Gemeinde Kraftisried
Landkreis Ostallgäu



Umweltbericht
zur Bauleitplanung

„Gewerbegebiet Öschle“

Version vom 05.10.2026

Entwurf
in der Fassung vom 01.10.2026

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

Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Bauleitplanung

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. Die 5- Änderung des Flächennutzungsplanes und der Bebauungsplan Nr. 10 „Gewerbegebiet Öschle“ werden hierzu parallel aufgestellt.
Das Plangebiet des Bebauungsplanes weist eine Größe von ca. 7,4 ha auf und beinhaltet die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 304/2, 304/8 (TF), 305, 306/2 (TF), 311 (TF), 311/8 (TF), 311/10, 311/11 und 304/4 (TF, KR OAL10), alle Gemarkung Kraftisried. Im Flächennutzungsplan ist die Fl. Nr. 304/4 (KR OAL10) nicht von den Änderungen der Darstellungen betroffen und die Größe des Geltungsbereiches beschränkt sich auf ca. 7 ha.
Für den entstehenden Eingriff wird ein naturschutzfachlicher Ausgleich erforderlich. Teils erfolgt dieser gebietsintern am Südrand (22.490 WP + 3584 WP), teils wird dieser extern durch die Ökokontoflächen auf den Fl.-Nrn. 96, 160/10, 93, Gemarkung Grünenbach, im Landkreis Lindau (52.963 WP) und auf der Fl.-Nr. 209/3, Gemarkung Krugzell, im Landkreis Oberallgäu (68.000 WP), erbracht.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens ist auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen. Dieser enthält Angaben zu Schutzgütern und umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden. Auf Grundlage einer Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter (nach Natur-, Immissions-, Abfall-, Wasser- und Bodenschutzgesetzgebung) geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemacht. Dies geschieht im Rahmen des gegenständlichen Bebauungsplanverfahrens.
Es sind keine Natura-2000 oder FFH-Schutzgebiete oder anderen Schutzflächendarstellungen betroffen (Details zur Biotopkartierung Bayern Flachland siehe 2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen).
Laut LEP 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.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung erfolgt verbal-argumentativ mit dreistufiger Bewertung der Eingriffserheblichkeit (gering, mittel und hoch)

2.1 Schutzgut Boden und Fläche

Beschreibung: Zwischen der B 12 und der Anhöhe („auf dem Hächbichl“ bzw. „Buch“) nordwestlich von Schweinlang liegt an der Kreisstraße OAL 10 ein - teils bereits wiederverfülltes - Kiesabbaugebiet mit Holzlagerplatz und weiter südlich die Tierkörperbeseitigungsanstalt Kraftisried. Die plangegenständlichen Flächen nördlich davon liegen unterhalb der mindestens 7 m hohen Böschung zur B12 (832 – 821 m NHN). Von Kraftisried kommend steigt die dortige Wiese über einen halben Kilometer um nur knapp 10 m an. Die überbaubaren Flächen liegen zwischen ca. 828 m NHN im Südwesten und ca. 810 m NHN im Nordosten. Am südwestlichen Gebietsrand liegen Höhen bis 831 m NHN vor. Im Südwesten des Geltungsbereiches liegen wieder aufgefüllte Bereiche des ehemaligen Kiesabbaus, der weiter im Südwesten derzeit noch betrieben wird. Auf der Fl.-Nr. 304/8 liegen Verfüllungen (bis Z 1.1, Einbau genehmigt und überwacht) vor. Von einer maßgeblichen Belastung im Untergrund ist nicht auszugehen.

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.

Bodenschätzung: L II 1, Grünlandzahl 52-60

Das Plangebiet der Bebauungsplanaufstellung umfasst ca. 7,4 ha.

Flächenkategorie	Fläche in m², gerundet
Bauflächen	52.000
Private Grünflächen	7.300
Öffentliche Grünflächen	10.800
(davon Fläche für Wasserwirtschaft / RRB	2.000)
Verkehrsflächen	4.000
Gesamtfläche	74.100

Das Plangebiet der Flächennutzungsplanänderung umfasst ca. 7 ha.

Flächenkategorie	Flächen in ha, gerundet
Darstellung alt:	
- Fläche für die Landwirtschaft mit Abbauflächen für Bodenschätze mit Baumreihe im Norden	7
Darstellung neu:	
Gewerbliche Baufläche	5,5
Grünflächen zur Eingrünung	1,5

Vorsorgender Bodenschutz:
Nach der Empfehlung für das Schutzgut Boden gemäß Leitfaden "Schutzgut Boden in der Planung" und den Angaben aus dem Umweltatlas (bayerisches Landesamt für Umwelt, LfU 2003) werden die Faktoren mit der 5-stufigen Bewertung für den Standort der Planung für die natürlichen Bodenfunktionen beschrieben und bewertet:

Bodenschätzung	L IIc* 1
Grünlandzahl	gemittelt 56 (52-60)
Standortpotential für die natürliche Vegetation und Lebensräume	3 (regional bedeutsam)
Retentionsvermögen bei Niederschlagsereignissen	4
Rückhaltevermögen des Bodens für wasserlösliche Stoffe	1
Rückhaltevermögen für Schwermetalle	4
Rückhaltevermögen für versauernd wirkende Einträge	3
Natürliche Ertragsfähigkeit	3
Archiv für Natur- und Kulturgeschichte	1 (gering)
Erosionsanfälligkeit	mittel

*Jahresdurchschnittstemperatur 6,9 °C = Klimastufe c

Die Auflistung der Bodenfunktionserfüllung zeigt durchschnittliche Werte auf. Die durchschnittliche Grünlandzahl im Ostallgäu liegt bei 46. Der Boden ist hier im Ursprungszustand also höherwertiger anzusetzen. Daher führt dies zu einem Boden, der zunächst mit erhöhter Schutzwürdigkeit einzustufen wäre. Jedoch weist der Boden nicht mehr den Ursprungszustand auf und zeigt im Übrigen keine besondere Funktionserfüllung auf - er ist in weiten Teilen mit Auffüllungen versehen. Altlasten sind nicht angezeigt.

Auswirkungen: Der Aushub und die Befahrung bei Bauvorgängen verändert die Oberbodenstruktur. Durch die Anlage von Gebäuden und Verkehrswegen im Plangebiet des gegenständlichen Bebauungsplanes werden Eingriffe in den Boden erforderlich und zusätzlich Flächen versiegelt. Zusätzlich sind weitflächige Aufschüttungen und Abtragungen vorgesehen, die starke Massenbewegungen und Bodeneingriffe, auch in die Wiederauffüllungen, darstellen. Die zu erwartende Nutzung im Gewerbegebiet kann zu weiteren Verdichtungen im Erdreich führen. Es wurde eine flächeneffiziente Erschließung mit minimalem Verkehrsflächenbedarf vorbereitet. Bereiche entlang untergeordneter Grundstücksgrenzen sollen unbefestigt bleiben bzw. begrünt werden. Geeignete Maßnahmen werden die Auswirkungen weiter reduzieren (z.B. verminderte Flächenversiegelung, wie z. B. wasserdurchlässige Stellplätze). Der Boden ist dann dauerhaft stärkeren anthropogenen Nutzungen mittlerer bis starker Intensität unterworfen. Die Bodenfunktionen werden dadurch in Teilbereichen dauerhaft beeinträchtigt, für den Nutzungstyp des Gewerbegebiets jedoch in einem maßvollen Rahmen.

Ergebnis: Inanspruchnahme, Umbau, Versiegelung und Verdichtung führen, unter Berücksichtigung von Minderungsmaßnahmen, zu Umweltauswirkungen insgesamt mittlerer Erheblichkeit der Betroffenheit dieses Schutzgutes.

2.2 Schutzgut Wasser

Beschreibung: Im Plangebiet verlaufen keine Gewässer. Ohne Geländemodellierungen sind im südlichen Gebietsteil Sturzfluten durch Oberflächenabfluss wahrscheinlich. Der Reichenbach liegt östlich außerhalb des Plangebiets, ohne angezeigte Überschwemmungsgefahr für den Planbereich.
Der Geltungsbereich der Planung liegt in einem Gebiet, dass in der Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ vermerkt ist und weist im südwestlichen Teil einen Aufstaubereich auf. Die OAL 10 ist als potentielle Fließweg bei Starkregen mit erhöhtem bzw. starkem Abfluss dokumentiert.
Die Ermittlungen des Deponiebetreibers zum HHGW (Grundwasserhöchststand, 29.03.2022) hat im Südwesten Höhen von um 806,6 m NHN ermittelt, die zum nordöstlichen Gebietsrand auf Höhen von ca. 804,5 m NHN abfallen. Diese liegt damit deutlich unter der GOK im Plangebiet.

Auswirkungen: Durch Bautätigkeiten besteht wegen der Gewässernähe (Stillgewässer östlich des Geltungsbereiches) eine Gefahr für den Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser. Durch die steigende Versiegelung wird der Oberflächenabfluss der Böden beschleunigt. Geeignete Maßnahmen zur Versickerung und Wasserbehandlung (hier: z.B. Befestigung der Kfz-Stellplätze mit ausreichender Wasserdurchlässigkeit und gesonderter Regenwasserrückhalt) werden die negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung dämpfen und die Gefahr von Schadstoffeinträgen niedrig halten. Die Rückhaltefähigkeit der Oberflächen wird durch die gärtnerische Gestaltung der Freiflächen verbessert. Die Düngung der Grünlandflächen entfällt, was den Nitrathaushalt des Umfeldes etwas entspannt. Die Gewerbenutzung im Bereich wird das Schutzgut Wasser im Umfeld nur unwesentlich betreffen. Weitere Auswirkungen durch die neue Nutzung kann stärker ausfallen, jedoch nicht signifikant im Bezug zur bisherigen Prägung durch Kiesabbau und Landwirtschaft. Trinkwasserschutzgebiete liegen keine in der Nähe und sind damit nicht betroffen.

Ergebnis: Nach der gegenständlichen Planung ist von einer mittleren Betroffenheit des Schutzgutes auszugehen.

2.3 Schutzgut Luft und Lokalklima

Beschreibung: Die bisher nicht bebauten Flächen des Grünlands sind an der Kaltluftentstehung beteiligt und liegt nicht im Bereich von wichtigen Luftaustauschbahnen. Es erfolgt regelmäßige landwirtschaftliche Bewirtschaftung.

Auswirkungen: Abgasausstoß der Baufahrzeuge und Staubentwicklung bei der Baustellentätigkeit werden auftreten. Die hinzukommende Bebauung bremst etwas den Luftstrom. Die Verkehrsfrequentierung wird die Emissionen erhöhen. Die zu pflanzenden Gehölze werden als Schattenspender, Kleinklima-Regulatoren und Sauerstofflieferanten dienen. Die Baumpflanzungen unterstützen damit ein positives Kleinklima und wirken mit der gärtnerischen Pflege und den sonstigen Gehölzpflanzungen günstig auf das Lokalklima ein und dämpfen den Wärmeeffekt der Versiegelung.

Ergebnis: Es gehen eher unbedeutende Kaltluftentstehungsflächen verloren und kaum nennenswerte Emissionen kommen hinzu. Insgesamt ist von einer geringen Beeinträchtigung dieses Schutzgutes auszugehen.

2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung: Die Gemeinde Kraftisried liegt im voralpinen Moor- und Hügelland (D66) im Bereich der Lech-Vorberge. Bedingt durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung und anthropogene Einflüsse sind Flora und Fauna verarmt. Innerhalb des Planbereiches sind keine zu beachtenden Schutzgebiete (FFH-Gebiete). Östlich an den nördlichen Geltungsbereich angrenzend und in der Umgebung liegen kartierten Biotopflächen.

Der Geltungsbereich liegt in einem stark anthropogen geprägten Bereich. Intensive landwirtschaftliche Nutzung und die Deponie und der Kiesabbau haben die Böden überprägt. Es liegen im westlichen Teilbereich an die B12 angrenzend Gehölzbestände vor. Entlang der OAL 10 steht im Nordosten ein einzelner Straßenbegleitbaum im Kontext einer Strauchhecke (keine Biotopkartierung vorliegend). Durch die Planung wird in keine besonders schutzwürdigen Flächen, wie landschaftliches Vorbehaltsgebiet, Naturschutzgebiet, Wald oder sonstige Schutzflächen, eingegriffen. Auch mit dem ABSP Ostallgäu ergibt sich kein Konfliktpotential.

Ein Teil des Gewerbegebietes liegt auf einer ehemaligen Kiesgrube und es liegen Zielzustandsbeschreibungen für die Rekultivierung vor (Rekultivierungsplan von J. Janisch vom 15.03.2015, Genehmigung vom 09.07.2015; AZ 40-01069/14) und ist im landschaftspflegerischen Begleitplan der DKI Deponie Kraftisried (Genehmigung vom 5.06.2023, GZ 55.1-8156.4-18) verzeichnet (hier: Fl.-Nrn. 304/8, 306/2, 311, 311/8, 311/10 und 311/11, Gemarkung Kraftisried).

In der Umgebung des Plangebietes gibt es mehrere in der Biotopkartierung Bayern Flachland kartierte Biotope und Ökokatasterflächen:

Nordwestlich der Fläche liegen die Teilflächen 1 und 2 des in der Biotopkartierung Bayern Flachland kartierten Biotops „8228-0016 Hecken westlich Kraftisried“. Nördlich der Fläche liegen die Teilflächen 3 und 4 des in der Biotopkartierung Bayern Flachland kartierten Biotops „8228-0018 Straßenhecken und Hohlwege südlich von Kraftisried und südlich Schweinlang“. Westlich der Fläche liegt die Teilfläche 4 des in der Biotopkartierung Bayern Flachland kartierten Biotops „8228-0019 Reichenbach von Weitenauer bis Luitzenmühle“. Südöstlich liegen die Teilflächen 1 und 2 des in der Biotopkartierung Bayern Flachland kartierten Biotops „8228-0020 Hecken an Straße zwischen Weitenauer und Luitzenmühle“. Nördlich der Fläche liegen zwei Ökokatasterflächen (Augleichs- und Ersatzflächen mit den ÖFK-Lfd-Nrn. 42410 und 42411).

Zunächst wurden unter der Hinzunahme des Fachbeitrags des diplomierten Biologen Harsch Flussregenpfeifer (gehölzbrütende Vogelarten), die Zauneidechse und ggf. Amphibien als potenziell planungsrelevant eingestuft und im Verlauf des Jahres 2025 und unter Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Erkundungen und Ortseinsichten vorgenommen. Basierend auf dem Bericht des IGL Puscher zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), erstellt durch Miriam Puscher, Stand 15.11.2025, wurde der Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, Stand 31.03.2026 durch Fr. Annika Held (Ingenieurökologie M.Sc.) der Geiger Flächen und Liegenschaften GmbH & Co. KG erstellt und die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH -Richtlinie) dargestellt sowie ggfs. die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft.

Büro IGL-Puscher, Ergebnis des saP-Beitrags:

„Bei der im Eingriffsbereich nachgewiesenen Zauneidechse und Flussregenpfeifer werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch das Vorhaben erfüllt. Eine Ausnahme von den Verboten entsprechend §45 Abs. 7 BNatSchG ist erforderlich. Die Ausnahmevoraussetzungen der Wahrung des Erhaltungszustandes sind für die Zauneidechse erfüllt, für den Flussregenpfeifer ist eine Erfüllung nicht ausschließbar.
Ein Vorkommen weiterer saP- und eingriffsrelevanter Arten ist im Eingriffsgebiet für die Artengruppe der Gehölzbrütenden Vogelarten möglich. Die Erfüllung von Verbotstatbeständen kann über zeitliche Vorgaben zur Rodung der Gehölze vermieden werden.
Da zusammen mit einer bestehenden Ausgleichsfläche der DK1-Deponie eine weitere CEF-Fläche für die betroffenen Arten des geplante Gewerbegebietes errichtet wird, so dass schließlich 1 ha gesicherter Fläche zur Verfügung steht, bleibt die Funktionserfüllung der Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt“

Darauf aufbauend wurde von der Geiger Flächen und Liegenschaften GmbH & Co. KG folgendes Ergebnis in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde erarbeitet:

„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.

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 Vermeidungsmaßnahmen 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.“

Zusammenfassend kann damit hier festgehalten werden, dass sich das Vorhaben bei Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen nicht negativ auf die Erhaltungszustände der lokalen Populationen auswirken und keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG, Abs. 1 oder des Art. 5 der europäischen Vogelschutzrichtlinie erfüllt werden.

Auswirkungen: Durch Bauarbeiten wird es zu weiteren Störungen von Tier- und Pflanzenwelt im Bereich kommen. Im Rahmen der Grünordnung werden Pflanz- und Pflegemaßnahmen vorgesehen, die die Wertigkeit der Freiflächen gegenüber der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung verbessern werden und die Renaturierungsmaßnahmen im Zuge der Wiederverfüllung der Kiesgrube berücksichtigt. Zum Bestand werden private Grünflächen mit Bepflanzungsauflagen hinzugefügt. Im Osten wird eine Ortsrandeingrünung das geplante Gewerbegebiet zur freien Landschaft hin abschirmen. Zusätzlich werden Baum- oder Strauchpflanzungen festgesetzt, die Diversität unterstützen und strukturierte Lebensräume bieten bzw. entfallende Gehölze ersetzen. Die Gewerbenutzung wird den bereits schon anthropogen beeinflussten Bereich nicht allzu stark zusätzlich belasten. In Schutzgebiete und kartierte Biotope wird nicht eingegriffen. Der entstehende, nicht vermiedene Eingriff wird, zum Teil auch auf externen Flächen (über Ökokontos), ausgeglichen.

Ergebnis: Bisher eher artenarme Grünlandflächen werden teils versiegelt, teils sogar aufgewertet. Dennoch würden geschützte Arten so stark gestört, dass Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen ergriffen werden müssen, daher ist die initiale Erheblichkeit ist als mittel bis hoch einzustufen, kann jedoch mit Vermeidungsmaßnahmen auf ein mittleres bis geringes Maß abgedämpft werden.

2.5 Schutzgut Mensch (Erholung und Immissionen)

Beschreibung: Im Umfeld liegen landwirtschaftliche Flächen, eine Kläranlage und ein Kiesabbau. Betriebsbedingte Emissionen aus dem ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Betrieb, Kläranlagenbetrieb und Kiesabbau sind zu dulden. Naherholungsflächen oder Wanderwege sind nicht direkt betroffen. Für den aktuellen Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH angefertigt, um für das Gewerbegebietsareal die an der schützenswerten Nachbarschaft zulässigen Lärmimmissionen zu quantifizieren. Die Tierkörperbeseitigungsanstalt liegt südlich des Geltungsbereiches. Deren Klärbecken haben einen Abstand von zum Teil nur ca. 70 m zum Gewerbegebiet. Daher wurde ein immissionstechnisches Gutachten zur Luftreinigung von Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB erstellt, die die Geruchsbelastung und deren Bewertung nach TA Luft zum Inhalt hat.

Auswirkungen: 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 festgesetzt. Schutzbedürftige Nutzungsarten, wie Wohnen oder wohnähnliche Nutzungen für Betriebsleiter oder Betriebsangehörige sind im Gewerbegebiet zum Schutz des Menschen unzulässig (vgl. Anlage 3.1 des Untersuchungsberichtes IB Kottermair).

Nach der Geruchsprognose von Hoock & Partner können in den südöstlichen Randbereichen GE5, GE6 und GE7 erhöhte Häufigkeiten von Geruchsbelästigungen vorkommen. Dies folgt aus den Richtungen und Häufigkeiten des Windes, die von Klärbecken und der Nachklärung ins Gebiet herüberziehen. In großen Teilen dieser betroffenen Flächen bewegt sich die Prognose in noch zumutbaren Geruchsstundenhäufigkeiten (unter 25%). Lediglich im GE5 und GE6 gibt es Zonen, die stärker belastet sein können. In diesen stark belasteten Bereichen sind Schutzmaßnahmen zum Wohl der gesunden Arbeitsverhältnisse getroffen worden. Das stärker schutzbedürftige und dauerhaftere Wohnen ist ohnehin unzulässig. Vom mit Biofiltern ausgestatteten Schornstein sind wegen der hohen Entfernung keine relevanten Geruchswerte zu erwarten.

Während der Bauzeit ist mit erhöhter Frequenz von Baustellenverkehr, Lärm und Schmutz zu rechnen. Auf den Zubringern wird dabei erhöhter und schwererer Verkehr auftreten. Die Ausprägungen der Gewerbenutzung werden die Immissionen auf die Umgebung nicht in beeinträchtigender Weise erhöhen. Die nutzungsbedingt steigenden Verkehrsströme werden sich im gebietstypischen Rahmen halten. Auf relevante, externe Immissionsorte werden keine verstärkten Immissionen zu erwarten sein.

Ergebnis: Der Mensch erfährt hinsichtlich Erholung und des Lärms eine geringe Erheblichkeit der Auswirkung, wenn die Schutzmaßnahmen zum Schall umgesetzt werden. Die Vermeidungsmaßnahmen zu Geruchsimmissionen reduzieren die sonst stärkere Betroffenheit in Teilbereichen auf ein mittleres Maß und führen zu insgesamt einer Einstufung zu geringer Erheblichkeit der Auswirkungen.

2.6 Schutzgut Landschaft

Beschreibung: Die Bauflächen des Plangebiets 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 üNN vor. In der Umgebung der Planung liegen landwirtschaftliche Flächen, eine Kläranlage und ein Kiesabbau. In nordwestliche Richtung folgt ein ca. 7 – 11 m hoher, begrünter Hang zur B 12. Die Kläranlage und der Kiesabbau sind aktuell zur freien Landschaft hin teilweise eingegrünt. Nach Osten liegt zwischen der Ortslage von Schweinlang und dem Plangebiet ein Hang. Dieser verläuft als Kante oberhalb des Reichenbachs mit Uferbiotop und entwickelt sich auf im Schnitt ca. 30 m Höhe. Dahinter erhebt sich das Gelände zu einem Höhepunkt mit ca. 861 m NHN.

Auswirkung: Während der Bauzeit sind Arbeitsgeräte und -maschinen zu sehen. Das geplante Gewerbegebiet wird durch private und öffentliche Grünflächen mit Bepflanzungsauflagen im Süden, Norden, Osten und Westen durch- und zur freien Landschaft hin eingegrünt. Die gärtnerische Pflege der Freiflächen und die Pflanzgebote für Bäume sorgen für einen insgesamt harmonischen Eindruck des neuen Gewerbegebiets im Kontext mit der Kulturlandschaft.

Ergebnis: Das Schutzgut Landschaft erfährt nur geringe Auswirkungen.

2.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Beschreibung: Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Bau- und Bodendenkmäler.

Im Süden liegt 500 Meter von dem Geltungsbereich entfernt ein Bodendenkmal (Burgstall des Mittelalters mit der Aktennummer D-7-8228-0005).

Auswirkung: Durch den Aushub der Baugruben können bisher unbekannte Bodendenkmäler zu Tage treten. Dies ist nicht wahrscheinlich. Die Anlage der Parkplatzflächen oder der allgemeine Betrieb werden sich nicht auf Kultur- oder Sachgüter auswirken. Für den Fall, dass bei Bautätigkeiten Denkmäler aufgeschlossen werden ist in der Satzung auf Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG hingewiesen.

Ergebnis: Das Schutzgut erfährt Auswirkungen geringer Erheblichkeit.

2.8 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Die Schutzgüter Boden und Wasser sind inhärent verbunden durch den Grad der Versiegelung. In dem geplanten Gewerbegebiet wird durch den Bau von Gebäuden der Boden versiegelt. Dadurch kann das oberflächlich auftreffende Regenwasser nicht mehr im Boden versickern und zu starkem Oberflächenabfluss führen, der die Kanalisation überfordern kann. Durch Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung wie Gründächer, Regentonnen oder Zisternen kann dies abgemildert werden. Eine bodenkundliche Baubegleitung wird grundsätzlich empfohlen. Auch die Erhaltung möglichst vieler Grünflächen und die Vermeidung unnötiger Versiegelung, z. B. bei Stellplätzen, wirkt sich positiv auf das Schutzgut Wasser und das Schutzgut Boden aus.

3. Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

An der gegebenen Stelle würde landwirtschaftliche Bewirtschaftung weiter durchgeführt. Die Flächen blieben unversiegelt. Es gäbe weiterhin keine ergänzende Ortsrandeingrünung in der freien Landschaft. Die Bodeneingriffe unterbleiben während die bestehende, bereits verstärkte Immissionslage der Umgebung fortbesteht. Der bereits in Nutzung befindliche Holzlagerplatz verbleibt in der Nutzung.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

4.1 Vermeidung und Verringerung

4.1.1 Schutzgut Boden und Wasser

Ein fachgerechter Umgang mit Aushub hilft die Auswirkungen der Bautätigkeiten gering zu halten. Der flächigen Versickerung ist der Vorzug zu geben. Die privaten Stellflächen werden weitgehend versickerungsfähig ausgebildet und so reduzieren sich die Versiegelung deutlich. Die Grünflächenpflege sorgt hier für Bodenlockerung und Verdunstungsschutz, die Bodenqualität und Wasserhaushalt des Gebietes begünstigen. Niederschlagswasser soll eigenständig bewältigt, oder besser noch, zur Entlastung der Wasserversorgung als Brauchwasser genutzt werden. Das darüber hinaus anfallende Oberflächenwasser wird gezielt zur Versickerung verbracht.
Für die Gewerbegebietsteile sind Terrassierungen für ebene Betriebsflächen und koordinierter Ableitung des Regenwassers vorgesehen. Die anfallenden Oberflächenwasser sollen gesammelt und ins gebietsinternen Regenrückhaltebecken geleitet werden, wo die Versickerung mit natürlichen Prozessen vollzogen werden kann. Die Geländemodellierungen für die Oberflächenwasserbewältigung und die ebenen Betriebsflächen als technisches Bauwerk sollen vorwiegend aus gebietsinternem Material oder autochthonem Bodenmaterial der benachbarten Kiesgrube erfolgen.

4.1.2 Schutzgut Fläche

Die Flächenauswahl ist nach Betrachtung des gesamten Gemeindegebiets nach geeigneten bzw. auszuschließenden Flächen erfolgt. Die vorbelasteten Flächen tragen keine direkte Lebensmittelproduktion aus dem Ackerbau und sind nicht essentiell für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung. Flächenteilig macht landwirtschaftliche Nutzfläche (Grünland) im Gemeindegebiet von Kraftisried bisher 995 ha (ca. 61,2 % der Gemeindefläche) aus. Im Süden werden bestehende Lagerflächen zur verdichteten Nutzung herangezogen und gehen so nicht zu Lasten der Grünlandflächen.

4.1.3 Schutzgut Luft und Lokalklima

Es werden Baumstandorte vorgesehen, die Schatten spenden und das Kleinklima begünstigen. Die Gehölze werden daher auch an Verkehrs- und Stellplatzflächen situiert, um das Erhitzen der Fahrzeuge und Verkehrsflächen zu vermeiden. Die Gemeinde befürwortet Fassaden- und Dachbegrünung oder auch Solarpaneele, welche die negativen Auswirkungen bei der Errichtung von Gebäuden mindern und für die Versorgung der steigenden E-Mobilität dienen.

4.1.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen mit bisher geringer Diversität werden im Rahmen der Grünordnung mit Bepflanzungsauflagen versehen, die neue ökologische Nischen schaffen werden. Insbesondere die Gehölzpflanzungen und die gärtnerische Pflege werden einen positiven Beitrag zur Diversität im Bereich leisten.

Aus der ersten saP, erstellt von IGL-Puscher, ergaben sich bereits Ansatzpunkte für bestimmte Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen. Es wurde im weiteren Verlauf des Verfahrens ein Rahmenbericht zur saP durch die Geiger Flächen und Liegenschaften GmbH & Co. KG erstellt, der in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde die bereits Zusammengetragenen Erkenntnisse aufnahm, bewertete und Handlungsfelder identifizieren ließ.
Folgende Vermeidungsmaßnahmen wurden festgelegt:

- V1: Sobald die Frühjahrestemperaturen ein Erwachen aus dem Winterschlaf ermöglichen, erfolgt bei geeigneter Witterung ein Bergen der Zauneidechse aus den geplanten Bauflächen und ein Umsetzen in das bereitgestellte bereits bestehende CEF-Habitat. Die Bergung erfolgt an voraussichtlich 10 Tagen. Werden an mindestens zwei hintereinander folgenden Bergeterminen keine Individuen mehr angetroffen, gilt die Bergung als beendet. (Zielart Zauneidechse)
    - Vorgehen nach Abstimmung mit uNB:- Das Abfangen und Umsiedeln der Zauneidechse erfolgt bereits unter Abstimmung mit der UNB Ostallgäu. Hierzu wurde der lokalisierte Habitatbereich (Totholzhaufen) in einem Pufferradius von 7 m bodenschonend gemäht und mit einem Reptilienzaun versehen, der ein Zuwandern ermöglicht, jedoch ein Abwandern verhindert. Das Totholz wurde bis auf einige Hölzer, die Versteckmöglichkeiten bieten, entfernt. Nach einer Woche wurde mit der Entfernung des Humushaufens von der Nordwestseite begonnen. Der ausgezäunte Bereich wird erst entfernt, wenn alle Individuen abgefangen wurden.
- V2: Zum Schutz der Vogelbruten während des Baubetriebes ist entlang der zu erhaltenden Gehölzflächen und Ausgleichsflächen ein Bauzaun aufzustellen und während der gesamten Bauzeit zu unterhalten. (Zielart Avifauna)
- V3: Fällung und Rückschnitt von Gehölzen erfolgen außerhalb der Brutzeit der Gehölzbrüter, also zwischen 01.10, bis 28.02,; sollten Rückschnitt oder Eingriff während der Brutzeit erfolgen, kann eine ornithologisch qualifizierte Fachkraft einen Eingriff innerhalb der Brutzeit nur dann aussprechen, wenn gerade keine Vogelbrut in der betreffenden Fläche stattfindet. (Zielart Avifauna)
    - Vorgehen nach Abstimmung mit uNB: Fällung und Rückschnitt von Gehölzen erfolgen außerhalb der Brutzeit der Gehölzbrüter, also zwischen 01.10. bis 28.02. Es ist auf eine entsprechend vorausschauende zeitliche Planung der erforderlichen Eingriffe zu achten. Sollten Rück-schnitt oder Eingriff während der Brutzeit erfolgen, kann eine ornithologisch quali-fizierte Fachkraft einen Eingriff innerhalb der Brutzeit nur dann aussprechen, wenn gerade keine Vogelbrut in der betreffenden Fläche stattfindet. Diese Option darf jedoch nur in begründeten Ausnahmefällen genutzt werden.
- V4: Eingriffe im Bereich der ehemaligen Kiesgrube erfolgen außerhalb der Brutzeit des Flussregenpfeifers, also zwischen Mitte August bis Mitte März; sollten Eingriffe während der Brutzeit erfolgen, kann eine ornithologisch qualifizierte Fachkraft einen Eingriff innerhalb der Brutzeit nur dann aussprechen, wenn gerade keine Vogelbrut in der betreffenden Fläche stattfindet. Um eine Besiedelung von Anfang an zu verhindern, sollten Vergrämungsmaßnahmen ({z.B. Aufstellen von Flatterbändern) ergriffen werden. (Zielart Flussregenpfeifer)
    - Vorgehen nach Abstimmung mit der uNB: Eingriffe im Bereich der ehemaligen Kiesgrube erfolgen außerhalb der Brutzeit des Flussregenpfeifers, also zwischen Mitte August bis Mitte März; sollten Eingriffe während der Brutzeit erfolgen, kann eine ornithologisch qualifizierte Fachkraft einen Eingriff innerhalb der Brutzeit nur dann aussprechen, wenn gerade keine Vogelbrut in der betreffenden Fläche stattfindet. Diese Option darf jedoch nur in begründeten Ausnahmefällen genutzt werden. Um eine Besiedelung von Anfang an zu verhindern, sollten Vergrämungsmaßnahmen (z.B. Aufstellen von Flatterbändern) im betroffenen Bereich der Kiesgrube er-griffen werden. Diese orientieren sich am Ablauf der Arbeiten bzw. der benötigten Fläche, sollten diese während der Brutzeit des Flussregenpfeifers erfolgen
- V5: Um jegliche Kulissenwirkung des Gewerbeparkes auf die bestehende CEF-Fläche des Flussregenpfeifers zu verhindern, wird eine 0,5 ha große Abstandsfläche zwischen CEF- und Bebauungsfläche eingerichtet. (Zielart Flussregenpfeifer)

Demnach ist die kontinuierliche ökologische Funktionalität (CEF) gegeben, wenn die Vermeidungsmaßnahmen vor dem Eingriff umgesetzt werden. Hierzu werden insbesondere für Eidechsen und Vögel Flächen und Maßnahmen vor dem Eingriff bereitgestellt bzw. umgesetzt.

4.1.5 Schutzgut Mensch (Erholung und Immissionen)

Besondere Erholungseignung liegt auf Grund der bisherigen Nutzungen nicht vor. Besondere Vermeidungsmaßnahmen sind hierzu nicht erforderlich.
Durch die Vorverlärmung der B 12 sind auch betriebsbezogene Wohnnutzungen als ungeeignet angesehen worden und daher ausgeschlossen. Eine schalltechnische Untersuchung des Plangebiets wurde erstellt und für das Gewerbegebiet entsprechende Emissionskontingente übernommen. In Satzung und Begründung sind Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt. Innergebietlich werden teils hohe Werte von Außenlärmpegeln erreicht. Eine ge-

eignete Ausführung der Gebäudehülle ist vorgegeben um für relevante Innenräume (z.B. Büroräume) verträgliche Arbeitsverhältnisse sicherzustellen.
Die Tierkörperbeseitigungsanstalt hat im Zuge der Planaufstellung die Einhausung der Außenklärbecken verbessert und damit bereits die Gebietslast bezüglich des Geruchs reduziert. Im Übrigen werden Festsetzungen getroffen, die gesunde Arbeitsverhältnisse sichersten: In den stärker betroffenen Bereichen ist organisatorisch oder baulich die Einwirkzeit der Gerüche auf den Einzelnen zu begrenzen. Relevant wird dies jedoch nur an schmalen Rändern des Holzlagerplatzes GE5 und am GE6. Erhöhte Geruchsstundenhäufigkeiten erscheinen für den begrenzen Aufenthaltszeitraum der Gewerbeangestellten zumutbar. Nach der konservativen Projektion trifft dies die Flächen mit den Baugrenzen der Teilbereiche GE5, GE6 und GE7.

4.1.6 Schutzgut Landschaft

Nach Osten hin werden Strauchstandorte auf öffentlichen Grünflächen über Bepflanzungsauflagen festgesetzt, um einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft zu ermöglichen. Zusätzlich wurden auf den einzelnen Grundstücken angepasst an die Größe des Grundstückes Baum- oder Strauchpflanzungen vorgegeben. Der Bebauungseindruck auf das landschaftsbildliche Umfeld wird mit zahlreichen Gehölzstandorten abgedämpft. Straßenbegleitbäume definieren den Straßenraum und ergänzen die grünen Achsen im Gebiet. Durch die Planung wird ein Gewerbegebiet mit vergleichsweise guter Durchgrünung und einem verträglichen Übergang zum Umfeld geschaffen. Zwischen GE6 und GE5 werden die Modellierungen des Geländes mit Gehölzen überstellt und damit das Gewerbegebiet noch besser eingegrünt. Der bisherige Holzlagerplatz wird kurzfristig voraussichtlich nicht bebaut und erst später bauliche Entwicklungen erfahren. Insgesamt bleibt der Eindruck des Gebiets damit sowohl von der B12, als auch von der Kreisstraße aus, schlüssig.

4.1.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Für den Fall des Auffindens von Denkmälern ist auf das Denkmalschutzgesetz hingewiesen. Es ist zudem nicht zu erwarten, dass im Bereich der ehemaligen Kiesgrube Bodendenkmäler auftreten.

4.2 Eingriffsbilanzierung

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.
Auf großen Teilbereichen der Planflächen lag früher ein Kiesabbaubetrieb, dessen Wirkungsfeld zwischenzeitlich verfüllt ist und in einer Teilfläche als Lagerfläche für Forstbetriebe dient. Nördlich daran anschließend folgt intensive Landwirtschaftliche Nutzung. Die Einstufung der Flächenwerte erfolgt in Annäherung nach BayKompV und über Bezugnahme auf den Leitfaden für Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Nach § 14 BNatSchG sind unvermeidbare Eingriffe in die Natur und Landschaft auszugleichen. Die Bilanzierung erfolgte unter Berücksichtigung von Flächenteilen, die keine Veränderung erfahren und auch den geplanten Zielzuständen des Rekultivierungsplanes.

4.2.1 Kompensationsbedarf

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.

4.2.2 Ausgleich

Gebietsinterne Flächen:

Auf der Teilfläche A1 auf Fl.-Nr. 311 (TF) und 311/8 (TF) mit insgesamt 4.489 m² werden südlich des GE04 auf bisherigem Intensivgrünland (BNT-Typ G11, 3 WP je m²) artenarmes Extensivgrünlandflächen (BNT-Typ G213, 8 WP je ²) entwickelt und somit 22.490 WP erbracht.
Nach Kapitel 4.1 der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird das Entwicklungsziel erreicht durch:

> *„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. [...]“*

Auf der Teilfläche mit der Bezeichnung „A2“, südlich des bisherigen Lagerplatzes bzw. des künftigen GE05 (Fl.-Nr. 311/11), wird eine Gehölzhecke mit insgesamt 512 m² hergestellt. Dort wird an Stelle des bestehenden Intensivgrünlands (BNT_Typ G11, 3 WP je m²) ein mesophiles Gebüsch (B 112, 10 WP) entwickelt werden und so 3.584 WP erbracht.
Nach Kapitel 4.1 der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird das Entwicklungsziel erreicht durch:

„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.“

Zugeordnete Ökokonten:

Zur Kompensation des verbleibenden Bedarfs werden bereits vorgenommene und verbriefte Aufwertungsmaßnahmen auf ehemaligen Abbauflächen dem Bebauungsplan verbindlich zugeordnet. Die dort erreichten Entwicklungsziele stehen damit nicht mehr für andere Kompensationen zur Verfügung. Beide liegen im selben Naturraum wie der Bebauungsplan Nr. 10 „Gewerbegebiet Öschle“. Der verbleibende Bedarf von 120.963 WP wird durch Ökopunkte des betriebseigenen Ökokontos der Geiger Flächen und Liegenschaften GmbH & Co. KG gedeckt:

Ökokonto „Grünenbach-Au“, ÖFK-Lfd-Nr. 188047, 188051,188054, 188055 und 188057:
Lage: Fl.-Nr. 96, 160/10, 93, bei „Im Buchenbrunnen“ an der St 1318 zwischen Grünenbach und Maierhöfen
Gemarkung: Grünenbach, Landkreis Lindau
Wertpunkte: 52.963
Fläche: 5.833 m²
Maßnahmenbeschreibung:

„Das Ökokonto Grünenbach-Au befindet sich im Naturraum D66 „Voralpines Moor- und Hügelland“ aus den Flurstücken 93, 96, und 160/10 der Gemarkung Grünenbach und umfasst eine Fläche von rund 1 ha. Die Fläche entstand im Zuge eines Kiesabbaus und blieb nach Abschluss der Rohstoffgewinnung unverfüllt. Im Rahmen der Rekultivierung wurden die Ökokontomaßnahmen entwickelt und umgesetzt, wodurch ein strukturreicher Lebensraumkomplex mit hoher naturschutzfachlicher Wertigkeit geschaffen werden konnte. Ausgangszustand der Maßnahmenfläche war artenarmes Intensivgrünland (G11) mit geringer ökologischer Bedeutung. Als Zielbiotope wurden S133 Eutrophe Stillgewässer, natürlich oder naturnah, O632 Steilwände und Abbruchkanten aus Lockergestein, Sand oder Lehm in Abbaubereichen mit naturnaher Entwicklung, B112 Mesophile Gebüsche/Hecken sowie K121 Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren trocken-warmer Standorte entwickelt. Die entstandenen Habitatstrukturen fördern insbesondere Amphibien, Reptilien, Insekten, Brutvögel und zahlreiche weitere Tier- und Pflanzenarten und leisten einen wichtigen Beitrag zur Biotopvernetzung und Biodiversität im Landschaftsraum. Die langfristige Sicherung des Entwicklungsziels erfolgt durch eine jährliche extensive, abschnittsweise Beweidung mit Schafen und Ziegen. Ergänzend werden bedarfsorientierte Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen durchgeführt. Hierzu zählen insbesondere die Kontrolle und Regulierung von Dominanzbeständen des Jakobs-Kreuzkrauts, erforderliche Nachmahdmaßnahmen, die Entnahme einzelner Gehölze zur Erhaltung der Offenlandstrukturen sowie die Beseitigung bzw. Aufarbeitung von Schäden infolge von Sturmereignissen.“

Ökokonto „Weiberg“, ÖFK-Lfd-Nr.1021325:
Lage: Fl.-Nr. 209/3, etwa 1 km südlich von Krugzell am „Schwebelholz“
Gemarkung: Krugzell, Gemeinde Altusried
Wertpunkte: 68.000
Fläche: 8.019 m²
Maßnahmenbeschreibung:

„Das Ökokonto Weiberg befindet sich auf der Fl.-Nr. 209/3, Gemarkung Krugzell, im Naturraum D66 „Voralpines Moor- und Hügelland“. Die Fläche entstand im Zuge eines Kiesabbaus und wurde entsprechend der ursprünglichen Rekultivierungsplanung zunächst als Intensivgrünland (G11) hergestellt. Durch die Änderung der Rekultivierungsplanung im Jahr 2019 wurde die Entwicklung eines Ökokontos ermöglicht, mit dem Ziel, die naturschutzfachliche Wertigkeit der Fläche nachhaltig zu erhöhen. Hierzu wurde ein strukturreicher Biotopkomplex aus artenreichem Extensivgrünland (G214), eutrophen Stillgewässern, bedingt naturnah (S132) sowie Waldmänteln feuchter bis nasser Standorte (W13) entwickelt. Die Maßnahme schafft vielfältige Lebensräume für Insekten, Amphibien, Vögel und weitere Tierarten und verbessert die Biotopvernetzung innerhalb des Landschaftsraums. Zur langfristigen Sicherung des Entwicklungsziels erfolgt die Pflege des Extensivgrünlands durch eine einschürige Mahd ab dem 1. August oder eine extensive Beweidung. Das Stillgewässer wird durch die Steuerung der Gehölzsukzession und die Erhaltung besonnter Uferbereiche dauerhaft gesichert, während die Waldmantelbereiche durch bedarfsorientierte Gehölzpflege und extensive Beweidung zu strukturreichen Übergangszonen weiterentwickelt werden. Ergänzend erfolgen erforderliche Unterhaltungsmaßnahmen wie die Regulierung von Neophyten sowie die Beseitigung von Störungen, um den günstigen Erhaltungszustand der Zielbiotope langfristig zu gewährleisten.“

Die beiden Abbuchungspläne mit den rot schraffierten Bereichen, die verbindlich der Planung zugeordnet wurden, liegen den Bebauungsplanunterlagen als Anlage bei. Diese Flächen liegen nicht auf dem Gemeindegebiet und können daher nicht direkt mit Planzeichen festgesetzt werden.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Gemeinde Kraftisried hat sich mit alternativen Planungsmöglichkeiten auseinandergesetzt und in Auswahl der entscheidenden Faktoren ist sie zum Schluss gekommen, dass das gegenständliche Gebiet die geeignetste Lösung darstellt. Hierzu wurde begleitend eine informelle Analyse der Potentiale für Gewerbegebietsflächen erarbeitet und durch den Gemeinderat im Auswahlprozess berücksichtigt. Die dazu erstellte Untersuchung kommt zum Schluss, dass zur Wahrung der wirtschaftlichen Handlungsfähigkeit und der Sicherung von Arbeitsplätzen dringend großflächige, zusammenhängende Gewerbebauflächen benötigt werden. Nach LEP 3.3 Abs. 2 wurden die topografischen Verhältnisse im Gemeindegebiet analysiert, potenzielle Erweiterungsflächen herausgearbeitet und alternative Flächen in Betrachtung gezogen. Landschaftlich geschützte Bereiche und Regionen mit starkem Relief wurden dabei herausgearbeitet und Suchflächen im weniger steilen Umfeld um Kraftisried und Schweinlang herum identifiziert. Unter Abwägung der verschiedenen Potenzialflächen wurde das gegenständliche Gebiet als am Besten geeignet für eine zeitnahe Entwicklung gesehen – die Vorbelastung durch die Bundes- und Kreisstraße, die relativ günstige Lage in einer Senke und bereits vorhandene benachbarte bauliche Strukturen ließen, gemeinsam mit der guten vorhandenen Infrastruktur, das Gebiet auch gegenüber enger an besiedelten Ortslagen gelegenen Bereichen herausstechen. Die Lage an der B 12 und das Fehlen von Vorrang- oder Schutzflächendarstellungen an der Stelle wirkte dabei besonders begünstigend.

6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Schutzgüter (Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen, etc.), sowie die Schwere und Kompensationsfähigkeit der Eingriffe in diese wird verbal-argumentativ dargestellt. Eine Einstufung erfolgt in drei Erheblichkeiten: gering, mittel und schwer. Hierfür wurden die einschlägigen Gesetze, Regional- und Landespläne, sowie Leitfäden herangezogen.
Für die Bewertung der Schutzgüter wurden Kartographische Daten zu Geologie und Bodenkunde, Denkmal-, Arten-, Biotop- und Landschaftsschutz des Landes Bayern (UmweltAtlas Bayern) verwendet.

7. Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen (Monitoring nach § 4c BauGB)

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen; Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4. Die folgenden Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden nach § 4 Absatz 3 BauGB werden hierfür vorgesehen.
Die Gemeinde wird 5 Jahre nach Abschluss der Bautätigkeiten zur Erschließung das Plangebiet auf mögliche erhebliche Folgen überprüfen. Dies gilt insbesondere und darüber hinaus für den Starkregenabfluss und den Kontext zu den Maßnahmen zur Entwässerung zum Regenrückhaltebecken.
Die Maßnahmen zum Ausgleich auf den Fl. Nrn. 311/11 und 304/8 (Teilfläche A1) und Fl.-Nr. 311/8 (Teilfläche A2) werden auf Grund des engen sachlichen und räumlichen Zusammenhangs und der relativ geringen Größe im Rahmen der Pflege- und Überwachungsmaßnahmen für die Nachbarmaßnahmen auf den selben Flächen für die Renaturierung der Kiesabbaufläche der Firma Geiger mit überwacht.
Für die durch die Grünordnung vorgegebenen Pflanzgebote auf den Baugrundstücken und die Straßenbegleitbäume werden ebenso Pflanzkontrolle, Anwuchskontrolle und Abschlussdokumentation wie oben vorgegeben, wobei für Baumstandorte auf privatem Grund eine Sichtprüfung und Inaugenscheinnahme aus der Ferne zulässig ist. Die Durchgrünung, insbesondere die erfolgreiche Straßenraumdefinition durch die Begleitbäume, soll nachhaltig und wirksam eingerichtet und auch dauerhaft sichergestellt werden. Teil der Kontrollmaßnahmen sind daher auch die Wuchsräume und die Ausdehnung der Gehölze Richtung KR OAL 10, wo ggf. ein Rückschniitt oder auch die Versetzung einzelner Gehölze angeordnet werden kann.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Um die wirtschaftliche Handlungsfähigkeit von Kraftisried zu bewahren und Arbeitsplätze im Gemeindegebiet zu schaffen war es erforderlich, eine Bauleitplanung für ein Gewerbegebiet vorzunehmen. Das Gebiet liegt großteils auf intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen. Der Bereich wird gut durchgrünt, um in der geschützten Lage eine gute landschaftliche Einbindung zu gewährleisten.

Tabellarisch sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter im Folgenden dargestellt:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Ergebnis
Boden und Fläche	Hoch	Mittel	Gering	Mittel
Wasser	Mittel	Mittel	Gering	Mittel
Klima / Luft	Gering	Gering	Gering	Gering
Tiere / Pflanzen	Mittel	Mittel	Mittel	Mittel
Mensch (Erholung)	Gering	Gering	Gering	Gering
Immissionen	Mittel	Gering	Mittel	Mittel
Landschaft	Gering	Mittel	Gering	Gering
Kultur- / Sachgüter	Gering	Gering	Gering	Gering

9. Referenzliste der Quellen

UmweltAtlas des bayerischen Landesamtes für Umwelt (Datenquelle: www.lfu.bayern.de, mit Landesamt für Denkmalpflege, Vermessungsamt Bayern): Standortauskunft (Daten zu Boden, Geologie, Wasser, etc.); Schutzgebiets- und -flächendarstellungen für Denkmäler, Naturschutzgüter und Wasserwirtschaft, Arten- und Biotopschutzprogramm Ostallgäu (ABSP); ABAG Interaktiv

Flächenbedarfsanalyse zu Gewerbepotenzialen im Gemeindebereich (Vorabzug Fortschreibung vom 01.10.2026)

Bebauungsplan Nr. 10„Gewerbegebiet Öschle“ in Kraftisried, Bericht zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), IGL-Puscher, Stand 15.11.2025

Schalltechnische Untersuchung, Nr. 9462.1/ 2026-JB, erstellt von Jonas Bruckner, IB Kottermair, Altomünster, vom 24.06.2026

IMMISSIONSSCHUTZTECHNISCHES GUTACHTEN Luftreinhaltung, Nr. KTR-7780-01 / 7780-01_E01.docx, erstellt durch Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB, Bearbeitung: Dr. rer. nat. Rothenaigner, vom 16.09.2026

Bebauungsplan Nr. 10 „Gewerbegebiet Öschle“ in Kraftisried, Berichte der 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 14.07.2026
- Abbuchungspläne im Stand vom 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

Detaillageplan 2-2013, FÜ Verfüllung Grube Kraftisried, Geotechnisches Büro Udo Bosch, vom 25.03.2014

Aufgestellt,

Kaufbeuren, _____ Thomas Haag, Architekt und Stadtplaner	Gemeinde Kraftisried, den _____ Iris Plonski, Erste Bürgermeisterin