes. Diese basiert auf der Grünordnungsplanung des Planungsbüros abtplan vom 18.05.2026.

2 Bestandsaufnahme und Bewertung

2.1 Arten und Lebensräume

Methodik

In mehreren Begehungen 2025 wurden die Biotop- und Nutzungstypen innerhalb des Wirkraumes anhand der Arbeitshilfe zur Biotopwertliste (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2014) kartiert. Die Bewertung erfolgt anhand der Biotopwertliste zur Anwendung der BayKompV.

Da ein erheblicher Teil des Gewerbegebietes auf einer ehemaligen Kiesgrube liegt, muss für die Bilanzierung dieses Bereiches der Zielzustand aus den Rekultivierungsverpflichtungen des Rohstoffgewinnungsverfahrens herangezogen werden. Hierfür heranzuziehen ist der genehmigte Rekultivierungsplan J. Janisch vom 15.03.2015 (Genehmigung vom 09.07.2015; AZ 40-01069/14). Darüber hinaus ist dieser im landschaftspflegerischen Begleitplan der westlich gelegenen DKI Deponie Kraftisried (Genehmigung vom 5.06.2023, GZ 55.1-8156.4-18) verzeichnet. Dies umfasst die (Teil-)Flurstücke 304/8, 306/2, 311, 311/8, 311/10 und 311/11, Gemarkung Kraftisried).

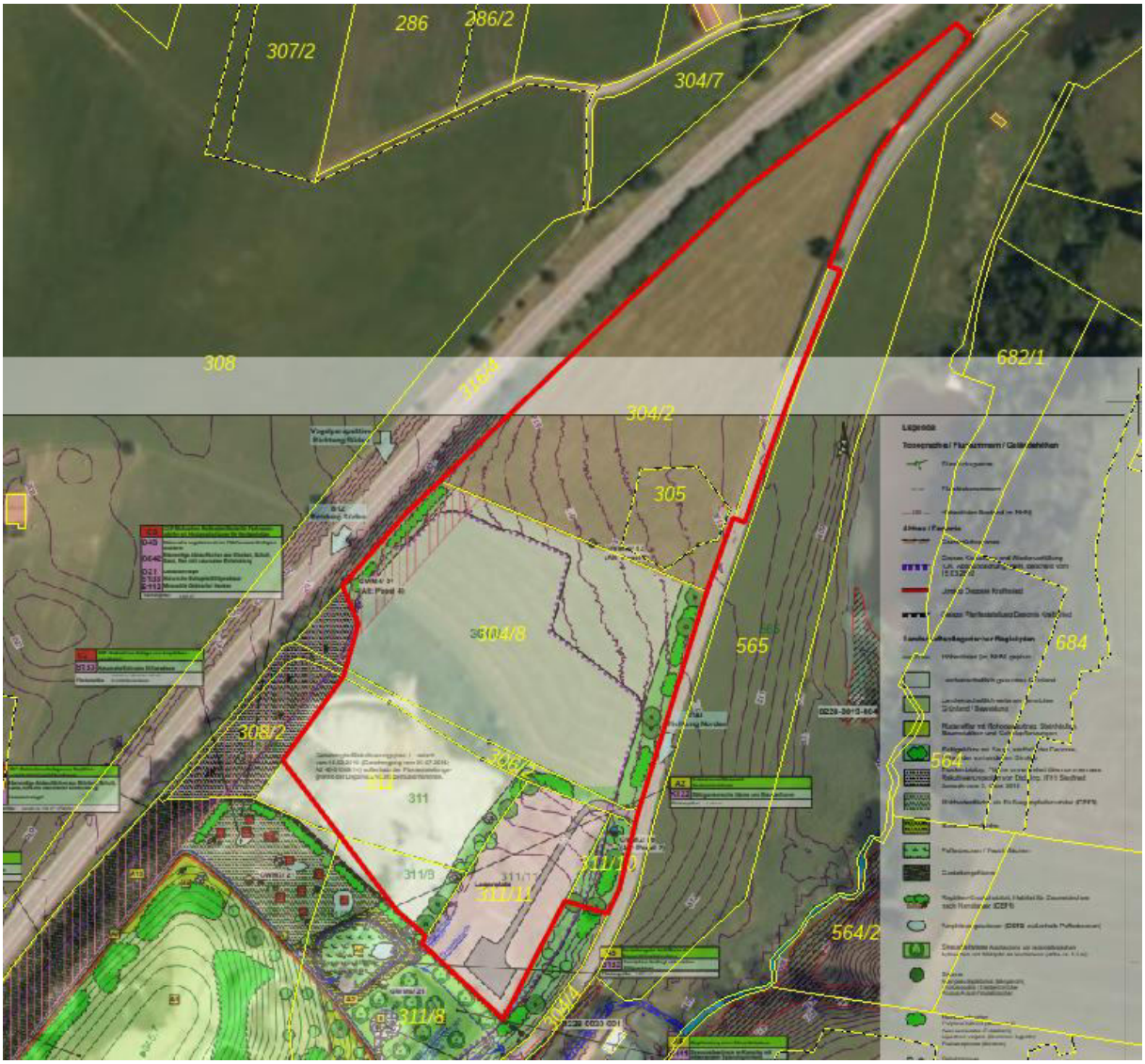


Abbildung 2 – Luftbild vom Vorhabenwirkraum (Umgriff des B-Planes in rot) mit einer Überlagerung des landschaftspflegerischen Begleitplans der westlich gelegenen DKI Deponie Kraftisried (Genehmigung vom 5.06.2023, GZ 55.1-8156.4-18).

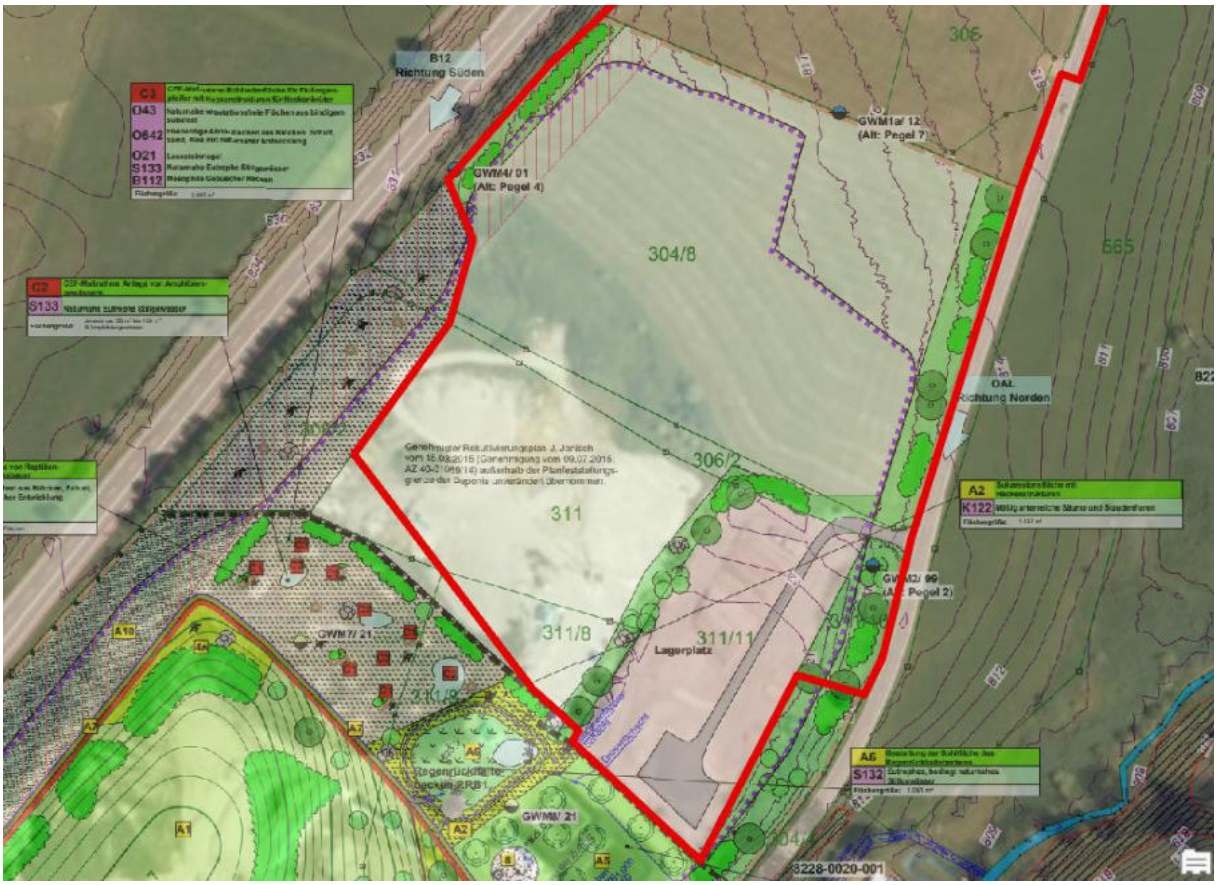


Abbildung 3 – Detailaufnahme der Überlagerung.

Flächenbezogen bewertbare Merkmale

Die Vorhabenfläche ist durch die vorliegende Überplanung von Teilen der Fläche in zwei Bereiche aufzuteilen: Nördlich auf den Flurstücken 304/2 und 305, Gemarkung Kraftisried, sind die tatsächlich vorhandenen Biotoptypen, die im Zuge der Biotop- und Nutzungstypenkartierung (BNK) ermittelt wurden, anzusetzen: Dies betrifft eine etwa 66 m lange mesophile Hecke (B112), die als Straßenbegleitgrün fungiert und im Zuge der Anlage der Zufahrt entfernt werden muss. Darüber hinaus ist ausschließlich Intensivgrünland (G11) betroffen.

Für die (Teil-)Flurstücke 304/8, 306/2, 311, 311/8, 311/10 und 311/11, Gemarkung Kraftisried, ist die Rekultivierungsplanung der Kiesgrube (Genehmigung vom 09.07.2015; AZ 40-01069/14) und der DKI Deponie Kraftisried (Genehmigung vom 05.06.2023, GZ 55.1-8156.4-18) als Ausgangszustand heranzuziehen. Diese umfasst v.a. Intensivgrünland (G11), sowie Gehölze (B112) im Umfeld der Lagerfläche (311/11) und der Straße OAL 10.

2.2 Landschaftsbild und Erholung

Es handelt sich um einen anthropogen vorbelasteten Standort, was zum einen durch die nordwestlich gelegene Bundesstraße B12 bedingt wird, die zwar durch einen Gehölzstreifen vor der direkten Einsicht abgeschirmt ist, aber sich dennoch akustisch auswirkt. Zum anderen grenzt im Südwesten die DKI Deponie Kraftisried an, während noch weiter südlich auf der anderen Seite der OAL10 die Tierkörperbeseitigungsanstalt Kraftisried liegt. Auf einem wesentlichen Anteil der Vorhabenfläche fand in jüngerer Zeit Rohstoffgewinnung (Kies) statt.

Es finden sich keine größeren Erholungszentren (Seen, Tobel, Waldgebiete) im direkten Umfeld des Vorhabenbereiches.

3 Konfliktanalyse/Eingriffsermittlung

Die Eingriffsermittlung erfolgt gemäß des Leitfadens Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft analog zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß Bayerischer Kompensationsverordnung (BayKompV).

3.1 Arten und Lebensräume

Flächenbezogen bewertbare Merkmale

Insgesamt verursacht das geplante Vorhaben einen Kompensationsbedarf von 147.037 Wertpunkten.

Tabelle 1 – Kompensationsbedarf Arten und Lebensräume (in Wertpunkten) des nicht überplanten Bereiches

Kompensationsbedarf für die flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzguts Arten und Lebensräume (§ 7 Abs. 2 Satz 1 BayKompV)						
Betroffene Biotop-/Nutzungstypen		Bewertung (WP)	Vorhabenbezogene Wirkung	Betroffene Fläche (m²)	Beeinträchtigungsfaktor	Kompensationsbedarf (WP)
Code	Bezeichnung					
G11	Intensivgrünland	3	Versiegelung	48.029	1	144.087
B112	Mesophiles Gehölz	10	Versiegelung	295	1	2.950
B112	Mesophiles Gehölz	10	Erhalt	535	0	0
V11	Verkehrsflächen des Straßenverkehrs, versiegelt	0	Erhalt	1.196	0	0
P412	P41 Sonderflächen der Land- und Energiewirtschaft, teilversiegelt	1	Erhalt	6.609	0	0
Summe Kompensationsbedarf für die flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume in Wertpunkten						147.037

3.2 Landschaftsbild und Erholung

Aufgrund der erheblichen Vorbelastung des Gebietes und einer fehlenden Erholungsfunktion ergibt sich kein ergänzender Kompensationsbedarf.

3.3 Wasser und Boden

Für die Schutzgüter Wasser und Boden ist kein ergänzender Kompensationsbedarf erforderlich, da keine wesentlichen wertbestimmenden Merkmale und Ausprägungen im Sinne von Anlage 2.3 BayKompV vorhanden sind.

4 Kompensationsmaßnahmen

4.1 Leitbild

Die Erfüllung des Kompensationsbedarfs erfolgt auf Flächen innerhalb (interne Kompensationsflächen) des Vorhabenbereichs und mithilfe von Ökopunkten. Folgende Zielsetzung wird formuliert:

- Entwicklung eines artenarmen, lockeren Extensivgrünlandes (Kulissenabstandsfläche für Flussregenpfeifer)
- Entwicklung einer standorttypischen, gestuften Feldhecke aus gebietsheimischen Gehölzen südlich des Lagerplatzes

Nach § 15 Absatz 4 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im erforderlichen Zeitraum zu unterhalten und zu sichern, wobei nach Bayrischer Kompensationsverordnung (BayKompV) die Verpflichtung zur Durchführung der notwendigen Pflegemaßnahmen i.d.R. 25 Jahre nicht überschreiten darf.

Herstellung und Pflege des Blühsaums
Nach Auflockerung der Fläche wird auf dem vorbereiteten Boden zertifiziertes gebietsheimisches Wildpflanzensaatgut z.B. von Rieger-Hoffmann ausgesät.

Das Pflegeregime orientiert sich am verbliebenen Nährstoffangebot im Boden. In Abhängigkeit vom Aufwuchs wird die Fläche in den ersten Jahren zweischürig gemäht und das Mahdgut zum Nährstoffentzug abtransportiert. Sobald sich eine ausreichende Ausmagerung eingestellt hat, ist zu einem einschürigen Mahdturnus überzugehen, der den Zustand erhält. Um das Erreichen des Zielbiotops ausreichend zu garantieren und das Flächenmanagement auch nachträglich hierfür anpassen zu können, wird ein Monitoring empfohlen.

Herstellung und Pflege der Hecke
Die Herstellung erfolgt gemäß den fachlichen Standards (LfL Pflege von Hecken und Feldgehölzen – Fachliche Empfehlungen und andere). Die Heckenpflanzung ist in den ersten Jahren zur Verbesserung der Etablierungschancen auszumähen ohne das Pflanzgut selbst zu verletzen (erhöhte Ausfallgefahr). Je nach Wachstum der gesetzten Gehölze kann nach Erreichung einer gewissen Höhe auf die Mahd verzichtet werden, da dann die Pflanzen in der Lage sind, auflaufende Kräuter und Gräser selbstständig zu unterdrücken.

Die Hecke ist dann in einem Turnus von 5-10 Jahre regelmäßig über ein Drittel bis der Hälfte der Länge auf den Stock zusetzten.

4.2 Interne Kompensationsflächen

Zum Ausgleich sind folgende Maßnahmen im Vorhabenbereich geplant:

Tabelle 2 – Rekultivierung und Ausgleichsmaßnahmen mit zeitlichem Ablauf

Nr.	Zielsetzung	Maßnahme	Zeitraum
A1	Entwicklung Kulissenabstandsfläche	Ansaat eines standortgeeigneten autochthonen Grünlandes mit zu Beginn zweischüriger Mahd und Abtransport des Mahdgutes zur Ausmagerung, später einjährige Mahd. Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmittel. **Fläche:** 4.498 **m²**.	Während der Errichtungs- und Bauzeit
A2	Entwicklung einer standortgerechten Hecke	Anpflanzung mit gebietsheimischen standortgerechten Gehölzen. Regelmäßige Ausmahd. Später alle 5-10 Jahre die Hälfte der Hecke auf den Stock setzten. **Fläche: 512 m².**	Während der Errichtungs- und Bauzeit

4.3 Interner Kompensationsumfang

Es werden Ausgleichsmaßnahmen mit einem Kompensationsumfang von insgesamt 26.074 Wertpunkten umgesetzt.

Tabelle 3 – Kompensationsumfang der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (in Wertpunkten)

Kompensationsumfang der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für das Schutzgut Arten und Lebensräume in Wertpunkten (WP)									
Maßnahmen Nr.	Ausgangszustand			Prognosezustand			Kompensationsmaßnahme		
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche (m^2)	Aufwertung	Kompensationsumfang (WP)
A1	G11	Intensivgrünland	3	G213	Artenarmes Extensivgrünland	8	4.498	5	22.490
A2	G11	Intensivgrünland	3	B112	Mesophiles Gebüsch	10	512	7	3.584
	G11	Intensivgrünland	3		Private Grünfläche		2.310	0	0
	G11	Intensivgrünland	3		Öffentliche Grünfläche		10.220	0	0
Summe Kompensationsumfang der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für das Schutzgut Arten und Lebensräume in Wertpunkten									26.074

Der verbleibende Bedarf an Ökopunkten von 120.963 wird durch Ökopunkte der betriebseigenen Ökokontos „Grünenbach-Au" (52.963 Punkte) und „Weiberg" (68.000 Punkte) der Geiger Flächen und Liegenschaften GmbH & Co. KG gedeckt.

5 Gesamtbeurteilung des Eingriffs

Das geplante Vorhaben verursacht einen Eingriff auf das Schutzgut Arten und Lebensräume. Der flächenhaft ermittelte Kompensationsbedarf beträgt 147.037 Wertpunkte. Zum Ausgleich werden Maßnahmen mit einem Kompensationsumfang von 26.074 Wertpunkten umgesetzt. Die fehlenden 120.963 Wertpunkte werden von den Ökokonten „Grünenbach-Au" (52.963 Punkte) und „Weiberg" (68.000 Punkte) abgebucht.

Fazit: Unter Berücksichtigung der geplanten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen, verstößt das Vorhaben weder gegen die Regelungen der §§44 und 45 BNatSchG noch gegen die Eingriffsregelung gem. § 15 BNatSchG. Die Aussagen des Regionalplans stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

Herzmanns, den 7. September 2026



i.A. Annika Held (Ingenieurökologie M.Sc.)

Geiger Flächen und Liegenschaften GmbH & Co. KG
Agrar- und Ökosystemmanagement (Biodiversität)