# Gemeinde Kraftisried

Landkreis Ostallgäu

# Bebauungsplan Nr. 10
# „Gewerbegebiet Öschle“
# mit integriertem Grünordnungsplan

Änderungen der Festsetzungen gegenüber dem Vorentwurf sind in ROT markiert

Version vom 05.10.2026

## Entwurf
i. d. F. vom 01.10.2026

Inhalt:

- Satzung
- Planzeichnung des Bebauungsplanes M = 1 : 1.000
- Begründung
- Umweltbericht


| | |
|---|---|
| **Auftraggeber:**<br>Gemeinde Kraftisried<br>Hauptstraße 11<br>87647 Kraftisried | <br>Tel.: 08377.97365<br>Fax: 08377.97366<br>E-Mail: kontakt@kraftisried.de |
| **Planung Städtebaulicher Teil:**<br>abtplan – architektur & stadtplanung<br>Hirschzeller Straße 8<br>87600 Kaufbeuren | <br>Tel: 08341.99727.0<br>Fax: 08341.99727.20<br>E-Mail: info@abtplan.de |

# Satzung der Gemeinde Kraftisried für den Bebauungsplan Nr. 10 „Gewerbegebiet Öschle“

Aufgrund

- der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB),
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90),
- des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG)

in der jeweils gültigen Fassung erlässt die Gemeinde Kraftisried folgende Satzung:

## § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt zwischen der B 12 und der Kreisstraße OAL 10, im Westen des Weilers Schweinlang, südwestlich von Kraftisried.
Das Plangebiet beinhaltet die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 304/2, 304/8 (TF), 305, 306/2 (TF), 311 (TF), 311/3 (TF), 311/8 (TF), 311/10 (TF) und 304/4 (TF, KR OAL10), alle Gemarkung Kraftisried.
Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 7,5 ha auf. Maßgeblich ist die Bebauungsplanzeichnung.

## § 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus den nachstehenden Vorschriften und der Bebauungsplanzeichnung mit Zeichenerklärung nach Planzeichenverordnung, jeweils in der Fassung vom 01.10.2026. Der Satzung ist eine Begründung mit Umweltbericht in der selben Fassung beigefügt.

## § 3 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

3.1 Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich der Satzung wird als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

3.2 Es wird festgesetzt, dass die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig sind.
Es wird festgesetzt, dass die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, nicht Teil des Bebauungsplanes werden.
Ebenfalls ausgeschlossen sind die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten, Spielhallen und ähnliche Einrichtungen. Hierzu werden auch Gewerbebetriebe, die ganz oder teilweise dem Geschlechtsverkehr gegen Entgelt dienen, gewertet, die ebenfalls ausgeschlossen sind. Beherbergungsgewerbe ist ebenfalls ausgeschlossen.

3.3 Einzelhandelsbetriebe, Verbrauchermärkte und sonstige Verkaufsbetriebe dürfen nicht errichtet werden, auch wenn deren Verkaufsfläche unterhalb des Schwellenwertes eines Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO liegt.

## § 4 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

4.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximale Grundflächenzahl (GRZ), die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die maximale Gebäudehöhe bestimmt; siehe Bebauungsplanzeichnung und § 8 der gegenständlichen Satzung.

4.2 Die vorgenannten städtebaulichen Werte und die in der Planzeichnung eingetragenen Zahlen gelten als Obergrenzen im Sinne des § 17 BauNVO.

## § 5 Bauweise (§ 22 BauNVO)

5.1 Es gilt die abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 i.V. m Abs. 2 BauNVO.
Gebäudelängen sind bis zu 100 m zulässig.

5.2 Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt.
Hinweis: Innerhalb des Abstandsbereiches von 40 m zur B 12 besteht nach § 9 Abs. 2 FstrG ein Vorbehalt bei allen Bauvorhaben – dies gilt auch verfahrensfreie Bauten und solche, die außerhalb der Baugrenze zulässig sind. Analog hierzu sind entlang der Kreisstraße OAL 10 in einem Bereich von 30 m Anbaubeschränkungen an Straße gem. Art. 24 BayStrWG einschlägig und für Bauvorhaben das Einvernehmen der Straßenbaubehörde nötig. Ohne diese Sind hier Überschreitungen der Baugrenzen unzulässig.

## § 6 Garagen / Stellplätze / Nebengebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

6.1 Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Flächen errichtet werden; Stellplätze auch außerhalb, jedoch nicht innerhalb festgesetzter Grünflächen.

6.2 Für Garagen und Nebengebäude sind auch Sattel-, Pult- und begrünte Flachdächer zulässig.

6.3 Für die Berechnung der Anzahl der Garagen und Stellplätze gilt die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStell V) in der jeweils rechtskräftigen Fassung.

6.4 Stellplätze sind wasserdurchlässig (z.B. mit Rasengittersteinen) herzustellen. Bei der Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16b BauGB für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.
Ausnahmen hiervon sind zulässig, sofern betriebsbedingt bzw. aus Umweltschutzgründen eine Versiegelung der Stellplätze erforderlich ist.

6.5 Von der Straßenbegrenzungslinie haben Garagen, deren Zufahrt senkrecht zur Fahrbahn angeordnet ist, einen Abstand von mindestens 5,00 m einzuhalten.

## § 7 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

7.1 Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind mit Ausnahme der für den Betriebsablauf benötigten Flächen in landschaftsgerechter Art und Weise mit gebietsheimischen Gehölzen gemäß der nachfolgenden Vorschlagsliste zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten. ~~Gegenüber landwirtschaftlichen Nutzflächen sind mindestens 2 m, ab einer Wuchshöhe von über 2 m mindestens 4 m Abstand zu halten.~~

7.2 Je angefangenen 1.000 m² Grundstücksfläche ist ein Baum 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen und zu erhalten.

7.3 Die öffentlichen Grünflächen sind nach vorgenannter Quote mit standortgerechten Gehölzen der Pflanzliste zu überstellen. ~~Entlang der KR OAL 10 ist die bestehende Sichtschutzhecke zu erhalten und auf die gesamte Länge zu erweitern.~~

7.3.1 Entlang der KR OAL 10 sind Erhaltungsflächen für Pflanzungen vorgegeben. Dort ist die Gehölzhecke zu erhalten und entfallene Exemplare zu ersetzen. Eine Zufahrt zur Bewirtschaftung der Hecke und dahinterliegender Flächen ist im Bestand vorhanden und weiterhin zulässig.

7.4 Auf die festgesetzte privaten Grünflächen mit Bepflanzungsauflagen ist ~~eine dreireihige~~ die entfallende Gehölzhecke zu versetzen oder mit Sträuchern der Pflanzliste 2 zu gestalten ~~(B 112, mesophiles Gebüsch, min. 1 Individuum je m²) und an den durch Planzeichen vorgegebenen Standorten mit einem Baum der Pflanzliste 1 zu überstellen~~.

7.5 Die Baugrundstücke sind bei weiterer Unterteilung der Bauflächen untereinander durch einen Pflanzstreifen von mind. 2,50 m Breite pro Grundstücksseite zu gliedern.

7.6 Fensterlose und ungegliederte Fassaden sind flächig zu begrünen. Vor fensterlose Fassadenbereichen über 5 lfm Breite, die nicht mit Solarenergieanlagen belegt sind, sind Pflanzbeete einzurichten. Diese Fassadenbereiche sind zu begrünen und zu diesem Zwecke mit Rankhilfen zu versehen.

7.7 Stellplatzanlagen sind einzugrünen und mit Pflanzstreifen für Bäume und Sträucher zu gliedern. Es ist ein Baum nach Pflanzliste für je 5 Stellplätze zu pflanzen und zu erhalten.

7.8 Feuerwehrumfahrten dürfen nicht versiegelt werden, sondern sind geeignet befestigt und sickerfähig, z.B. als Schotterrasen oder Rasenpflaster, herzustellen.

7.9 Die Anpflanzung der Grünflächen und der in der Bebauungsplanzeichnung vorgesehenen Bäume und Sträucher hat spätestens bis zum 1. Mai des auf die Nutzungsaufnahme folgenden Jahres zu erfolgen. Von den

durch Planzeichen festgesetzten Pflanzstandorten entlang der Planstraße kann um bis zu 3 m abgewichen werden.
*Hinweis:* Es wird empfohlen, dem Baugesuch einen Freiflächengestaltungsplan mit Bepflanzungsdarstellung beizugeben. Das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG – „*“) sowie BNatSchG § 40 sind zu beachten.

7.10 Für die Eingrünungsmaßnahmen kann aus der nachfolgenden **Pflanzliste** ausgewählt werden.

| | |
|---|---|
| Pflanzliste 1 (Großbäume) | Mindestqualität: Hochstamm 3 x v. H. STU 16-18 cm |
| *Acer pseudoplatanus* | Berg-Ahorn* |
| *Acer platanoides* | Spitz-Ahorn* |
| *Carpinus betulus** | Hainbuche |
| *Fagus sylvatica* | Rot-Buche* |
| *Quercus robur* | Stiel-Eiche* |
| *Prunus avium** | Vogelkirsche |
| *Sorbus aucuparia* | Vogelbeere |
| *Tilia cordata* | Winter-Linde* |
| Pflanzliste 2 (Sträucher) | Mindestqualität: v. Strauch H 60 – 100 cm (autochthones Pflanzgut) |
| *Cornus mas* | Kornelkirsche |
| *Cornus sanguinea* | Roter Hartriegel |
| *Corylus avellana* | Hasel |
| *Crataegus monogyna* | Eingriffliger Weißdorn |
| *Ligustrum vulgare* | Liguster |
| *Lonicera xylosteum* | Heckenkirsche |
| *Rosa arvensis* | Acker-Rose |
| *Rosa canina* | Hunds-Rose |
| *Sambucus nigra* | Schwarzer Holunder |
| *Salix eleagnos* | Lavendel-Weide |
| *Salix purpurea* | Purpur-Weide |
| *Viburnum lantana* | Wolliger Schneeball |
| Pflanzliste 3 (Obstgehölze) | Mindestqualität: Hochstamm 3 x v. H. STU 14-16 cm oder Halbstamm 3 x v. H. STU 10-12 cm |
| **Äpfel** | Berner Rosenapfel |
| | Klarapfel |
| | James Grieve |
| | Glockenapfel |
| **Birnen**: | Clapps Liebling |
| | Gellerts Butterbirne |
| **Kirsche**: | Hedelfinger |
| **Zwetschge** | Wangenheims Früh |

Fassadenbegrünung (Vorschlagsliste):
*Clematis vitalba* (gemeine Waldrebe), ~~*Hedera helix* (Efeu)~~, *Parthenocissus quinquefolia* (Mauerwein), *Parthenocissus tricuspidata* (Wilder Wein) und Kletterrosen

Aus naturschutzfachlichen Gründen sind fremdländische Gehölze sowie rot- und gelblaubige bzw. blaunadelige Gehölze innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen.

7.11 Artenschutz

Für den Geltungsbereich wurden Untersuchtungen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung durchgeführt. Der Untersuchungsbericht der Geiger Flächen und Liegenschaften GmbH & Co. KG, Herzmanns 10, 87448 Waltenhofen, erstellt durch Annika Held (Ingenieurökologie M.Sc.), spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom 31.03.2026 ist Bestandteil der Planung und die unter § 7.11.3 aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen sind verbindlich und vor dem Eingriff umzusetzen.

7.11.1 Arten des Anhanges IV der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL)

Es wurde lediglich die Zauneidechse als relevante Art nachgewiesen. Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen ist nicht mit Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG, Abs. 1 zu rechnen. Das Vorhaben wird sich nicht negativ auf die Erhaltungszustände der lokalen Populationen auswirken.

7.11.2 Europäische Vogelarten gemäß Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie (VRL)

Auf der betroffenen Fläche und im unmittelbaren Umfeld wurden Individuen der Arten Feldsperling, Star, Mönchsgrasmücke, Rabenkrähe und Flussregenpfeifer nachgewiesen. Unter Berücksichtigung der Vermei-

dungsmaßnahmen für den Flussregenpfeifer und die Gehölzbrüter ist nicht von einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen auszugehen. Es sind keine Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG, Abs. 1oder des Art. 5 der europäischen Vogelschutzrichtlinie erfüllt.

7.11.3 Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz der ermittelten Arten (CEF)

Zauneidechsen: V1 – Bergung und Umsiedelung der Zauneidechsen
Gehölzbrüter: V2 – Aufstellung eines Bauzaunes, V3 – Gehölzschnitt außerhalb der Vogelbrutzeit
Flussregenpfeifer: V4 – Eingriffe im Bereich der ehemaligen Kiesgrube erfolgen außerhalb der Brutzeit des Flussregenpfeifers, V5 – Einrichtung einer 0,5 ha großen Abstandsfläche

7.12 Eingriff, Ausgleich und Kompensation:
Die Kompensation erfolgt gemäß Eingriffs - und Ausgleichsbilanzierung der Geiger Flächen und Liegenschaften GmbH & Co. KG , Herzmanns 10, 87448 Waltenhofen, vom 14.07.2026, die Anlage zur Satzung ist.
Für die in Kap. 3 ermittelten Kompensationsbedarfe von 147.037 WP werden gebietsintern Flächen zur Pflege, Schutz und Erhaltung von Natur und Landschaft als Ausgleichsflächen festgesetzt und gemäß Kap. 4.3 26.074 WP zur Kompensation bereitgestellt.

7.12.1 Teilfläche A1 auf Fl.-Nr. 311/8 (TF) und 304/8 (TF):
Auf 4.489 m² bestehenden Intensivgrünlands (G11, 3 WP) wird artenarmes Extensivgrünland entwickelt (G213, 8 WP) und hierdurch 22.490 WP zur Kompensation bereitgestellt.
Maßnahmen: Ansaat eines standortgeeigneten autochthonen Grünlandes mit zu Beginn zweischüriger Mahd und Abtransport des Mahdgutes zur Ausmagerung, später einjährige Mahd. Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmittel. (vgl. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung Kap. 4.1 + 4.2)

7.12.2 Teilfläche A2 auf Fl.-Nr. 311/11 (TF):
Auf 512 m² bestehenden Intensivgrünlands (G11, 3 WP) wird ein mesophiles Gebüsch (B 112, 10 WP) entwickelt und so 3.584 WP zur Kompensation bereitgestellt.
Maßnahmen: Anpflanzung mit gebietsheimischen standortgerechten Gehölzen. Regelmäßige Ausmahd. Später alle 5-10 Jahre die Hälfte der Hecke auf den Stock setzten.
(vgl. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung Kap. 4.1 + 4.2)

7.13 Durch den Bebauungsplan werden die für den Eingriff ermittelten, noch nicht durch gebietsintern erbrachte Maßnahmen erbrachten Wertpunkte in Höhe von 120.963 (147.037 WP - 26.074 WP) mittels der nachfolgend aufgeführten, verbrieften Ökopunkte ausgeglichen und verbindlich zugeordnet:
Die Pflegemaßnahmen erfolgen gemäß
dem genehmigten Ökokonto in Grünenbach-Au für die Ökofläche des Ökokontos auf der Fl.-Nr. 96, 160/10, 93, Gemarkung Grünenbach, Landkreis Lindau, mit 52.963 WP und
dem genehmigten Ökokonto bei Weiberg, Gemeinde Altusried, für die Ökofläche des Ökokontos auf der Fl.-Nr. 209/3, Gemarkung Krugzell, Landkreis Oberallgäu, mit 68.000 WP.
Ein Auszug der Abbuchungspläne über die Zuordnung der Flächen mit Maßnahmen zum Ausgleich liegt der Satzung bei.

## § 8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Gestaltung der Gebäude (§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)

8.1 Es sind Flachdächer, Satteldächer und Pultdächer zulässig. Sattel- und Pultdächer sind mit einer Dachneigung bis maximal 24° zulässig. Als Flachdächer gelten Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 5°.

8.2 Die Dacheindeckung hat mit nicht reflektierendem Bedachungsmaterial zu erfolgen. Dachbegrünung ist zulässig. Pultdächer, die keine untergeordneten Teildächer sind, dürfen nicht ausschließlich nach Norden ausgerichtet werden.

8.3 Die maximale Gebäudehöhe beträgt 11 m; die Gebäudehöhe wird gemessen ab ~~talseitiger, natürlicher Geländeoberfläche~~ definiertem Referenzpunkt Plangelände bis zum Schnittpunkt der Außenwandflucht mit der OK Dachhaut (Attika-Oberkante bei Flachdach; Oberkante Dachfirst bei Sattel- und Pultdach).
Ausnahmsweise sind für untergeordnete Gebäudeteile wie Aufzugsanlagen, Lüftungsgeräte, u.a. über Dach Überschreitungen der Gebäudehöhe um bis zu 3 m zulässig, solange diese weniger als 15 % der Gesamtdachfläche umfassen und 836 m NHN nicht überragen.

8.4 Referenzpunkte

| Gebietsteil | Koordinate (UTM 32; X,Y) | Höhenlage NHN |
|---|---|---|
| GE9 | 609873,5292051 | 817,0 |

| | | |
|---|---|---|
| GE8 | 609850,5292010 | 819,0 |
| GE7 | 609834,5291970 | 821,0 |
| GE6 | 609800,5291904 | 823,6 |
| GE5 | 609753,5291810 | 821,0 |
| GE4 | 609779,5291980 | 824,5 |
| GE3 | 609780,5292057 | 819,5 |
| GE2 | 609828,5292110 | 816,8 |
| GE1 | 609872,5292171 | 814,5 |

8.5 Bauliche Gestaltung:
Haupt- und Nebengebäude sind möglichst als gestalterische Einheit auszubilden. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der verwendeten Materialien sowie der Farbgestaltung mit zurückhaltender naturnaher Farbgebung (weiß, grau, grün, braun), wobei für kleinere Teilflächen auch kräftige Farbgebungen zulässig sind. Die Dachfarbe ist in rot bis dunkelbraun zu halten. Flachdächer sind zu bekiesen bzw. als Dachbegrünung (z. B. extensiv) auszuführen. Farbige Anstriche sind als Ausnahme nach Vorlage entsprechender Pläne zulässig, wenn sie sich in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.
Bei der Außengestaltung sind grellfarbige oder glänzende Materialien und Farbanstriche, Kunststoff-Folien, Gummihäute oder ähnlich wirkende Baustoffe oder Glasbausteine nicht zulässig. Außenwände sind nur mit nicht reflektierenden Anstrichen oder Materialien zulässig. Grelle Farbtöne (außer Weiß) sind unzulässig. Fassadenbegrünung ist zulässig.

8.5.1 Große Glasflächen oder Eckverglasungen in der Gebäudereihe Richtung Reichenbach sind unzulässig, sofern sie nicht zum Schutz vor Kollisionsgefahr für Vögel und Fledermäuse aus reflexionsarmem Vogelschutzglas oder strukturiertem Glas erbaut werden.

8.6 Mindestens 60 % der nicht begrünten Dachflächen gewerblich genutzter Gebäude sind mit Solarenergieanlagen zu belegen. Solarenergieanlagen bei Sattel und Pultdächern dürfen nur in der Dachneigung, parallel mit einem Abstand von maximal 0,15 m über der Dachhaut angebracht werden. Aufständerungen sind nur bei Flachdächern und nur bis zur maximalen Gebäudehöhe (bezogen auf die Oberkante Modul) zulässig.

8.7 Darüber hinaus sind Farben und Materialien an Fassaden und auf dem Dach zulässig, die zur Nutzung solarer Strahlungsenergie üblich und erforderlich sind.

8.8 Oberirdische Versorgungsleitungen für Strom, Telekommunikation u. dgl. sind nicht zulässig.

8.9 Für die Abstandsflächen von Gebäuden gelten die Bestimmungen der BayBO (Art. 6).

## § 9 Einfriedungen / Freiflächengestaltung / Oberflächenwasser

9.1 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,1 m zulässig. Türen und Tore sind in Material und Bauart auf das Zaunbild abzustimmen. Stacheldraht ist nicht zulässig. Zäune müssen einen Abstand von mindestens 15 cm zum Boden zur Durchlässigkeit von Kleintieren einhalten. An Straßeneinmündungen und Kurven darf die Verkehrssicherheit nicht durch Sichtbehinderungen beeinträchtigt werden.

9.2 In der Planzeichnung bzw. unter § 8.3 sind Referenzpunkte für die Geländehöhe verzeichnet. Diese geben die Maximalhöhen für zulässige Aufschüttungen zur Erreichung einer ebenen Betriebsfläche an. Ausgehend von diesen Punkten sind mindestens 1 % Gefälle in nordöstliche Richtungen vorzusehen. Der Referenzpunkt für das GE4 gibt zudem die Höhe der zulässigen Abgrabung für den Teilbereich an. Räumlich untergeordnete und geringfügige (±0,30 m) Abweichungen der Referenzhöhen sind grundsätzlich zulässig.

9.2.1 Sonstige Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden, z. B. zur Angleichung des Oberbodens auf das Niveau der Erschließungsstraße. Stützmauern sind zulässig. Erlaubt sind auch Aufschüttungen, die für die Andienung an eine Rampe von bis zu 1,25 m betrieblich erforderlich sind. ~~Die natürliche Geländeoberfläche ist im Übrigen zu erhalten.~~

9.2.2 Ausnahme: Stützmauern bis zu einer individuellen Höhe von 2 m können zwischen Gewerbegrundstücken zugelassen werden. Ab einer Gesamthöhe von 1,5 m sind die oberen Stützmauerelemente über 1 m Höhe um mindestens 0,75 m zurückzuversetzen. Die entstehende Stufung ist ab einer Länge von 7 m verbindlich zu begrünen.

9.3 Der natürliche Abfluss des Oberflächenwassers darf nicht zum Nachteil von Nachbargrundstücken verändert werden. Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet werden. Es soll auf dem jeweiligen Grundstück über die belebte Bodenzone zur Versickerung gebracht werden.

9.4 Für die Ableitung des bei Starkniederschlägen anfallenden Oberflächenwassers hat jeder Bauherr selbst zu sorgen, z.B. durch die Anordnung von Versickerungseinrichtungen oder wasserdichte Keller. Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 0,25 m über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann. Zusätzliche Geländemodellierungen zur Bewältigung des Oberflächenwassers auf dem eigenen Grundstück sind um ± 0,30 m zulässig.

## § 10 Werbeanlagen

10.1 Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Sie dürfen nicht freistehend, sondern den Gebäuden zugeordnet sein. Je Gewerbebetrieb ist maximal nur eine freistehende Werbeanlage zur öffentlichen Straße hin zulässig; dies gilt auch, wenn sich mehrere Gewerbebetriebe auf einem Grundstück befinden. Freistehende Werbeanlagen dürfen nicht in den öffentlichen Verkehrsraum hineinragen. Im Bereich von 40 m zur B 12 sind Werbeanlagen unzulässig.

10.2 Werbeanlagen dürfen durch Größe und Gestaltung nicht aufdringlich wirken und das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich stören, siehe § 33 StVO. Auffallende Leuchtfarben dürfen nur untergeordnet Verwendung finden und nicht ausschließlich auf den Verkehr der B 12 gerichtet sein.

10.3 Werbeanlagen auf dem Dach sind unzulässig.

10.4 Beleuchtungen von Werbeanlagen während der Nachtzeit (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) sind ausgeschlossen. Die Beleuchtung von Gebäuden ist auf das Notwendige zu reduzieren, da sie den Zielen der Energieersparnis, des Artenschutzes und eines harmonischen Ortsbildes zuwiderläuft. Für erforderliche Beleuchtung ist diese auf den Nutzungszeitraum erforderliche Zeiträume (z.B. durch Bewegungsmelder) zu beschränken.

## § 11 Sichtdreiecke

11.1 Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Walle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.a. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstande dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben.

11.2 Auch genehmigungs- und anzeigefreie Bauten, Lagerflächen oder Stellplätze dürfen nicht dort errichtet werden. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen und mit einer geeigneten Kronenansatzhöhe vorzusehen.

## § 12 Immissionsschutz

12.1 Gewerbelärm

12.1.1 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle „Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m²“ angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“ weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten:

12.1.2 Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)

| Gebiet mit gewerblicher Nutzung | Bezeichnung der (Teil-) Fläche des Gewerbegebietes | Fläche [m²] | Emissionskontingent $L_{EK}$ [dB(A)/m²] | |
|---|---|---|---|---|
| | | | Tag (06-22 Uhr) | Nacht (22-06 Uhr) |
| Nr. 10 „Gewerbegebiet Öschle“ | GE1 | 7.362 | 65 | 50 |
| | GE2 | 4.080 | 65 | 52 |
| | GE3 | 4.962 | 65 | 52 |
| | GE4 | 21.076 | 65 | 50 |
| | GE5 | 6.605 | 65 | 50 |
| | GE6 | 3.430 | 65 | 50 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | GE7 | 1.946 | 65 | 50 |
| | GE8 | 1.731 | 65 | 50 |
| | GE9 | 850 | 65 | 50 |

12.1.3 Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Über die Notwendigkeit zur Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung sind die Hinweise zum Bebauungsplan zwingend zu beachten.

12.1.4 Die Relevanzgrenze der Regelung in Abschnitt 5 Abs. 5 der DIN 45691:2006-12 ist anzuwenden; sie wird nicht ausgeschlossen.

12.2 Verkehrslärm
(Planzeichen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm)

12.2.1 Schutzbedürftige Räume i.S.d. DIN 4109-1:2018-01 („Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“) in Gebäuden, welche der Bundesstraße B 12 und/ oder der Kreisstraße OAL 10 zugewandt sind und im Bereich der Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV nach Anlage 3 der Schalltechnischen Untersuchung mit der Auftragsnummer 9462.1 / 2026 - JB vom 24.06.2026 bzw. nach der Planzeichnung liegen, sind möglichst so anzuordnen, dass sie über Fenster in Außenfassaden belüftet werden, an denen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten sind (Grundrissorientierung).

12.2.2 Soweit eine Grundrissorientierung nicht für alle schutzbedürftigen Räume möglich ist, ist passiver- bzw. baulicher Schallschutz vorzusehen. Dabei müssen alle Außenfassaden des Gebäudes ein gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß R`w,ges i.S.v. Ziff. 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 aufweisen, das sich für die unterschiedlichen Raumarten ergibt. Fenster, welche der Bundesstraße B 12 und/ oder der Kreisstraße OAL 10 zugewandt sind und im Bereich der Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV nach Anlage 3 der Schalltechnischen Untersuchung mit der Auftragsnummer 9462.1 / 2026 - JB vom 24.06.2026 bzw. nach der Planzeichnung liegen, sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, die sicherstellen, dass auch im geschlossenen Zustand die erforderlichen Außenluftvolumenströme eingehalten werden (kontrollierte Wohnraumlüftung). Alternativ ist auch der Einbau anderer Schallschutzmaßnahmen (z.B. nicht zum dauerhaften Aufenthalt genutzte Wintergärten, verglaste Vorbauten und Balkone, Laubengänge, Schiebeläden etc.) zulässig.

12.2.3 An Fassaden mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel ≥ 61 dB(A) ist nach der BayTB (Technische Baubestimmungen des Freistaates Bayern) ein Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräumen, Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen erforderlich. Für Büroräume gilt ein maßgeblicher Außenlärmpegel ≥ 66 dB(A).

12.2.4 Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Genehmigungsfreistellungsverfahren anhand der tatsächlichen Lage der Gebäude, im Zuge einer Schalltechnischen Untersuchung, zu ermitteln, wobei die konkreten maßgeblichen Außenlärmpegel ggf. an die Eingabeplanung (konkrete Lage und Höhe des geplanten Baukörpers innerhalb der Baugrenzen) anzupassen sind.

12.3 Geruch

12.3.1 In Bereichen mit prognostizierten Geruchsstundenhäufigkeiten von mehr als 25 % der Jahresstunden sind Nutzungen mit regelmäßigem, nicht nur vorübergehendem Aufenthalt von Personen, insbesondere Büro- und vergleichbare Arbeitsräume, nur zulässig, wenn die zur Belüftung dieser Räume erforderlichen Außenluftöffnungen außerhalb der mit Geruchsstundenhäufigkeiten von mehr als 25 % der Jahresstunden belasteten Bereiche angeordnet werden.

12.3.2 Abweichend von den Anforderungen nach Nr. 1 sind in den Bereichen mit prognostizierten Geruchsstundenhäufigkeiten von mehr als 25 % der Jahresstunden Nutzungen zulässig, die ihrer Zweckbestimmung nach lediglich mit einem vorübergehenden und zeitlich untergeordneten Aufenthalt von Personen verbunden sind. Hierzu zählen insbesondere Lagerflächen und Lagerräume, in denen sich Personen lediglich vorübergehend zur Ein- und Auslagerung, zum Be- und Entladen oder für vergleichbare Tätigkeiten aufhalten.

12.3.3 Die durch Hoock & Partner in der Untersuchung mit Geruchsprognose für die Emissionen der Tierkörperbeseitigungsanstalt identifizierte Grenzlinie für Geruchsstunden über 25 % der Jahresstunden sind in der Planzeichnung dargestellt.

## § 13 Hinweise und Empfehlungen

13.1 Denkmalpflege
Im oder an das Plangebiet angrenzend liegen keine kartierten Denkmäler. Es wird dennoch ausdrücklich dar-

auf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 BayDSchG unterliegen, siehe auch nachfolgende Zitate des Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG.

*„Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:*
*Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.*
*Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:*
*Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“*

Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38; Fax 08271/8157-50; E-Mail: DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

13.2 Wasserwirtschaft
Das DWA Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" ist fachliche Grundlage für die Niederschlagswasserentsorgung. Darüber hinaus sind das DWA Arbeitsblatt A 138-1 " Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser", die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV sowie die dazugehörigen Technischen Regeln TRENGW bzw. TRENOG zu beachten.

13.3 Immissionen:
Die von der Landwirtschaft ausgehenden meist kurzfristigen Geruchs- und Lärmimmissionen sind ortsüblich und trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidbar und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden. Die bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grünlandflächen entstehenden Beeinträchtigungen in Form von Lärm, Staub und Geruch sowie insbesondere der ordnungsgemäßen Ausbringung von organischem Dünger, der Weideviehhaltung und der Futterernte sind unvermeidlich und müssen geduldet werden.
Aufgrund der Nähe zur benachbarten Tierkörperbeseitigungsanlage kann es zeitweise zu Geruchseinwirkungen kommen. Angesichts der bestehenden Umgebung sind diese hinzunehmen.

13.4 Oberboden / Bodenschutz
Bei den notwendigen Erdarbeiten ist der Sicherung des Oberbodens besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Der Anteil der Bodenversiegelung soll auf das Notwendige begrenzt werden. Die ausgewiesenen Grünflächen sollen begrünt werden. Der Oberboden muss gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden, siehe auch DIN 18915 „Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke“, DIN 18320 „Grundsätze des Landschaftsbaues“ und DIN 18300 „Erdarbeiten“.
Die Geländeoberfläche ist weitestgehend zu erhalten.

13.5 Altlasten / Wiederverfüllungen:
Im südlichen Geltungsbereichsteil (Fl. Nr. 304/8 und südlich) liegen Auffüllungen vor, deren Material mit Z 0 - Z 1.1 einzustufen ist. Mit Aushub ist in diesen Bereichen besondere Sorgfalt zu üben: Aushub ist zu beproben und gemäß der Einstufung zu lagern und normenkonform wieder einzubauen.
Auf der Fl. Nr. 305 stand für den Bau der Bundesstraße die Asphaltmischanlage. Bodenveränderungen können nicht ausgeschlossen werden.

## § 14 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 10 „Gewerbegebiet Öschle“ tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Kraftisried

_____
Iris Plonski, Erste Bürgermeisterin

Anlagen:

- Bebauungsplan Nr. 10 „Gewerbegebiet Öschle“ in Kraftisried, Bericht zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), IGL-Puscher, Stand 15.11.2025
- Schalltechnische Untersuchung 9462.1/2026-JB, vom 24.06.2026, erstellt von M.SC. Dipl-Ing. (FH) Bruckner, vom Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster
- IMMISSIONSSCHUTZTECHNISCHES GUTACHTEN Luftreinhaltung, Nr. KTR-7780-01, von Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB, erstellt durch Thomas Rothenaigner (Dr. rer. nat.), vom 16.09.2026
- Bebauungsplan Nr. 10 „Gewerbegebiet Öschle“ in Kraftisried, Berichte der Geiger Flächen und Liegenschaften GmbH & Co. KG, Herzmanns 10, 87448 Waltenhofen, erstellt durch Annika Held (Ingenieurökologie M.Sc.):
  - spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom 31.03.2026
  - Eingriffs - und Ausgleichsbilanzierung (E/A) vom 07.09.2026
- Abbuchungspläne:
  Ausgleich für den BPlan „Gewerbegebiet Öschle, Kraftisried“, erstellt durch Fr. Schmid, von Geiger Flächen und Liegenschaften GmbH & Co. KG, Waltenhofen, Stand 09.09.2026
  - Ökokonto Grünenbach-Au, Fl.-Nr. 96, 160/10, 93, Gemarkung Grünenbach, M 1:1.000
  - Ökokonto Weiberg, Fl.-Nr. 209/3, Gemarkung Krugzell, M 1:1.500

# Begründung

## 1. Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt zwischen der B 12 und der Kreisstraße OAL 10, im Westen des Weilers Schweinlang, südwestlich von Kraftisried.
Das Plangebiet beinhaltet die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 304/2, 304/8 (TF), 305, 306/2 (TF), 311 (TF), 311/3 (TF), 311/8 (TF), 311/10 (TF) und 304/4 (TF, KR OAL10), alle Gemarkung Kraftisried.
Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 7,5 ha auf. Maßgeblich ist die Bebauungsplanzeichnung. Das Plangebiet ist auch in untenstehender Abbildung 1 abgebildet.




Abbildung 1: Lageplan des Geltungsbereiches, unmaßstäblich

## 2. Veranlassung

In den bestehenden Gewerbeflächen der Gemeinde sind keine Flächen mehr für die gewerbliche Entwicklung verfügbar. Um die wirtschaftliche Handlungsfähigkeit von Kraftisried zu bewahren und Arbeitsplätze im Gemeindegebiet zu schaffen war es erforderlich, eine Bauleitplanung für ein Gewerbegebiet vorzunehmen. Zwischen der B 12 und der Anhöhe („auf dem Hächbichl“ bzw. „Buch“) nordwestlich von Schweinlang liegt an der Kreisstraße OAL 10 ein Kiesabbaugebiet mit Holzlagerplatz und weiter südlich die Tierkörperbeseitigungsanstalt Kraftisried. Die plangegenständlichen Flächen nördlich davon liegen unterhalb der ca. 7 m hohen Böschung zur B12. Von Kraftisried kommend steigt die dortige Wiese über einen halben Kilometer um nur knapp 10 m an. Die Flächen liegen abseits von bestehender Wohnnutzung und sind gut infrastrukturell angebunden. Die Gemeinde sieht daher an dieser Stelle eine geeignete Lage für künftige Gewerbeansiedlungen.
Der Bereich im Süden (Rekultivierungsplan J. Janisch, vom 15.3.2015, Genehmigung vom 9.7.2015, AZ 40-01069/14) soll andernorts erbracht werden. Der bereits vorhandene Lagerplatz der Forstbetriebgenossenschaft wird planerisch als Teil der Gewerbenutzung im Gebiet erfasst und hier ebenfalls ein Baufenster vorgesehen, auch wenn dort nicht unmittelbar ein Bauwunsch besteht.

## 3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

### 3.1 Regionalplan und Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023) und im Regionalplan (RP) der Region Allgäu (16) dargelegt.

Die Gemeinde Kraftisried liegt gemäß LEP und gemäß RP im allgemeinen ländlichen Raum. Der Gemeinde ist keine zentralörtliche Funktion zugeordnet.

In Teil B des RP Allgäu (16) sind fachliche Ziele und Grundsätze beschrieben. Gemäß der Karte 2 Siedlung und Versorgung liegt der Geltungsbereich der gegenständlichen Planung deutlich entfernt von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten für Bodenschätze, für die öffentliche Wasserversorgung oder Vorranggebiete für den Hochwasserabfluss- und Rückhalt. Auch festgesetzte Wasserschutzgebiete sind nicht in der Nähe. Daher ist auch nicht von einer Beeinträchtigung der Flächendarstellungen durch die Planung auszugehen.
Jüngst (mit Rechtskraft vom 28.07.2026) wurde der Regionalplan um das Kapitel Windkraft (B IV 3.2) herum fortgeschrieben.

Es liegen keine regionalen Grünzüge oder Trenngrünstreifen in näherer oder weiterer Umgebung des Plangebietes. Dennoch kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in der Planung ein besonderes Gewicht zu. Dem wird Rechnung getragen, indem im Plangebiet Festsetzungen zur Neuanpflanzung von Bäumen und Sträuchern getroffen werden.

Diese Elemente der Planung finden ihre Entsprechung in den Zielen (Z) und Grundsätzen (G) von Landesentwicklungsprogramm Bayern und Regionalplan 16. Die wesentlichen Ziele sind im Nachfolgenden aufgeführt. Im Übrigen wird auf die parallel aufgestellte Änderung des Flächennutzungsplanes verwiesen.

#### a) Landesentwicklungsprogramm (LEP 2023)

1.1.1 (Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.
1.1.2 (Z) Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.
3.2 (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.
3.3 (Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn
- auf Grund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrstrassen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist, [...]
4.1.1 (Z) Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen.
6.2.1 (Z) Erneuerbare Energien sind dezentral in allen Teilräumen verstärkt zu erschließen und zu nutzen.

#### b) Regionalplan der Region Allgäu

Die Fortschreibung Wasserwirtschaft des RP 16 sieht keine Änderungen an den Darstellungen im Gemeindegebiet Kraftisried vor. Suchräume für die Windenergie oder Vorbehaltsgebiete sind im gegenständlichen Bereich nicht vorgemerkt. Die für die gegenständliche Planung wesentlichen Ziele umfassen:

A I 2 (Z) In der Region sollen die Naturgüter Boden, Wasser und Luft als natürliche Lebensgrundlagen soweit als möglich nachhaltig gesichert und falls erforderlich wieder hergestellt werden.

B I 1.1 (Z) Die natürlichen Grundlagen und die landschaftlichen Gegebenheiten sollen zur Erhaltung und Entwicklung der Region als Lebens- und Arbeitsraum für die dortige Bevölkerung und als bedeutender Erholungsraum gesichert werden.

B II 1.2 (Z) Auf die Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung soll hingewirkt werden.

B II 2.4.1 (Z) Die Landwirtschaft, einschließlich der Nebenerwerbslandwirtschaft, soll als Wirtschaftsfaktor – aber auch im Hinblick auf ihre landeskulturelle Bedeutung – in der ganzen Region gesichert und gestärkt werden.

B IV 3.1.2 (Z) Durch die verstärkte Erschließung und Nutzung geeigneter erneuerbarer Energiequellen wie insbesondere Biomasse, Wasserkraft, Solarthermie, Photovoltaik, Windenergie und Geothermie soll das Energieangebot erweitert werden.

B V 1.2 (Z) In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. Eine über die organische Siedlungsentwicklung hinausgehende Entwicklung ist in der Regel in zentralen Orten und Siedlungsschwerpunkten zulässig.

B V 1.3 (Z) Insbesondere soll einer unorganischen Ausweitung der Siedlungsgebiete in besonders exponierte Lagen wie Kuppen und Oberhangteile von Höhenrücken vor allem im Süden und Westen der Region entgegengewirkt werden.

(Z) Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leer stehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden.

(Z) Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegen gewirkt werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

B V 1.7 (Z) Die Städte und Dörfer sollen in allen Teilen der Region in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten, – wo erforderlich – erneuert und weiterentwickelt werden. Dabei soll auf gewachsene und landschaftstypische Dorfstrukturen und Ortsbilder besondere Rücksicht genommen werden.

### 3.1.1 Anbindegebot

Nach LEP Ziel 3.3 (2) sind Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage anzubinden. Ausnahmen sind nur möglich, sofern im Rahmen der dort aufgeführten Gründe keine Anbindung möglich ist. Ein Gewerbegebiet in der angestrebten Größenordnung ist wegen der bewegten Landschaft und der Durchschneidung des Gemeindegebiets durch die B 12 nicht möglich. Größenordnungen von 3-8 ha an Gewerbeflächen können wegen der vorhandenen Topografie in Zusammenschau mit den Schutzflächen für Natur- und Denkmalschutz nicht im Anschluss an bestehende Siedlungsflächen untergebracht werden. Der Ort Kraftrisried ist im Gemeindegebiet die größte und einzig qualifizierte zusammenhängende Siedlungsfläche im Sinne des Anbindegebots heranzuziehen. Von den im Gemeindegebiet liegenden Weilern und Dörfern Westerried, Berleberg und Schweinlang hat nur Schweinlang eine Darstellung mit Mischbauflächen im Rahmen einer Außenbereichssatzung im FNP erhalten.

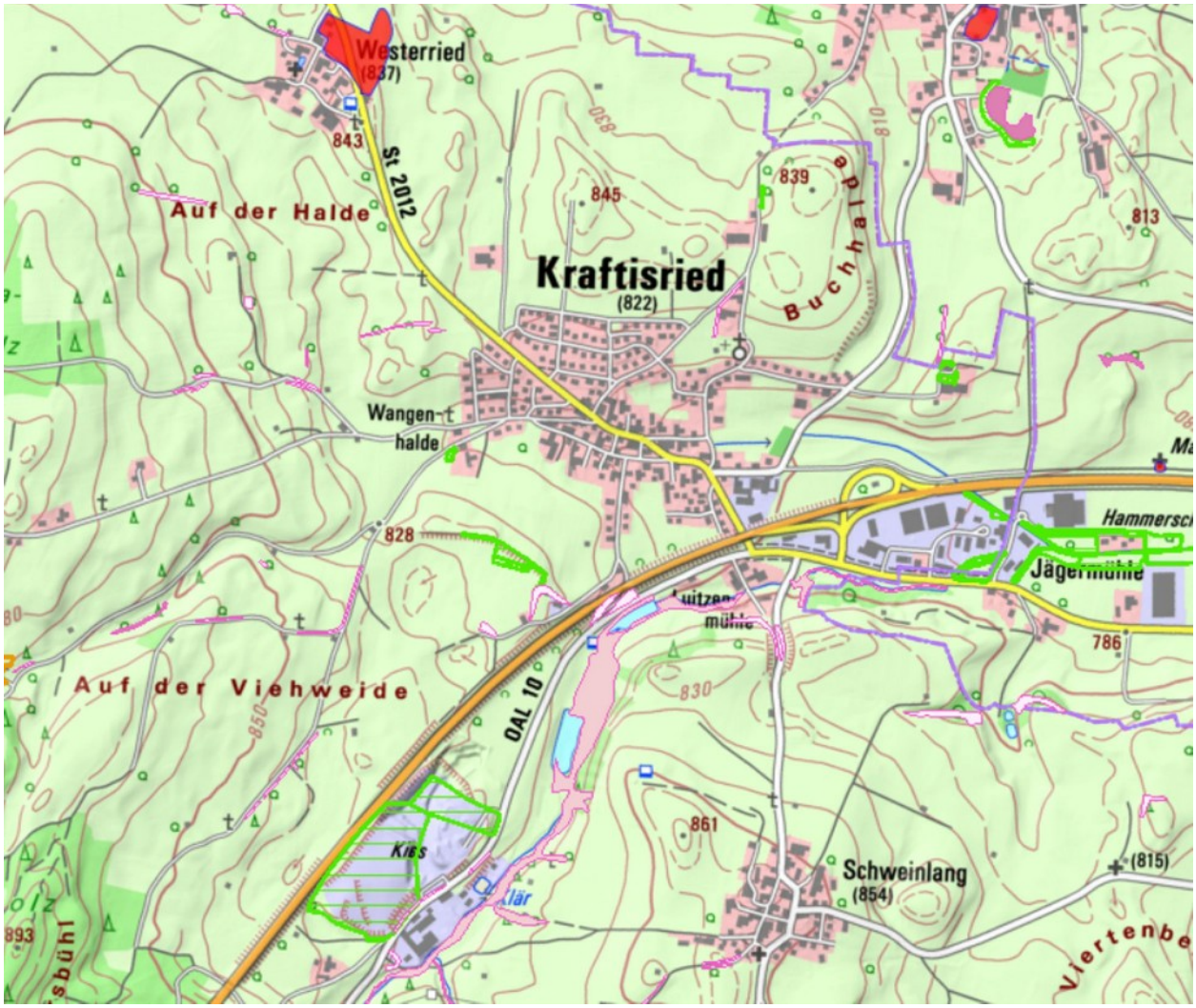



Abbildung 2: Topografische Karte, Teilausschnitt Kraftisried mit Schutzflächendarstellungen, unmaßstäblich (Datenquelle: BayernAtlas 2025)

### 3.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Kraftisried besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan. Dieser Flächennutzungsplan liegt in der Genehmigungsfassung vom 12.08.2004 vor und wurde von der Kreispla-

nungsstelle beim Landratsamt Ostallgäu erstellt, der integrierte Landschaftsplan durch Dipl.-Ing Rüdiger Filger, Oberthingau, erstellt. Der Flächennutzungsplan wurde in mehreren Bereichen durch die 2. Änderung mit Genehmigung vom 22.12.2015 geändert; später auch im Bereich Schweinlang (vom 08.11.2017). Jüngst aufgestellt ist die 4. Änderung zur Windkraft (Schottnerwald / Klosterfrauenholz, Plan vom 30.08.2024). Die vorangegangenen Änderungen betreffen den gegenständlichen Planbereich nicht.

Das gegenständliche Gebiet ist im bestehenden Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft mit Abbauflächen für Bodenschätze (südlicher Teilbereich) dargestellt. Im nördlichen Abschnitt ist die bestehende Baumreihe auch auf der Ebene des FNP dargestellt. (siehe auch untenstehende Abbildung 3). Die gewerblichen Bauflächen sind also bisher auf dieser Planungsebene noch nicht dargestellt. Daher wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB auch der Flächennutzungsplan geändert. Eine Eingrünung entlang der Kreisstraße wird auch hier vorgesehen. Nach Süden wird gemäß FNP die Eingrünung fortgeführt bis diese auf der gegenüberliegenden Seite der Kr OAL 10 beginnt.

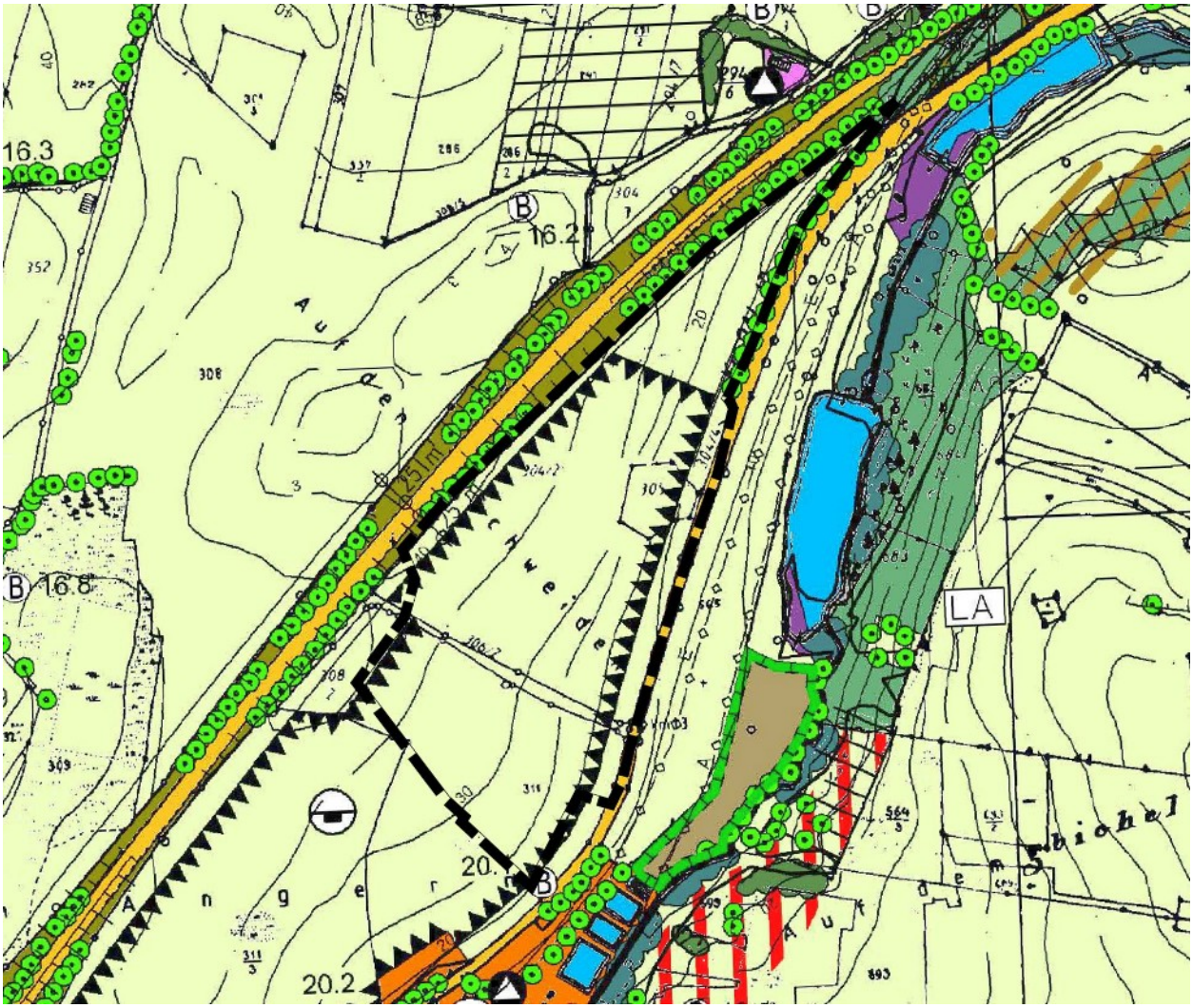



Abbildung 3: Ausschnitt des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kraftisried mit Geltungsbereich, unmaßstäblich

## 4. Bestand

### 4.1 Geologie

Boden: Typ 28b: Fast ausschließlich Pararendzina und Braunerde-Pararendzina aus kiesführendem Lehm bis Kieslehm über Schluff- bis Lehmkies (Jungmoräne, carbonatisch)

Geologie: Im Bereich der Kiesabbaufläche liegt ein Gefahrenhinweis für Steinschlag vor.
Der südwestliche Teil weist im Untergrund würmzeitliche Vorstoßschotter (Wh,G°V; Kies, wechselnd sandig, steinig, z. T. schwach schluffig) auf, der nach Norden und Osten hin zu Geschiebemergeln (W,U,g; Schluff, wechselnd kiesig bis blockig, tonig bis sandig (Till, matrixgestützt), z. T. Grundmoräne ohne lithologische Differenzie-

rung) übergeht. Nach den Kartierungen ist unter der Tierkörperbeseitigungsanstalt bis nach Norden hin mit anthropogenen Auffüllungen (,,ya, Auffüllung, Aufschüttung, Aufspülung) zu rechnen.

Relief: Die überbaubaren Flächen liegen zwischen ca. 827 m NHN Höhe im Südwesten und ca. 810 m NHN Höhe im Nordosten. Am südwestlichen Gebietsrand liegen Höhen bis 831 m NHN vor.

Klimadaten: Jahresdurchschnittstemperatur: 6,9° C, ca. 1.300 mm mittlerer Jahresniederschlag

4.2 Landschaft / Landschaftsbild

Der Bereich liegt schwer einsehbar zwischen der B 12 und der Geländekante am Reichenbach. Nach Süden folgt die Tierkörperbeseitigungsanstalt Kraftisried, die keine wertvolle Struktur der Kulturlandschaft bildet. Die Gehölzhecke im Norden des Plangebiets bleibt in großen Teilen als gestalterisches Element erhalten.

4.3 Infrastruktur

In der Gemeinde Kraftisried sind die Versorgungseinrichtungen für Güter des täglichen Bedarfs, wie bei einer Gemeinde kleinerer Größenordnung üblich, vorhanden. Weitere Versorgungsmöglichkeiten finden sich in umliegenden Städten wie Marktoberdorf oder Kempten. Dort gibt es Anbindung an das Schienennetz. Erreichbar sind diese Zentralorte über die B 12. In weniger als einem Kilometer Entfernung kann auf diese aufgefahren werden.

4.4 Erschließung / Verkehr

Die Stromversorgung soll durch die LEW sichergestellt werden.
Das Plangebiet ist durch die unmittelbar vorbeiführende Kreisstraße OAL 10 zur nahe gelegenen B 12 hin gut erschlossen. Eine direkte Zufahrt ist auf den bisherigen Lagerplatz forstwirtschaftlicher Betriebe über die bestehende Einfahrt im Süden weiterhin gegeben. Die Durchwegung vom restlichen Plangebiet auf diese Zufahrt ist nicht vorgesehen. Über die Haupterschließung im nördlichen Teil des Plangebiets wird eine Zufahrt mit neuer Linksabbiegespur erfolgen. Eine Stichstraße nach Westen wird für einen möglichen Anschluss durch, z.B. eine Unterführung, unter der B 12 hindurch nach Kraftisried vorbereitet.
Die Wasserversorgung und der Abwasseranschluss erfolgen perspektivisch über eine Erweiterung des Ortsnetzes.

4.5 Nutzungen

Das für künftige gewerbliche Nutzung vorgesehene Gebiet wird derzeit intensiv als Grünland genutzt. Im Westen grenzt die B 12 an, im Süden eine Kiesabbaufläche. Nordöstlich trennt eine Gehölzhecke die OAL 10 vom künftigen Gewerbegebiet. Die Tierkörperbeseitigungsanstalt liegt mindestens ca. 200 m südlich des Geltungsbereiches.

4.6 Verkehrslärm

Nach Pegelrasterkarte (LDEN 2017 / L Night 2017) können in Teilbereichen des Plangebiets tags Verkehrslärmpegel von bis zu 65 dB (A) auftreten. Nachts werden 55 dB (A) nur in direkter Nähe zum Straßenverlauf der B 12 überschritten. Die Linie der Betrachtung mit der ungünstigsten Ausbreitungslinie für den Grenzwert nach 16. BImSchV der Untersuchung 9462.1 des IB Kottermair (Anlage 3.1: Verkehrslärm Nachtzeit, 3. OG) als Grenzlinie für die nach den Festsetzungen des § 12 Immissionsschutz Maßnahmen erforderlich werden. Im Detail wird auf das Gutachten und die Hinweise unter 7.1.1 verwiesen.

4.7 Denkmalpflege

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet finden sich keine kartierten Denkmäler.
Ein mittelalterlicher Burgstall (D-7-8228-0005) liegt deutlich südlich (ca. 1 km).
Aufgrund bisheriger archäologischer Funde sind bei Baumaßnahmen Bodendenkmäler auch außerhalb des eigentlichen Bodendenkmalbereiches bzw. Funde nicht ausgeschlossen.

4.8 Altlasten/Bodenschutz

Der normenkonforme Umgang mit Boden ist auch ohne unmittelbare Festsetzung in der Satzung verbindlich; die Normen sind einzuhalten (vgl. DIN 19639, DIN 18915 und DIN 19731 (Ausgabe 10/23) §§en 6-8 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, ErsatzbaustoffVO, DepV, u.a.)

*Altlasten:* Im Bereich der Auffüllungen des ehemaligen Kiesabbaus (hier: Fl. Nr. 304/8, 311, 311/8 und 311/11) wurden überwachte Wiederauffüllungen mit Material bis zur Stufe Z 1.1 vorgenommen. Die Verfüllungmaßnahmen wurden genehmigt und überwacht unter Beteiligung des Landratsamtes und des Wasserwirtschaftsamtes. Das Geotechnische Büro Bosch hat unter dem Projekt „FÜ Verfüllung Grube Kraftisried“ Untersuchungen vorgenommen und einen Bericht verfasst, der den Aufsichtsbehörden aktenkundig ist. Maßgebliche Belastungen werden nicht erwartet. Für die Fl. Nr. 305 liegt ein Hinweis als ehemaliger Standort einer Asphaltmischanlage vor. Hier können Altlasten nicht ausgeschlossen werden.

*Schutzgut Boden:* Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

### 4.9 Wasserwirtschaft

Im Plangebiet verlaufen keine Gewässer. Der Reichenbach verläuft östlich außerhalb des Plangebiets. Der höchste Grundwasserbemessungsstand im Bereich ist mit 806,0 m NHN ermittelt worden. Der Grundwasserflurabstand ist ausreichend.

Wassergefahren: Ohne Geländemodellierungen sind im südlichen Gebietsteil Sturzfluten durch Oberflächenabfluss wahrscheinlich. Der Reichenbach liegt östlich außerhalb des Plangebiets, ohne angezeigte Überschwemmungsgefahr für den Planbereich.

Für die Planung wurden deshalb Geländemodellierungen vorgesehen und die Errichtung eines Regenrückhaltebecken zur Bewältigung des Oberflächenwassers angesetzt. Auf den Grundstücken anfallendes, nicht versickerbares Oberflächenwasser sollte aus ökonomischer und ökologischer Sicht aufgefangen und zur Bewässerung oder auch als Brauchwasser zu nutzen. Im Zuge der Erschließungsplanung sind Modellierungsmaßnahmen vorgenommen worden, die den Oberflächenwasserabfluss bewältigen lassen (vgl. § 37 Abs. 1 WHG).

Wassermengen aus dem südlichen Bereich mit ungünstigeren Versickerungseigenschaften werden im Regenrückhaltebecken aufgefangen. Auch auf der nördlichen Fläche ist anfallendes Oberflächenwasser normenkonform zu behandeln: flächige, möglichst naturnahe Versickerung, Retention in Zisternen, Rigolen und auf Gründächern. Eine Einleitungserlaubnis in den Reichenbach ist nicht in Aussicht gestellt.

## 5. Planung

### 5.1 Allgemeines

Städtebauliche und landschaftspflegerische Planungsziele

- Neuansiedlung von gewerblichen Betrieben,
- Schaffung von ortsnahen Arbeitsplätzen,
- Sicherstellung einer geordneten Bebauung,
- Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im und außerhalb des Gebietes,
- Vermeidung von Eingriffen innerhalb des Plangebiets,
- Ausgleich von Eingriffen außerhalb des Bebauungsplangebiet.

Gemäß einschlägiger Anforderungen der Umweltprüfung sind Angaben zu machen über alternative Planungsüberlegungen. Der Standort eignet sich aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Bundesstraße und der Vorprägung des Umfeldes gut für die Entwicklung eines Gewerbegebietes.

### 5.2 Verkehrliche Erschließung

Das Bebauungsplangebiet ist durch die unmittelbar vorbeiführende Kreisstraße mit Anschluss an die Bundesstraße B 12 gut erschlossen. Entlang der B 12 liegt eine Bauverbotszone von 20 m Breite und eine Baubeschränkungszone von 40 m Breite. An der Kreisstraße OAL 10 sind Bauverbotsbereiche von 15 m und Beschränkungszonen bis 30 m von der Asphaltkante gemessen vorgegeben.

Die Planstraßen werden in ihrer Breite so dimensioniert, dass Begegnungsverkehr von LKWs stattfinden kann. Die Bruttobreiten der Verkehrsflächen liegen bei 8 m, die Asphaltkanten werden voraussichtlich ca. 6,5 m auseinanderliegen. Entlang der Erschließungsstraßen sind Grünstreifen vorgesehen, in denen auch Mulden für das Versickern von Regenwasser möglich sein werden. Straßenbegleitgehölze sind ebenfalls vorgesehen – vorzugsweise aus südlichen Richtungen, um den Asphalt zu beschatten.

### 5.3 Bauliche Nutzung

#### 5.3.1 Art der Baulichen Nutzung

Es wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Aufgrund der geplanten Nutzungen wird das Bebauungsplangebiet als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ausgewiesen. In Gewerbegebieten nach § 8 BauNVO sind u. a. Gewerbebetriebe aller Art allgemein zulässig. Hierunter sind alle Betriebe zu subsumieren, die gewerblich – also zum Zweck der Gewinnerzielung – betrieben werden und die in den Katalogen zulässiger und ausnahmsweise zulassungsfähiger Nutzungen (§ 8 Absätze 2 und 3 BauNVO) nicht näher bezeichnet werden.

Sogenannte Betriebsleiterwohnungen sind ausgeschlossen. Das Plangebiet soll ausschließlich gewerblicher Nutzung vorbehalten bleiben. Zudem soll durch den Ausschluss von Wohnnutzung Konflikte mit der nahegelegenen Bundesstraße B 12 vermieden werden. Aus diesem Grund wurden auch Beherbergungsbetriebe ausgeschlossen.

Ebenfalls ausgeschlossen sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Das Bauland soll möglichst für produzierendes oder lärmintensiveres Gewerbe vorbehalten bleiben, außerdem sollen Konflikte der genannten Nutzungen mit den umliegenden Verkehrsstraßen vermieden werden. Auch Vergnügungsstätten sind aus den o. g. Gründen ausgeschlossen. Des Weiteren werden Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Dies gilt auch für werkstattgebundenen Verkauf von vor Ort produzierten oder distributierten eigenen Produkten der im Plangebiet angesiedelten Handwerks- und Gewerbebetriebe, selbst wenn sie eine deutliche Unterordnung des Betriebes darstellen. Dies dient der Einhaltung der regionalplanerischen Ziele zur Vermeidung von Einzelhandelsagglomerationen und vermeidet Konsumentenverkehr zum abseits vom Ort gelegenen Gewerbegebiet..

5.3.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Für das Maß der baulichen Nutzung ist nach § 16 Abs. 3 BauNVO stets anzugeben:

1. die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen,
2. die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe der baulichen Anlagen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Die Gemeinde hat sich für diesen Bebauungsplan für die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl und Gebäudehöhe entschieden. Diese sind der Planzeichnung und Tabelle § 8 der Satzung zu entnehmen.

Es wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Es sind auch Gebäude mit einer Länge von bis zu 100 m zulässig. Dadurch soll Bauwilligen die Möglichkeit gegeben werden, ihre Bauten flexibler den Anforderungen ihrer Betriebe anzupassen.

5.3.3 Höhenfestsetzungen

Für die Gewerbegebietsteile wurden wegen der anstehenden Geländemodellierung auf Basis der Planung Höhenkoten angesetzt, die sich auf das künftige Plangelände anwenden lassen. Für die zulässige Gebäudehöhe wurde betrachtet, wie stark die künftigen Bauten in die Landschaft wirken werden. Im Osten liegt eine höhere Geländeschwelle vor und die Fernwirkung in diese Richtung ist quasi ausgeschlossen. Von der Bundesstraße aus werden die Gebäude voraussichtlich zu sehen sei, aber auch gegenüber der übrigen Landschaft abgeschirmt werden. Daher soll der Gebäudeeindruck auch von der Bundesstraße aus begrenzt wahrnehmbar bleiben. Hierzu wurde der Geländeverlauf entlang des Plangebiets betrachtet. Die B12 steigt gleichmäßig über ca. einen halben Kilometer von 820 m NHN auf 831 m NHN an (Nord nach Süd), bis schließlich ein Haufwerk auf bis über 835 m NHN angeschüttet ist. Die Böschung ist jenseits des Begleitgrüns weist Strauchwerk auf, das stellenweise auch Bäume mit deutlich über 4 m Wuchshöhe aufweist. Im Süden stehen auf den bis ca. 835 m NHN Böschungsergänzungen verstärkt Bäume (Ahorn, Eschen, Buchen, u. dgl.) mit besserer und höherer Eingrünungswirkung.
Das höhengestalterische Leitbild war, Gebäudehöhen zulässig zu machen, die, sofern sie die Geländehöhe der Bundesstraße überragen, nur begrenzt zur Wirkung kommen. Die Höhenfestsetzung ist so gewählt, dass in der ungünstigsten Lage (GE4) die Höhenkante der höheren Geländekante nicht erreicht wird. Es wurde als verträglich erachtet, dass aus den niedrigeren Verläufen der Bundesstraße kommend, jenseits des Strauchwerks (im Winter oder in den Lücken) ein Geschoss oder auch die Dächer der Gewerbebauten ansichtig werden können.

5.3.4 Gestaltung der baulichen Anlagen

Es sind Flachdächer, Pultdächer und Satteldächer zulässig. Dies lehnt sich an das im Osten bestehende Gewerbegebiet südlich der B 12 an. Die Nutzung solarer Strahlungsenergie darf im Gewerbegebiet deutlich erkennbar sein. Jedoch ist bei der Gestaltung darauf zu achten, dass keine störenden Lichtwirkungen auf die B 12 entstehen. Daher sind reflektierende Anstriche oder Materialien auf Dächern und an Wänden untersagt. Ausschließliche Nordausrichtung von Pultdächern soll daher nicht am Hauptdach erfolgen, sondern nur bei Vordächern, Eingangsüberdachungen oder anderen untergeordneten Bereichen erfolgen.

5.4 Garagen und Nebengebäude

Für die Berechnung der Anzahl der Garagen und Stellplätze gilt die Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) sowie Art. 47 BayBO. Von der Hinterkante Straße müssen Garagen mit einer Zufahrt, die senkrecht zur Straße ausgerichtet ist, einen Abstand von min. 5 m einhalten. Eine Behinderung des fließenden Verkehrs durch stehende Fahrzeuge beim Öffnen von Toren soll vermieden werden.

5.5 Entwässerung / Oberflächenwasser

Die Erschließung mit Kanal und Wasser wird an das bestehende Ortsnetz angeschlossen bzw. erweitert.
Von öffentlicher Seite wird angeboten, dass, sofern die Versickerungseignung des Untergrundes zu niedrig ist, das Niederschlagswasser von den Hofflächen und Dachflächen (sofern unbelastet) über die öffentliche Regenwasserbewältigung erfolgen kann. Der autochthonen, möglichst naturnahen Versickerung ist grundsätzlich der

Vorzug zu geben.
*Hinweis: Es wird zudem empfohlen, Zisternen für die Regenwasserrückhaltung einzurichten und die Brauchwasserversorgung hierüber zu bewerkstelligen oder zu unterstützen.*
Aus ökologischer und wasserwirtschaftlicher Sicht ist es sinnvoll, dass der private Bauherr Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen wenig verschmutzten Flächen soweit möglich breitflächig über den bewachsenen Boden zur Versickerung bringt. Dabei sind die DWA-Richtlinien M 153 und A 138-1 zu beachten.
Gewerbliches oder industrielles Abwasser ist nach entsprechender Vorbehandlung nach dem Stand der Technik gemeinsam mit kommunalem Abwasser in der zentralen Kläranlage zu reinigen.
Abwasserintensive Betriebe bzw. Betriebe mit gefährlichen Stoffen (z. B. metallverarbeitender Betrieb) sollen im Einzelfall vor ihrer Ansiedlung besonders sorgfältig geprüft werden. In diesem Zusammenhang wird auf die wasserrechtliche Genehmigungspflicht nach § 58 WHG verwiesen. Für Einleitungen in eine öffentliche Abwasseranlage enthält die Abwasserverordnung in der jeweils gültigen Fassung, Anforderungen am Ort des Anfalls oder vor der Vermischung mit anderem Abwasser.
Hinweis des Wasserwirtschaftsamts zu Grundwassermessstellen im Plangebiet
(E-Mail 2-4622-OAL 144-13762/2024 vom 14.06.2024):

> *„Im Plangebiet befindet sich nach unseren Kenntnissen eine Grundwassermessstelle (an den Rändern des Plangebiets ggf. noch zwei weitere). Pegel/Grundwassermessstellen dürfen grundsätzlich nicht überbaut werden, andernfalls sind sie ordnungsgemäß durch eine zertifizierte Fachfirma rückzubauen/zu verfüllen. Der Rückbau ist unter Vorlage eines Rückbaukonzepts bei der unteren Wasserrechtsbehörde anzuzeigen.“*

### 5.6 Grünflächen

Nach Westen, Norden und Osten sind öffentliche Grünflächen entlang der B 12 und der OAL 10 festgesetzt. Durch die Bäume und Sträucher dort soll das geplante Gewerbegebiet sowohl von der offenen Landschaft, aber auch den vorbeiführenden Straßen abgeschirmt werden.
Grünflächen entlang der Erschließungsstraßen haben Baumstandorte zugewiesen bekommen, die den Straßenraum definieren solle und gleichsam positive kleinklimatische Effekte mit sich bringen (Verdunstungsschutz, Vermeiden von Erhitzung). Von den festgesetzten Baumstandorten kann in geringen Maße abgewichen werden, z. B. um eine Zufahrt zu ermöglichen. Private Grünflächen wurden im südlichen Teil vor allem auf den zu schaffenden Böschungen festgesetzt und sollen den südlichen Teil (Fl.Nr. 311/11) vom Hauptteil des GE auch optisch abtrennen. Die Ein- und Durchgrünung des Gebiets wird mit den Bepflanzungsauflagen der privaten Grünflächen unterstützt und mit Festsetzungen sichergestellt.
Auf den Grundstücken sind versiegelte Flächen so gering wie möglich zu halten.

### 5.7 Baugestaltung

Es sind u. a. Beschränkungen zu Dachform, Dachneigung, Fassadenfarbe und Dachfarbe festgelegt. Wegen der gewerblichen Nutzung, der freien Lage in der Landschaft sowie in der Bauverbots- und Baubeschränkungszone entlang der B 12 wurden auch Regelungen zu Werbeanlagen getroffen. Fremdwerbung wird, insbesondere an Bundesstraßen und Autobahnen, durch externe Werbetreibende regelmäßig unter Missachtung der Sicherheitsbedenken entlang dieser Verkehrsachsen konzipiert. Dies wird durch Festsetzungen ausgeschlossen.
Glasfassaden unterliegen Bestimmungen, die insbesondere den flugfähigen Tieren des Außenbereichs zum Schutz dienen sollen.
Zwischen den Terrassen werden Böschungen mit 1:1,5 konzipiert und weitestgehend keine Stützmauern erforderlich, jedoch sind gestaffelte Stützmauern als gebietsverträglich angesehen worden und zulässig.
So wird sichergestellt, dass der Verkehr nicht beeinträchtigt wird. Außerdem wird so sichergestellt, dass die Werbeanlagen nicht zu aufdringlich wirken.

### 5.8 Flächenbilanz

Das Plangebiet mit ca. 7,4 ha gliedert sich folgendermaßen auf (gerundete Werte):

| **Bauflächen** | Flächenteil | Gesamt | Anteil |
|---|---:|---:|---:|
| Bauflächen (ohne priv. Grün) | 51.900 | | 70 % |
| **Verkehrsflächen** | | | 5 % |
| öffentliche Straßenverkehrsflächen | 4.000 | | |
| **Grün** | | | 25 % |
| Öffentliche Grünflächen | 10.800 | | |
| Private Grünflächen | 7.300 | | |
| | | | |
| **Gesamtfläche** | | 74.000 | 100 % |

## 6. Grünordnung

### 6.1 Natürliche Grundlagen

Bei der Grünordnungsplanung sind folgende Ziele zu beachten:

- Einbindung des Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild
- Schaffung naturnaher Elemente und damit neuer Lebensräume für Tiere und Pflanzen
- Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze
- Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens, d.h. möglichst geringe Flächenversiegelung

Mit den nachfolgenden umfangreichen grünordnerischen Festsetzungen werden diese Ziele erreicht:

- Durch die recht umfangreiche Eingrünung auf öffentlichen Grundstücken sowie Grünstreifen zwischen neuen Baugrundstücken werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild reduziert und neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen. Im Norden gib es einen ca. 10 m breiten Grünstreifen, auf dem die bestehende Hecke erhalten und verstärkt werden soll. Bei der neuen Einfahrt ist eine Erweiterung nötig, die es erfordert, dass auf ca. 60 m Länge die Gebüsche um 5 m nach Hinten gesetzt werden muss.
- Nach Süden werden Pflanzgebote und Entwicklungsziele für den Natur- und Landschaftsschutz vorgegeben.
- Im Plangebiet sind des weiteren öffentliche Grünflächen, auch mit Straßenbegleitgehölzen festgesetzt.
- Fassadenbegrünung haben einen positiven klimatischen Effekt auf die Gebäude und dienen der besseren Einbindung von Bauten ins Landschaftsbild
- Die Anpflanzung von artenreichem heimischem Gehölz positiv auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild auswirken
- Die Versiegelung soll möglichst minimiert werden und mit wasserdurchlässigen Materialien erfolgen.

Es handelt sich bei dem Bereich des Eingriffs um intensiv landwirtschaftlich genutztes Grünland, das teils auf einer wieder verfüllten Kiesgrube liegt. Auch aufgrund der Lage zwischen Kreisstraße und Autobahn kann von einem vorbelasteten Standort gesprochen werden. Es gibt keine Hinweise auf eine erhebliche Beeinträchtigung besonders schützenswerter Artenvorkommen.

### 6.2 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Die Ortsrandeingrünung soll das Gewerbegebiet harmonisch in die Landschaft einbinden und die Eingriffswirkung auf Natur und Landschaftsbild minimieren.

### 6.3 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

Die Eingriffe werden ermittelt, bewertet und mit Flächen und Maßnahmen ausgeglichen, die teils im Gebiet und teils auf externen Flächen liegt. Grundlagen dafür liefern der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (LfU, 2021) und die BayKompV.

Im Umweltbericht werden die Erkenntnisse der Prüfung umweltrelevanter Belange zusammengefasst und ausführlicher dargelegt.

#### 6.3.1 Eingriffsermittlung

Durch die Geiger Flächen- und Liegenschaften GmbH & Co. KG wurde der Eingriff betrachtet und auf den Ausgangszustand der Teilflächen mit den planerischen Rahmenbedingungen in Verhältnis gesetzt und in einem Bericht zusammengestellt ausgeführt. Die Eingriffsermittlung erfolgte durch fachkundiges Personal, wurde dokumentiert und wurde der Planung als Anhang beigefügt. Die Untersuchungen und der Bericht liefern die Grundlage für die Festsetzungen zum Ausgleich und ist als Bestandteil des Bebauungsplanes den Unterlagen als Anlage beigefügt. Für den Ausgangszustand sind auch die Zielzustände im Entwicklungsplan für die Wiederverfüllung des Kiesabbaubereichs heranzuziehen gewesen und wurden berücksichtigt.
Der Eingriff durch die Planung wird mit einem **Kompensationsbedarf von 147.037 Wertpunkten** beziffert.

#### 6.3.2 Ausgleich

Der naturschutzfachliche Ausgleich des Eingriffs erfolgt im Einen gebietsintern am Südrand der Planung durch die Schaffung einer **Pufferzone (25 m – 40 m Breite) mit artenarmem Extensivgrünland (A1)** und der Eingrünung der Lagerflächen durch einen **mesophilen Gebüsch-Streifen (8 m Breite, A2)**. Hierdurch können dem Kompensationsbedarf **26.074 Wertpunkte** entgegengestellt werden.
Die verbleibenden Punkte werden der **Ökoflächen** der Fl.-Nr. 96, 160/10, 93, Gemarkung Grünenbach, mit **52.963 WP** und den **Ökoflächen** auf der Fl.-Nr. 209/3, Gemarkung Krugzell, mit **68.000 WP** entnommen. Bei

Grünenbach wurde über fünf Jahre ein Stillgewässer mit Randbereich aufgewertet und zur Straße hin mit Hecken eingegrünt. Bei Krugzell wurden in ehemaligen Tagebau über zwei Jahre Grünlandextensivierungen in Waldnähe vorgenommen.
Im Umweltbericht werden die Flächen und Maßnahmen ausführlicher dargelegt. Die Flächen und Maßnahmen sind eingerichtet und verbindlich der Planung zugeordnet.

6.4 Artenschutz

Zur Vermeidung der Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch das Vorhaben wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. In der saP ergab sich die Notwendigkeit der Durchführungen von gesonderten Vermeidungsmaßnahmen für die Zauneidechse (Lacerta agilis), den Flussregepfeifer (Charadrius dubius) und die Avifauna im Allgemeinen. Zu Details sei auf die saP in der Anlage verwiesen.

7. Immissionsschutz, Umweltgestaltung

7.1 Immissionsschutz

Die Informationen aus der schalltechnischen Untersuchung des IB Kottermair für das Plangebiet wurde gefolgt.- Die Unterlage ist Bestandteil der Planungsunterlagen und deren Inhalte hat sich die Gemeinde zu Eigen gemacht.

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde die schalltechnische Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 24.06.26 mit der Auftrags-Nr. 9462.1 / 2026 - JB angefertigt, um für das Gewerbegebietsareal die an der schützenswerten Nachbarschaft zulässigen Lärmimmissionen zu quantifizieren. Die Ergebnisse wurden in Gestalt von Emissionskontingenten nach der DIN 45691:2006-12 in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen.

Der Gliederung des Gebietes liegt folgende städtebauliche Konzeption zugrunde:
Die Kommune möchte mit der Emissionskontingentierung der zukünftigen Nutzung gerecht werden. Vor diesem Hintergrund ergeben sich die jeweiligen Emissionskontingente.

Für reine Büronutzungen können die Tagorientierungswerte auch in der Nachtzeit zugrunde gelegt werden, da in der Nachtzeit bei Büros und Schulungsräumen gemäß dem Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt- und Verbraucherschutz (StMUV) vom 24.08.2016 kein im Vergleich zur Tagzeit erhöhter Schutzanspruch besteht.

Nach der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 24.06.2026 mit der Auftrags-Nr. 9462.1 / 2026 - JB, bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans. Im Einzelnen kommt die schalltechnische Untersuchung zu folgenden Ergebnissen im Hinblick auf die Verkehrslärmimmissionen:

Nach der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für ein Gewerbegebiet eingehalten bzw. teilweise überschritten. Die Festsetzung eines Gewerbegebiets im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist gleichwohl zulässig, denn die Überschreitungen durch den auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärm können nach den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH durch bauliche- und/ oder passive Schallschutzmaßnahmen ausgeglichen werden; diese Schallschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan auch festgesetzt.

7.1.1 Hinweise zum Immissionsschutz

Für die Beurteilung des Bauvorhabens ist nach der BauVorlV für die Bauaufsichtsbehörde im Genehmigungsverfahren und die Gemeinde im Freistellungsverfahren eine schalltechnische Untersuchung vorzulegen, mit der nach Abschnitt 5 der DIN 45691:2006-12 nachzuweisen ist, dass die festgesetzten Emissionskontingente der Bebauungsplansatzung eingehalten werden.
Im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Genehmigungsfreistellungsverfahren ist zwingend der Schallschutznachweis nach DIN 4109-1:2018-01 für die Gebäude (alle Fassadenseiten) mit schutzbedürftiger Nutzung (Wohn-, Büronutzungen etc.) zu führen, falls die in der Anlage A5.2/1 – Punkt 5 b der eingeführten BayTB (Bayerische Technische Baubestimmungen) genannten maßgeblichen Außenlärmpegel überschritten sind.
Gemäß Art. 13 Abs. 2 BayBO müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. Geräusche, die von ortsfesten Einrichtungen in baulichen Anlagen oder auf Baugrundstücken ausgehen, sind so zu dämmen, dass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Gemäß § 12 BauVorlV müssen die ggf. erforderlichen Berechnungen den nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften geforderten Schall- und Erschütterungsschutz nachweisen.

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung der Gemeinde Kraftisried, Hauptstraße 11, 87647 Kraftisried, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patent- und Markenamt.
Wohnnutzungen sind, auch als Wohnen im betrieblichen Kontext im Sinne von Betriebsleiterwohnungen oder Wohnungen für Bereitschaftspersonal u. dgl. im Gewerbegebiet Öschle nicht zulässig.
Für sonstige schutzbedürftige Räume gelten die Ausführungen in der Satzung gemäß der schalltechnischen Untersuchung. Behelfsweise wird analog für solche Räume aus den Hinweisen des Gutachtens darauf hingewiesen, dass Schutzmaßnahmen so anzuordnen sind, dass durch die eingerichteten schutzbedürftigen Räume keine verursachte Beschränkung der Nutzung benachbarter Gewerbequartiere resultiert. Beispielsweise können durch geeignete Ausführung oder Orientierung (architektonische Selbsthilfe) optimierte Anordnungen geschaffen werden (z.B. Festverglasungen von Fenstern in Verbindung mit einer kontrollierten Lüftung, die nur zu Reinigungszwecken geöffnet werden dürfen / vorgelagerte Gebäudeteile, wie Wintergärten, die nicht zum dauerhaften Aufenthalt genutzt werden dürfen / Orientierung von Räumen auf die lärmabgewandte Seite / schalltechnisch günstige Lage auf dem Betriebsgelände).

7.1.2 Immissionen – Tierkörperbeseitigungsanstalt

„Zur Absicherung der Verträglichkeit der Bauleitplanung mit der Schutzbedürftigkeit der Nachbarschaft vor unzulässigen Luftschadstoffimmissionen wurde durch das Sachverständigenbüro "Hoock & Partner Sachverständige GmbB" aus Landshut mit Datum vom 16.09.2026 ein immissionsschutztechnisches Gutachten erstellt. Zur Sicherstellung eines umfassenden Schutzes vor schädlichen Umwelteinwirkungen bzw. erheblichen Nachteilen durch Geruchsimmissionen wurden baubeschränkende Randbedingungen als textliche Festsetzungen definiert, mit denen auf der Ebene der Bauleitplanung sinnvolle Vorkehrungen getroffen werden, um die schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 10 "Gewerbegebiet Öschle" vor schädlichen Umwelteinwirkungen bzw. erheblichen Belästigungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu schützen.
Basierend auf den definierten Randbedingungen konnte mittels Ausbreitungsrechnung nach Anhang 2 der TA Luft nachgewiesen werden, dass die einschlägigen immissionsschutzfachlichen Vorgaben der TA Luft erfüllt werden können.
Somit sind alle auf der Ebene der Bauleitplanung sinnvollen Vorkehrungen getroffen, um die schutzbedürftigen Nutzungen vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geruchsimmissionen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu schützen.“ (nach Geruchsgutachten Hoock & Partner vom 16.09.2026, Punkt 7.3)

Das Untersuchungsergebnis weist aus, dass durch die Kläranlagenteile eine Geruchsbelastung auf das Plangebiet nicht auszuschließen ist. Nur in begrenzten Bereichen werden die Orientierungswerte von 20 % Geruchsstundenhäufigkeit vereinzelt überschritten. In Randbereichen kann es zu über 25 % Geruchsstundenhäufigkeit kommen. In Gebieten ländlicher Prägung und Gewerbegebieten sind regelmäßig 20 % Geruchsstundenhäufigkeit als zumutbare Werte für Geruchsimmissionen anzusetzen. Auf der Abwägungsebene sah die Gemeinde auf Grund der Lage des Gewerbegebiets, der gutachterlich geschilderten Situation und der zusätzlich getroffenen Festsetzungen zur Wahrung gesunder Arbeitsverhältnisse den Entscheidungsrahmen gegeben, auch noch bei bis zu 25 % prognostizierter Geruchsstundenhäufigkeit eine Bebauung zuzulassen. Im Gewerbegebiet ist kein Dauerwohnen zulässig und die Aufenthaltszeit der dort Arbeitenden ist begrenzt und ggf. sind die Geruchsimmissionen gegenüber den betrieblichen Umständen nicht einmal maßgeblich. Ein pauschaler Ausschluss der Bebauung wäre damit nicht verhältnismäßig gewesen. In den prognostiziert stärker belasteten Bereichen sind Maßnahmen zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorgesehen.
Für die Satzung wurden die Musterformulierungen aus 7.1 des Gutachtens und die Hinweise übernommen. Dazu wurde zeichnerisch in der Planzeichnung die Grenzlinie aus den Berechnungen dargestellt. Die Zackenlinie weist zum Ort der stärkeren Belastung.

7.1.3 Immissionen – Landwirtschaft

Von den benachbarten Grünlandflächen können bei der Bewirtschaftung Emissionen ausgehen, wie sie von einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung zu erwarten sind. Diese sind unvermeidlich und müssen gemäß § 906 BGB hingenommen werden.

7.2 Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

Für hygienisch einwandfreie Abfallbeseitigung ist durch einen Anschluss an die öffentliche Müllabfuhr des Landkreises sichergestellt.

7.3 Regenerative Energie

Die Gemeinde wird Formen der regenerativen Energie befürworten und unterstützen. Dies gilt für eine Solaranlage auf dem Dach oder auch in der Fassade, für Blockheizkraftwerke und für Geothermie. Für die entsprechenden Nutzformen wurde ausreichend Gestaltungsraum innerhalb der Festlegungen der Satzung gewährt. Gewerbebetriebe sind angehalten, auch über die baurechtlichen Anforderungen hinaus Solarnutzung durch Module und auch Energiespeicher zur Sicherung der betrieblichen Bedarfe und zur Entlastung der Netze einzurichten.

Für den Solarstrom werden Speicher und auch E-Tankstellen empfohlen, die die Energie- und Klimabilanz von Gebäuden und Nutzung deutlich besser ausfallen lassen werden.

Die Anlage von schmalen Pflanzbeeten vor Gebäuden für Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung von geschlossenen fensterlosen Fassaden beeinflussen positiv die Energie- und Klimavorgaben.

7.4 Klimaschutz

§ 1a BauGB trifft ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz. Diesen wird die gegenständliche Planung durch verschiedene Festsetzungen gerecht. So sind in der Planung Festsetzung zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden enthalten (vgl. § 1a Abs. 2 BauGB). Auch ist keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes (vgl. § 1a Abs. 2 BauGB) durch die gegenständlichen Planung zu erwarten, vgl. dazu Punkt 5.2 der Begründung. Auch den notwendigen Ausgleich stellt die Planung sicher. Weitere Festsetzungen der Planung dienen ebenfalls dem Umweltschutz, etwa die festgesetzte Bodenfreiheit von Zäunen für Kleintiere, dem Regenrückhalt und der Grundwasserneubildung und damit der Robustheit gegen Starkregen und Trockenphasen.

8. Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens wurden die Versorger beteiligt und haben Auskünfte mitgeteilt.

Deutsche Telekom, Kempten, Vorgang Nr. 2024314, ID 1013571, mit Schreiben vom 29.05.2024

*„Durch die o. a. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt.*

*Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen. Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei: E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de | Fax: +49 391 580213737 | Telefon: +49 251 788777701*

*Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten. Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit: Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Süd, PTI 23 (Gablinger Straße 2, D-86368 Gersthofen) Diese Adresse bitte wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Spartenterminen zu verwenden.“*

Vodafone GmbH, Vorgangs-Nr. S01371898, Unterföhring, mit E-Mail vom 12.06.2024

*„Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.*

*Im Rahmen der Gigabitoffensive investiert Vodafone in die Versorgung des Landes mit hochleistungsfähigen Breitbandanschlüssen und damit den Aufbau und die Verfügbarkeit von Netzen der nächsten Generation – Next Generation Access (NGA)- Netzen.*

*In Anbetracht der anstehenden Tiefbauarbeiten möchten wir hiermit unser Interesse an einer Mitverlegung von Leerrohren mit Glasfaserkabeln bekunden. Um die Unternehmung bewerten zu können, benötigen wir Informationen hinsichtlich Potenzial und Kosten.*

*Deshalb bitten wir Sie uns Ihre Antwort per Mail an greenfield.gewerbe@vodafone.com zu senden und uns mitzuteilen, ob hierfür von Ihrer Seite Kosten anfallen würden. Für den Fall, dass ein Kostenbeitrag notwendig ist, bitten wir um eine Preisangabe pro Meter mitverlegtes Leerrohr. Des Weiteren sind jegliche Informationen über die geplante Ansiedlung von Unternehmen hilfreich (zu bebauende Fläche, Anzahl Grundstücke, Anzahl Unternehmen, etc).*

*In Abhängigkeit von der Wirtschaftlichkeit der Glasfaserverlegung können wir somit die Telekommunikations-Infrastruktur in Ihrer Gemeinde fit machen für die Gigabit-Zukunft.*

*Wir freuen uns darüber, wenn Sie uns zudem einen Ansprechpartner mitteilen würden, bei dem wir uns im Anschluss melden können.“*

LEW Verteilnetz GmbH, Buchloe, mit E-Mail vom 28.05.2024

*„Gegen die Aufstellung des Bebauungs- und Flächennutzungsplanes bestehen unsererseits keine Einwände, wenn weiterhin der Bestand unserer Betriebsmittel zur Aufrechterhaltung der Stromversorgung gewährleistet ist und nachstehende Belange berücksichtigt werden.*

***Bestehende 20-kV-Kabelleitungen***

*Vorsorglich weisen wir auf die verlaufende 20-kV-Kabelleitung KF103 unserer Gesellschaft im Geltungsbereich hin. Der Verlauf dieser Kabelleitung kann dem beiliegenden Kabellageplan entnommen werden. Der Schutzbereich sämtlicher Kabelleitungen beträgt 1,00 m beiderseits der Trassen und ist von einer Bebauung sowie tiefwurzelnden Bepflanzungen freizuhalten. Wir bitten um Beachtung des beigelegten Kabelmerkblattes „Merkblatt zum Schutz erdverlegter Kabel“.*

*Allgemeiner Hinweis*

*Bei jeder Annäherung an unsere Versorgungseinrichtungen sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro einzuhalten. Vor Beginn der Grabarbeiten muss durch die Baufirma eine entsprechende Kabelauskunft eingeholt werden. Wir bitten zu gegebener Zeit mit unserer Betriebsstelle Obergünzburg Kontakt aufzunehmen.*

*Betriebsstelle Obergünzburg (Günzacher Straße 11, 87634 Obergünzburg, Ansprechpartner: Betriebsstellenleiter Herr Friedrich Reiter Tel. 08372-9214-34, E-Mail: Oberguenzburg@lew-verteilnetz.de)*

*Eine detaillierte Kabelauskunft kann auch online unter https://geoportal.lvn.de/apak/ abgerufen werden. Unter der Voraussetzung, dass die genannten Punkte berücksichtigt werden, sind wir mit der Aufstellung des Bebauungs- und Flächennutzungsplanes einverstanden.“*

Die Amprion GmbH, Dortmund, mit Schreiben vom 12.06.2024/Vg. 195106 Bl. 4148 teilt zur 380-kV-Höchstspannungsfreileitung Leupolz – Pkt. Honsolgen 2, Bl. 4148 (Maste 23 bis 25) mit, dass diese in ca. 330 m Abstand deutlich weiter im Süden verläuft und nicht direkt betroffen ist.

9. Kartengrundlage

Für das Plangebiet liegt eine Kartengrundlage des zuständigen Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (Stand: März `24) vor.

Gemeinde Kraftisried, Kaufbeuren,

_____ _____

Iris Plonski, Erste Bürgermeisterin Thomas Haag, Architekt und Stadtplaner