Gemeinde Kraftisried

Landkreis Ostallgäu



5. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Öschle“

Entwurf

i. d. F. vom 01.10.2026

Version: 2026-10-05

Inhalt:

- Planzeichnung des Bebauungsplanes M = 1 : 5.000
- Begründung
- Umweltbericht

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 E-Mail: info@abtplan.de

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), 311/11 und 304/4 (TF, KR OAL10), alle Gemarkung Kraftisried.
Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 7 ha auf. Die genaue Größe und Lage ist der Flächennutzungsplanzeichnung zu entnehmen.

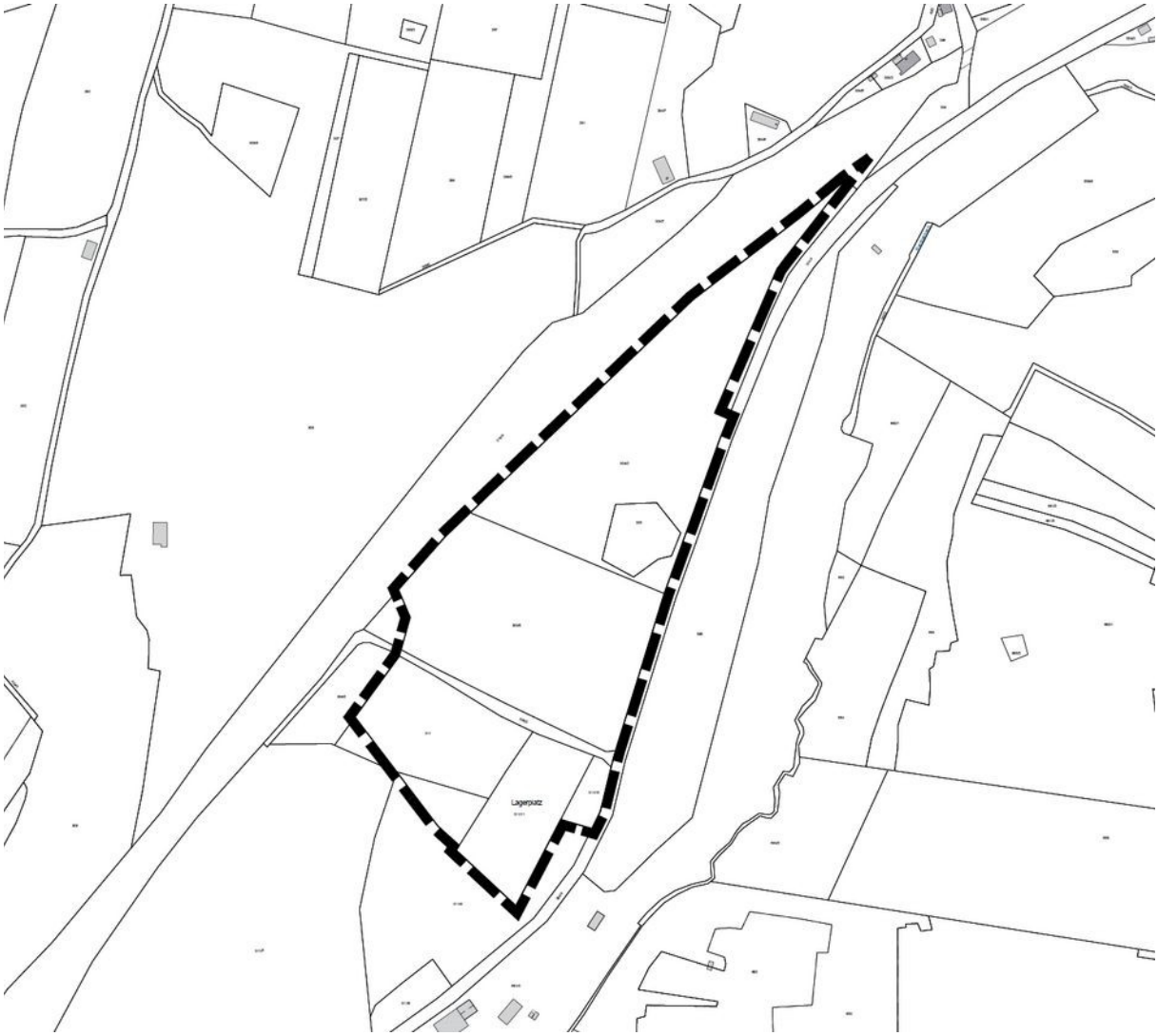


Abbildung 1: Lageplan des Geltungsbereiches, unmaßstäblich

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. 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.
Nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches ist in der Bauleitplanung die Umweltprüfung eingeschlossen. Es wird ein Umweltbericht erstellt. Der Bebauungsplan sieht ein Gewerbegebiet im Sinn von § 8 Abs. 1 BauNVO vor. Parallel dazu wird nach § 8 Abs. 3 BauGB diese Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt. Der bisher als „Abbaufläche zur Gewinnung von Bodenschätzen“ dargestellte Bereich ist in gewerbliche Bauflächen mit teils privaten Grünflächen zu ändern. Der für den Bebauungsplan erstellte Umweltbericht ist auch für die im Parallelverfahren aufgestellte Flächennutzungsplanänderung verfasst worden.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Regionalplan und Landesentwicklungsprogramm

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023) und im Regionalplan der Region Allgäu (RP 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 und auf Ebene des Flächennutzungsplanes die Grünflächendarstellungen der einzurichtenden öffentlichen Grünflächen mit dargestellt werden und die bestehende Gehölzhecke im Nordosten in der Darstellung nicht angepasst wird.

Diese Elemente der Planung finden ihre Entsprechung in den Zielen (Z) und Grundsätzen (G) von Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan.

a) Landesentwicklungsprogramm (LEP 2023)

1. Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

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.

(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden.

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.

1.1.3. (G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

(G) Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden.

1.2.2. (G) Die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

(G) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten

- zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,
- zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
- zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Wohn-, Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen

genutzt werden.

1.3.1 (G) Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch
- die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung und
- die verstärkte Erschließung, Nutzung und Speicherung erneuerbarer Energien und nachwachsender Rohstoffe sowie von Sekundärrohstoffen.

(G) Die Klimafunktionen der natürlichen Ressourcen, insbesondere des Bodens und dessen Humusschichten, der Moore, Auen und Wälder sowie der natürlichen und naturnahen Vegetation, als speichernde, regulierende und puffernde Medien im Landschaftshaushalt sollen erhalten und gestärkt werden.

1.3.2 (G) Die räumlichen Auswirkungen von Klimaänderungen und von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.

(G) In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen wie Grün- und Wasserflächen auch im Innenbereich von Siedlungsflächen zur Verbesserung der thermischen und lufthygienischen Belastungssituation neu angelegt, erhalten, entwickelt und von Versiegelung freigehalten werden.

1.4.1. (G) Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um

Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.

2. Raumstruktur

2.2.1 (G) Den sich aus der Raum- und Siedlungsstruktur ergebenden unterschiedlichen raumordnerischen Erfordernissen der Teilräume soll Rechnung getragen werden.

(Z) Hierzu werden folgende Gebietskategorien festgelegt:

- Ländlicher Raum, untergliedert in

  a) allgemeiner ländlicher Raum und [...]

2.2.5 (G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass
- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,
- er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und
- er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.

(G) Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des ländlichen Raums soll gestärkt und weiterentwickelt werden. Hierzu sollen

- günstige Standortbedingungen für die Entwicklung, Ansiedlung und Neugründung von Unternehmen sowie Voraussetzungen für hochqualifizierte Arbeits- und Ausbildungsplätze geschaffen,
- weitere Erwerbsmöglichkeiten, wie ökologisch orientierte dezentrale Energiebereitstellung und Verarbeitung regionaler Rohstoffe in Bau und Produktion, erschlossen,
- die land- und forstwirtschaftliche Produktion erhalten,
- Initiativen zur Vermarktung regionaler Produkte aus Land- und Forstwirtschaft sowie Handwerk ausgebaut und
- insbesondere regionaltypisch oder kulturhistorisch ausgeprägte Formen von Tourismus und Erholung gestärkt und ausgebaut werden.

3. Siedlungsstruktur

3.1.1 (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

(G) Die Entwicklung von Flächen für Wohnzwecke, gewerbliche Zwecke sowie für Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen soll abgestimmt erfolgen. Ergänzend kann auf der Grundlage interkommunaler Entwicklungskonzepte ein Ausgleich zwischen Gemeinden stattfinden.

3.1.2 (G) Die Ausweisung neuer Siedlungsflächen soll vorhandene oder zu schaffende Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz berücksichtigen.

3.1.3 (G) Auf die Freihaltung geeigneter, gliedernder Freiflächen und Landschaftsräume zum Erhalt der Biodiversität, zur Anpassung an den Klimawandel und zur Erhöhung der Lebensqualität, insbesondere in den stärker verdichteten Bereichen von Städten und Gemeinden, soll in der kommunalen Siedlungsentwicklung hingewirkt werden.

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 (G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(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. Verkehr

4.1.1 (Z) Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen.

4.2 (G) Das Netz der Bundesfernstraßen sowie der Staats- und Kommunalstraßen soll leistungsfähig erhalten und bedarfsgerecht ergänzt werden.

(G) Bei der Weiterentwicklung der Straßeninfrastruktur soll der Ausbau des vorhandenen Straßennetzes bevorzugt vor dem Neubau erfolgen.

5. Wirtschaft

5.1 (G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

5.2 (G) Die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild durch die Gewinnung von Bodenschätzen sollen so gering wie möglich gehalten werden.

(G) Abbaugebiete sollen entsprechend einer vorausschauenden Gesamtplanung, soweit möglich Zug um Zug mit dem Abbaufortschritt, einer Folgefunktion zugeführt werden.

5.4.1 (G) Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden.

(G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen in ihrer Flächensubstanz erhalten werden. Insbesondere für die Landwirtschaft besonders geeignete Flächen sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

6. Energieversorgung

6.2.1 (Z) Erneuerbare Energien sind dezentral in allen Teilräumen verstärkt zu erschließen und zu nutzen.

7. Freiraumstruktur

7.1.1 (G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.

7.1.3 (G) In freien Landschaftsbereichen soll der Neubau von Infrastruktureinrichtungen möglichst vermieden und andernfalls diese möglichst gebündelt werden. Durch deren Mehrfachnutzung soll die Beanspruchung von Natur und Landschaft möglichst vermindert werden. Unzerschnittene verkehrsarme Räume sollen erhalten werden.

(G) Freie Landschaftsbereiche, die keinem Verkehrs-, Industrie- und Gewerbe- oder Freizeitlärm ausgesetzt sind, sollen weiterhin vor Lärm geschützt werden.

7.1.4 (G) Insbesondere in verdichteten Räumen sollen Frei- und Grünflächen erhalten und zu zusammenhängenden Grünstrukturen mit Verbindung zur freien Landschaft entwickelt werden.

7.1.5 (G) Ökologisch bedeutsame Naturräume sollen erhalten und entwickelt werden. Insbesondere sollen
- Gewässer erhalten und renaturiert,
- geeignete Gebiete wieder ihrer natürlichen Dynamik überlassen,
- ökologisch wertvolle Grünlandbereiche erhalten und vermehrt und
- Streuobstbestände erhalten, gepflegt und neu angelegt

werden.

7.2.1 (G) Es soll darauf hingewirkt werden, dass das Wasser seine vielfältigen Funktionen im Naturhaushalt und seine Ökosystemleistungen auf Dauer erfüllen kann.

(G) Gewässer und das Grundwasser sollen als raumbedeutsame Strukturen geschützt und nachhaltig bewirtschaftet werden.

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.

A I 1 (G) Es ist anzustreben, die Region vorrangig als Lebens- und Wirtschaftsraum für die dort lebende Bevölkerung zu erhalten und sie nachhaltig in ihrer wirtschaftlichen Entwicklung und versorgungsmäßigen Eigenständigkeit zu stärken.

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.

A II 1.1 (G) Im Alpengebiet ist eine ausgewogene Entwicklung von Tourismus, gewerblicher Wirtschaft sowie Land- und Forstwirtschaft anzustreben. Im mittleren und nördlichen Teil der Region ist der gewerblich-industrielle Bereich möglichst zu stärken.

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 I 1.2 (G) Es ist anzustreben, die für die Region charakteristische Mischung aus intensiv genutzten und ökologisch ausgleichend wirkenden Landschaftsteilen sowie die typischen Landschaftsbilder zu erhalten. Weitere Belastungen von Natur und Landschaft sind möglichst gering zu halten.

B II 1.1 (G) In der gesamten Region ist – zur Verbesserung der Grundlagen für die wirtschaftliche Entwicklung – eine Stärkung der Unternehmen in Industrie, Handel, Handwerk und Dienstleistungsgewerbe anzustreben.
(G) Ein ausreichendes Angebot an Arbeitsplätzen für Arbeitnehmer aller Qualifizierungsstufen und deren Erhalt sowie die Schaffung neuer Arbeits- und Ausbildungsplätze ist für die wirtschaftliche Entwicklung der Region von besonderer Bedeutung.

B II 1.2 (Z) Auf die Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung soll hingewirkt werden.
(G) Dabei kommt der Bereitstellung geeigneter Gewerbestandorte besondere Bedeutung zu.

B II 2.3.1 (G) Die Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft mit mineralischen Bodenschätzen aus heimischen Rohstoffvorkommen zu angemessenen Konditionen ist anzustreben. Die zur Deckung des derzeitigen und künftigen Bedarfs benötigten Bodenschätze sind möglichst zu erkunden, zu erschließen und gegenüber anderen raumbedeutsamen Vorhaben durch Ausweisung von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten zu sichern.

Dabei ist
- in den Vorranggebieten dem Abbau von Bodenschätzen Vorrang gegenüber konkurrierenden Nutzungsansprüchen einzuräumen,
- innerhalb der Vorbehaltsgebiete bei der Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen der Gewinnung von oberflächennahen Bodenschätzen besonderes Gewicht beizumessen.

B II 2.3.4.1 (G) Es ist anzustreben, Abbaugebiete ohne Aufdeckung des Grundwassers überwiegend einer land- und forstwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen. Dabei ist eine Bereicherung des Landschaftsbildes und der natürlichen Gestaltung von besonderer Bedeutung.

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 IV 3.2.1 (Z) Vorranggebiete für Windenergienutzung (VRW); hier: VRW 33a, 33b, 39
In den Vorranggebieten für Windenergienutzung kommt der Windenergienutzung Vorrang gegenüber anderen raumbedeutsamen Nutzungsansprüchen zu. Andere raumbedeutsame Nutzungen sind hier ausgeschlossen, soweit diese mit der Windenergienutzung nicht vereinbar sind.

B V 1.1 (G) Dem Erhalt und der weiteren Entwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur der Region ist entsprechend der Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft Rechnung zu tragen.

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.

(G) Die Versiegelung von Freiflächen ist möglichst gering zu halten.

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

B V 1.4 (G) Es ist anzustreben, gewerbliche Bauflächen größeren Umfangs insbesondere in den zentralen Orten bereitzustellen.

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 Ziel mit Ausnahme erfüllt: Anbindegebot (LEP 3.3 / RP B V 1.3)

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 von Siedlungsflächen im Rahmen einer Außenbereichssatzung im FNP erhalten.

3.1.2 Zielerfüllung

LEP

1.1.1: Raumbedeutsame Vorhaben sind nicht vorgesehen. Die Planung dient der Sicherstellung der wirtschaftlichen Handlungsfähigkeit der Gemeinde und der Sicherung der Einkommensgrundlage der Gemeinde und seiner Bürger.

1.1.2: Die ökologische Betroffenheit des Bereiches wurde betrachtet. Die bisherigen Konversionsflächen aus dem Kies-Tagebau sind anthropogen geprägt, stark vorverlärmt und haben keine erhöhte Bedeutung.

2.2.1: Kraftisried ist Teil des allgemein ländlichen Raumes.

3.2: Die Gemeinde Kraftisried ist mit unter 1000 EW und unter 20 km² als überschaubare Gemeinde zu bezeichnen. In einer Flächenbetrachtung wurden die Potenziale für großflächiges Gewerbe aufgestellt. Innerörtlich sind im Gemeindegebiet keine relevanten Potenziale mehr vorhanden

4.1.1: Die Bundesstraße 12 und die Kreisstraße OAL 10 mit ihren Abstands- und Einspruchsstreifen wurden berücksichtigt.

6.2.1: Erneuerbare Energien auf Gewerbedächern werden auf der Bebauungsplanebene gefordert. Das benachbarte Wildpoldsried hat Windkraftanlagen, die zudem sonnenunabhängig Strom ins Netz speisen.

RP 16

A I 2: Die Planung findet auf vorbelasteten Flächen statt. Nicht vermiedener oder verhinderter Ausgleich wird ausgeglichen

B I 1.1: Es liegt ein vorbelasteter Bereich vor, der nicht erholungsgeeignet ist. Die niedrig liegenden Flächen werden mit Eingrünungsmaßnahmen ins Landschaftsbild eingebunden.

B II 1.2: Die Ausweisung dient dazu, solchen Betrieben Bau- und Entwicklungsflächen zur Verfügung zu stellen.

B II 2.4.1: Die Flächen haben für die Landwirtschaft keine reale besondere Bedeutung.

B IV 3.1.2: Gebietsintern wird Solarenergie auf Dächer gefordert. Nahe Wärmequellen sind im Südosten gegeben.

B IV 3.2.1: Vorranggebiete für Wind wurden bei der Flächenauswahl berücksichtigt.

B V 1.1: Die Entwicklung von Gewerbeflächen findet auf Grund des gegebenen Bedarfs statt.

B V 1.3: Exponierte Kuppen und Hangteile sind nicht betroffen. Nachverdichtungen sind für die gegenständlichen Flächenbedarfe im Gemeindegebiet nicht in diesem Maße möglich. Vom Anbindegebot wird nach 3.2 LEP wie dargelegt konform mit den Ausnahmen abgewichen. Bedingt durch Relief und Schutzgüterbelange stehen keine anderen, direkt an die Siedlungslage angebundenen Flächen zur Verfügung.

B V 1.7 In die dörflichen Strukturen wird nicht unmittelbar eingegriffen. Es besteht die Aussicht, dass wohnortnah Arbeitsplätze entstehen, die den Wegzug eingesessener Kraftisrieder vermeiden helfen.

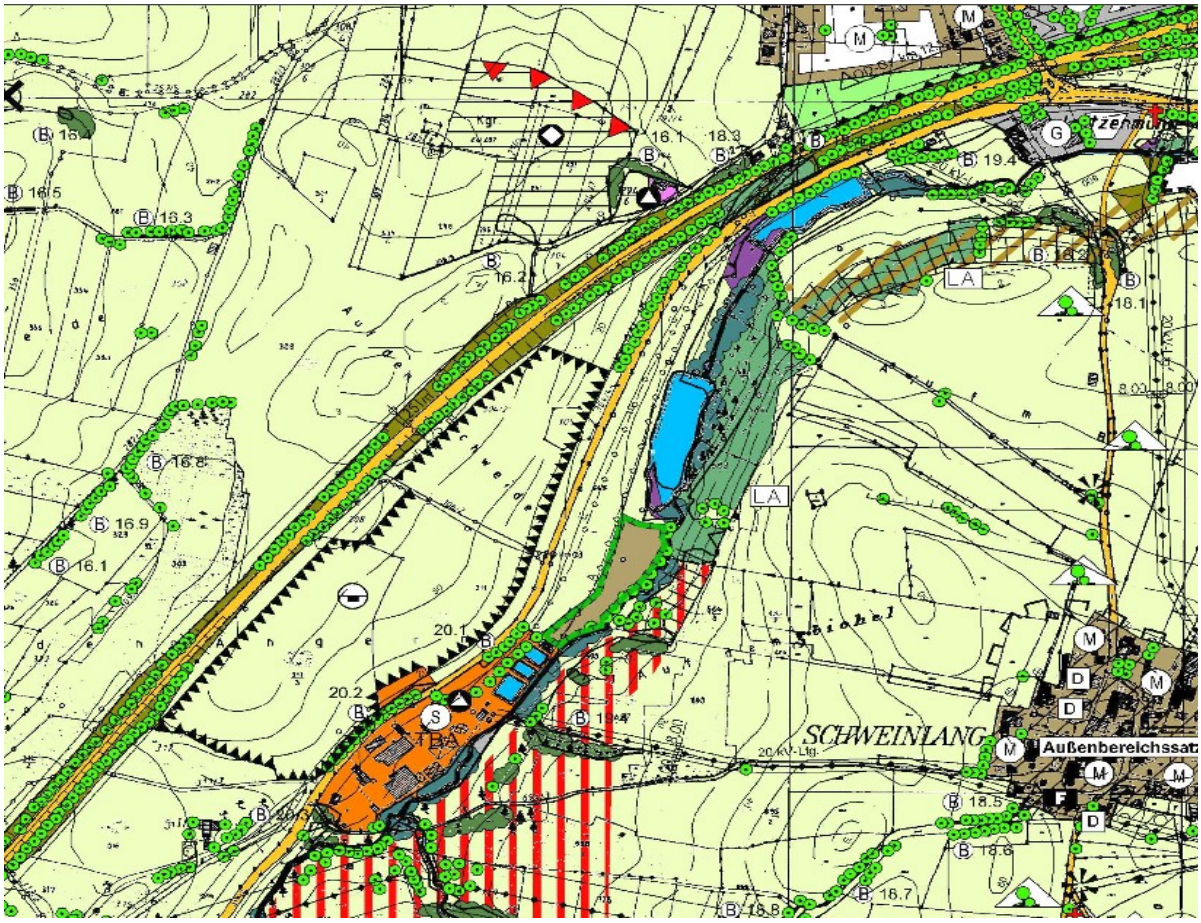


Abbildung 2: Ausschnitt des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kraftisried, unmaßstäblich

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 Kreisplanungsstelle 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. 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.

4. Lage und Bestand

4.1 Derzeitige Nutzungsstruktur/ Bestandsaufnahme Neuausweisung

Zwischen der B 12 und der Anhöhe („auf dem Hächbichl“ bzw. „Buch“) nordwestlich von Schweinlang liegt an der Kreisstraße OAL 10 das (teils ehemalige) Kiesabbaugebiet mit einem Holzlagerplatz und weiter südlich die Tierkörperbeseitigungsanstalt Kraftisried. Die plangegenständlichen Flächen nördlich davon liegen unterhalb der ca. 7 m hohen Böschung zur B 12. Von Kraftisried kommend steigt die dortige Wiese über einen halben Kilometer um nur knapp 10 m an.

Naturhaushaltliche Belange:
Das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Ostallgäu weist für die im Schwerpunktgebiet Kirnachtal liegende Gemeinde an dieser Stelle keine Besonderheiten auf. Die Gemeinde liegt im Naturraum 035-A, der Jungmoränenlandschaft der Iller-Vorberge. Südöstlich der OAL 10 befinden sich Weihergruppen am Reichenbach mit Nasswiese und feuchter Extensivwiese oder -weide.

Relief: Das Plangebiet fällt nach Nordosten hin ab und liegt auf ca. 810 bis 830 m NHN. Jenseits des Reichenbaches Richtung Schweinlang liegt eine Geländekante mit einem Höhenanstieg von über 30 Metern. Zwischen dem Plangebiet und der Ortslage liegt ein Höhenpunkt mit 861 m NHN.

Bodenverhältnisse:

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 Differenzierung) übergeht. Nach den Kartierungen ist unter der Tierkörperbeseitigungsanstalt bis nach Norden hin mit anthopogenen Auffüllungen (,,ya, Auffüllung, Aufschüttung, Aufspülung) zu rechnen.
Die Wiederverfüllungen wurden fachlich begleitet und später durch eine Bodenuntersuchung dokumentiert. Altlastenverdacht kam nicht auf.

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

Bodenschätzung: Die Flächen des Planungsgebietes liegen Bereich eines Lehmbodens im mittleren Zustand mit sehr guten Wasserverhältnissen (L II 1).

4.2 Bodendenkmalfunde

Im Bereich des Plangebietes befinden sich unmittelbar keine Bau- oder Bodendenkmale.
Im Umkreis von ein bis zwei Kilometer liegen die Bodendenkmäler „Burgstall des Mittelalters“ (D-7-8228-0005) und „Burgstall des hohen und späten Mittelalters, abgegangenes Schloss der frühen Neuzeit“ (D7-8228-0004).

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Am Klosterberg 8 in 86672 Thierhaupten oder die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes unverzüglich zu verständigen. Solche Funde unterliegen der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1-2 des BayDSchG.

4.3 Verkehr und Anbindung

Das geplante Gewerbegebiet ist durch die unmittelbar vorbeiführende Kreisstraße OAL 10 mit Anschluss an die B 12 nördlich der Luitzenmühle über die St 2012 am bestehenden Gewerbegebiet gut erschlossen.

5. Planungskonzeption

5.1 Städtebauliches Konzept

Die Gemeinde benötigt weitere Bauflächen, um neues Gewerbe am Ort anzusiedeln und somit Wirtschaftskraft sowie soziale und Erwerbsstrukturen weiterzuentwickeln. Im bestehenden Gewerbegebiet sind keine freien Flächen mehr vorhanden. In erster Linie aus Gründen des Geländereliefs im Gemeindegebiet ergaben sich in der Überprüfung auf Flächenalternativen keine andern Standorte mit höherem Eignungsgrad. Mit der geplante Lage sind die Gewerbeflächen direkt über die OAL 10 an die B 12 angeschlossen und bieten somit eine gute Anbindung für Beschäftigte und Lieferungen. Durch die Lage südlich der B 12 kommt es für die gemeindlichen Wohn- und Mischgebiete zu keinen neuen Lärmimmissionen.

5.2 Flächenbedarf

Da in Kraftisried keine freien Gewerbeflächen vorliegen, müssen neue Flächen im Gemeindegebiet entwickelt werden. In den letzten 5 Jahren wurden keine neuen Gewerbeflächen ausgewiesen. In diesem Zeitraum hat sich jedoch die Wohnbebauung und damit auch die Bevölkerung weiter weiterentwickelt. Der steigenden Zahl an Einwohnern kommt eine ortsnahe Beschäftigungsmöglichkeit zu Gute.
Für die bessere landschaftliche Einbindung sind ca. 1,5 ha an Grünflächen um den Gewebeflächenteil mit ca. 5,5 ha gewerblicher Baufläche vorgesehen. Etwas 2/3 davon befinden sich im Bereich bisheriger Flächen zur Gewinnung von Bodenschätzen (Kiesabbau) und allesamt im Bereich von 500 m entlang der B 12 – also auf durch Lärm und Abgase vorbelasteten Flächen.

5.3 Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB muss für die Flächennutzungsplanänderung ein Umweltbericht erstellt werden. In diesem erfolgt eine Bestandserfassung und Bestandsbewertung der umweltrelevanten Schutzgüter, die Darstellung der Ziele des Umweltschutzes und eine Prognose über die Auswirkungen der Planung.
In der Umweltprüfung werden sowohl die Flächennutzungsplanebene als auch die Ziele der verbindlichen Bauleitpläne behandelt.
Die immissionstechnischen Auswirkungen der Flächenausweisung sind auf der Bebauungsplanebene durch geeignete Festsetzungen zu begrenzen bzw. auf der Eingabeebene auf eine Eignung nachzuweisen.

5.4 Ver- und Entsorgung

5.4.1 Wasserver- und Abwasserentsorgung, Niederschlagswasser

Das anfallende Oberflächenwasser in der bestehenden Kiesgrube wird vor Ort versickert. Reliefbedingt muss gebietsintern die Bewältigung des Oberflächenwassers gesondert betrachtet und ggf. über die Erschließungsplanung gelöst werden. Ein Regenrückhaltebecken ist vorgesehen.
Das entstehende Gewerbegebiet ist an das bestehende Ortsnetz durch eine Erweiterung anzuschließen.
Anfallendes Oberflächenwasser sollen möglichst an Ort und Stelle zur Versickerung gebracht werden oder zur Entlastung der Frischwasserversorgung möglichst als Brauchwasser zu nutzen. Grundsätzlich ist die Bewältigung der Wasser nach den geltenden Regeln vorzunehmen.
Stellplatzflächen, Wege sowie Lagerflächen sollten weitmöglichst versickerungsfähig ausgebildet werden.

5.4.2 Bodenschutz / Altlasten

Altlasten:
Es sind keine Altlasten in diesem Bereich angezeigt und vermerkt. Im Bereich des Flurstückes 305, Gemarkung Kraftisried, stand während der Bauzeit der B 12 eine Asphaltmischanlage. Nach Bodenerkundungen liegen keine Hinweise auf schädliche Ablagerungen vor.

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.

5.4.3 Abfallwirtschaft

Die Abfallentsorgung ist gemäß der Satzung des Landkreises Ostallgäu geregelt und entsprechend einzuhalten bzw. durchzuführen.

5.5 Energieversorgung / Telekommunikation

Unweit westlich des Geltungsbereiches liegen Windkraftanlgen der Gemeinde Wilpoldsried, die das Stromnetz unweit mit Strom aus erneuerbaren Quellen speist. Die Bauträger haben zusätzlich zur Eigenversorgung der Gewerbebetriebe und Entlastung des Stromnetzes die Dachflächen mit Solaranlagen ausstatten. Durch die Lage südliche der B 12 ist mit Störungswirkung auf den Verkehrs nicht zu rechnen.

Die LEW Verteilnetz GmbH ist Stromnetzbetreiber im Bereich und gibt folgenden Hinweis:

„Um Beschädigungen an bestehenden Kabelleitungen zu vermeiden, sind rechtzeitig vor der Aufnahme von Grabarbeiten - von der ausführenden Baufirma - die aktuellen Kabellagepläne bei unserer LEW Verteilnetz GmbH Betriebsstelle Biessenhofen, Ebenhofener Straße 36, 87640 Biessenhofen (Ansprechpartner: Betriebsstellenleiter Herr André Schumacher, Tel. 08241/5002-353, biessenhofen@lew-verteilnetz.de) zu beschaffen. Eine detaillierte Kabelauskunft kann auch online unter https://geoportal.lvn.de/apak/ abgerufen werden.

Bestehende 20-kV-Kabelleitung

Vorsorglich weisen wir auf die verlaufende 20-kV-Kabelleitung PZ103 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‘.“

Kontakt Deutsche Telekom: Leitungsauskunft; E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de, Fax: +49 391 580213737, Tel.: +49 251 788777701; Adresse Spartenkoordination: Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Süd, PTI 23, Gablinger Straße 2, D-86368 Gersthofen

Kontakt Vodafone GmbH: Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH, Neubaugebiete KMU (Südwestpark 15, 90449 Nürnberg, Neubaugebiete.de@vodafone.com)

5.6 Immissionslage

Entlang der Bundesstraße sowie der Kreisstraße liegen erhöhte Emissionen durch Verkehrslärm vor.

Von der benachbarten Tierkörperbeseitigungsanstalt sind Geruchsemissionen zu erwarten. Die Tierkörperbeseitigungsanstalt verfügt über biologische Filter für die über einen Schornstein abgeleiteten Abgase und weist Klärbecken im Freien auf.

Durch die betriebene Landwirtschaft ist mit den damit verbundenen, unvermeidbaren Immissionen zu rechnen.

Der Betrieb der benachbarten Kiesabbaufläche findet im gewerbeüblichen Rahmen mindestens mittelfristig statt und ist mit Verlade-, An- und Abfahrtsverkehr im Umfeld eines Gewerbegebiets nicht ungeeignet.

6. 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