

Umweltbericht

zur

2. Änderung des Flächennutzungsplans RIEDEN

**Gemeinde Rieden
Landkreis Ostallgäu**

18.11.2019

Beauftragung: Gemeinde Rieden Ostallgäu
87668 Rieden Saalfeldstr. 4a
Tel: 08346-358 Fax: -992296

Vertreten durch:
Frau Bürgermeisterin Inge Weiß

Flächennutzungsplanänderung:
Architekturbüro H Ö R N E R
Architektur und Stadtplanung
86956 Schongau Weinstr. 7
Tel.: 08861-200 116
info@architekturbuero-hoerner.de

Datum: 18.11.2019

Umweltbericht: Dipl.-Ing. HEIDI FRANK-KRIEGER
Freie Landschaftsarchitektin BDLA
Planungsbüro für FreiraumGestaltung
& LandschaftsEntwicklung
87600 Kaufbeuren Lindenstraße 13a
Festnetz & mobil: 08341-41 697 Fax: -41 435
frank-krieger@t-online.de

INHALTSVERZEICHNIS

- 1 Einleitung**
- 1.1 Veranlassung**
- 1.2 Lage und angrenzende Flächennutzungen**
- 1.3 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan**
- 1.4 Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplanänderung**
- 1.4 Darstellung der in Fachplänen und einschlägigen Fachgesetzen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung**
- 1.5.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern**
- 1.5.2 Regionalplan der Region Allgäu (16)**
- 1.5.3 Waldfunktionsplan**
- 1.6 Schutzgebiete**
- 2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**
- 2.1 Flächennutzungen**
- 2.2 Landschaftsökologische Raumeinheit und Topographie**
- 2.3 Schutzgutbewertung und Eingriffsbewertung**
 - Zustandsbewertung
 - Auswirkungen
 - Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und –minimierung
 - Erheblichkeit der Umweltauswirkungen
- 2.3.1 Schutzgut Arten und Lebensräume**
- 2.3.2 Schutzgut Boden**
- 2.3.3 Schutzgut Wasser**
- 2.3.4 Schutzgut Klima / Luft**
- 2.3.5 Schutzgut Landschaftsbild**
- 2.3.6 Schutzgut Mensch / Freizeit und Erholung**
- 2.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**
- 3 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**
- 4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**
- 5 Alternative Planungsmöglichkeiten**
- 6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur- und Landschaft**
- 6.1 Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und –minimierung**
- 6.2 Maßnahmen zu Ausgleich und Ersatz vorhabenbedingter Beeinträchtigungen**
- 6.2.1 Ermittlung des Flächenbedarfs für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**
- 6.2.2 Ökologische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**
- 7 Verwendete Methodik / Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**
- 8 Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen (Monitoring)**
- 9 Zusammenfassung**

Umweltbericht

zur

2. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan RIEDEN

Gemeinde Rieden Landkreis Ostallgäu

1 Einleitung

Im Rahmen des vorbereitenden Bauleitverfahrens 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 der Grundlage einer Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemacht.

1.1 Veranlassung

Die Gemeinde möchte zur Deckung des Bedarfs an Gewerbe- und Wohnbauflächen am nordöstlichen Ortsrand von Zellerberg und am süd-östlichen Ortsrand von Rieden Baugebiete ausweisen und dazu ein Bebauungsplanverfahren durchführen.

Für die Aufstellung des Bebauungsplans ist eine Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Rieden erforderlich, da die Fläche des geplanten Wohngebiets im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Sportanlage und Fläche für den Gemeinbedarf und die geplante Gewerbenutzung als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist.

1.2 Lage und angrenzende Flächennutzungen

Der zu untersuchende Geltungsbereich des geplanten Wohngebiets umfasst das derzeitige Rathaus und das Schulgelände sowie einen Teil der Sportanlage (Flur-Nr. 233, 233/1, Teilflächen).

Nach Norden erstreckt sich der größere Teil des Sportgeländes, nach Osten grenzen ein Wirtschaftsweg und landwirtschaftliche Nutzflächen an, im Nord-Osten jenseits des Wirtschaftswegs ein Grüngürtel, im Süd-Osten liegen der Kindergarten und im Süden und Westen Wohngebiete mit Anschluss an die bestehende Ortslage. Direkt im Westen verläuft die Kreisstraße OAL 13.

Das geplante Gewerbegebiet liegt in einer landwirtschaftlichen Fläche (Flur-Nr. 240, Teilfläche), die sich nach Süden und Osten erstreckt. Im Norden grenzt ein bestehendes Gewerbegebiet an, im Westen eine Gemeinbedarfsfläche (Feuerwehr).

1.3 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Rieden ist seit 30.05.2006 rechtswirksam mit 1. Änderung vom Juni 2017.

Die vorliegenden Änderungsbereiche sind bisher wie folgt dargestellt:

Geplantes Wohngebiet: *Fläche für Gemeinbedarf*
 Öffentliche Grünfläche, Sportanlage

Geplantes Gewerbegebiet: *Fläche für die Landwirtschaft*

1.4 Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Gegenstand der Flächennutzungsplanänderung ist die Ausweisung eines Wohngebiets gem. § 4 BauNVO und eines Gewerbegebiets nach § 8 BauNVO. Dazu sind eine Gemeinbedarfsfläche, eine Teilfläche einer Sportanlage und eine landwirtschaftliche Nutzfläche umzuwidmen.

1.5 Darstellung der in Fachplänen und einschlägigen Fachgesetzen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Laut § 1(4) BauGB haben sich vorbereitende wie auch verbindliche Bauleitpläne an den Zielen (Z) und Grundsätzen (G) der Landesplanung (LEP) und Regionalplanung (RP) zu orientieren.

1.5.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) wird dieser Bereich dem allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet. Im Landesentwicklungsplan sind zur Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen folgende Aussagen getroffen worden:

Abwanderung vermindern

(G) Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

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

Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

LEP Strukturkarte (M 1 : 626.000): I. Ziele der Raumordnung

Allgemeiner ländlicher Raum

- *Rieden liegt im ländlichen Raum. Diese Bereiche sollen als regionale Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkte zur Stärkung des ländlichen Raumes entwickelt werden*
- *In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung den Bedarf der ansässigen Betriebe sowie die Neuansiedlung von Betrieben umfassen, die zur örtlichen Grundversorgung oder Strukturverbesserung in der Gemeinde notwendig oder an besondere Standortvoraussetzungen gebunden sind.*
- *Bewahrung des charakteristischen Orts- und Landschaftsbildes, Vermeidung von Zersiedelung der Landschaft*
- *Anbindung von Bauflächen an möglichst geeignete Siedlungseinheiten*

1.5.2 Regionalplan der Region Allgäu (16)

Die Gemeinde Rieden, mit ca. 1350 Einwohnern, liegt im Landkreis Ostallgäu, im nördlichen Bereich der Region 16 – Allgäu.

Karte 1 „Raumstruktur“: *zentralörtliche Funktion als Siedlungsschwerpunkt als einzige Gemeinde in der Region (Z Nr. AIII 4), mögliches Oberzentrum Kaufbeuren, Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum*

Karte 2 „Siedlung und Versorgung“: *Kein festgesetztes Wasserschutzgebiet bzw. Überschwemmungsgebiet*

Kein Vorranggebiet bzw. Vorbehaltsgebiet für Bodenschätze (Kies/Sand)

Karte 3 „Natur und Landschaft“: *Teilflächen des Vorbehaltsgebiets Nr. 3 „Wertach nördlich Kaufbeuren“ betreffen in einiger Entfernung das westliche Gemeindegebiet. Der Geltungsbereich selbst liegt weder in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet noch in einem Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiet.*

Es werden die Erhaltung und der Ausbau des vorhandenen Gewerbes zur Verbesserung des Arbeitsplatzangebots in quantitativer und qualitativer Hinsicht gefordert.

Regionalplanerische Funktion: *„Landwirtschaft“*

Sowohl das *Vorranggebiet Nr. WVR 81 „Buchloer / Neugablonzer Schotterflur“* als auch das *Vorbehaltsgebiet Nr. WVB 94 „Zellerberg“ für den Trinkwasserschutz* liegen zwar im Gemeindegebiet von Rieden, betreffen aber nicht den gegenständlichen Geltungsbereich. Dies trifft auch für das Wasserschutzgebiet zu.

Zu dem Thema Siedlungsstruktur weist Der Regionalplan der Region Allgäu 16 unter Punkt 1.2 und 1.3 folgende Aussagen auf:

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.

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

Die Versiegelung von Freiflächen ist möglichst gering zu halten.

Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegen gewirkt werden. Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

Die geplante Bebauung entspricht demzufolge den Zielen der Regionalplanung.

1.5.3 Waldfunktionsplan

Im Waldfunktionsplan der Region Allgäu für den Landkreis Ostallgäu werden keine Aussagen getroffen zum gegenständlichen Geltungsbereich und dessen Umgriff.

1.6 Schutzgebiete

Weder innerhalb des Geltungsbereichs noch in der näheren Umgebung sind Schutzgebiete gem. NATURA 2000, Vogelschutzrichtlinie oder wertvolle Gebiete oder Objekte nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz vorhanden. Der Geltungsbereich berührt keine Gebiete besonderer oder herausragender Bedeutung für Arten und Lebensräume.

Es gibt kein Wasserschutzgebiet innerhalb des Geltungsbereichs bzw. in der näheren Umgebung.

Der Geltungsbereich ist weder als Überschwemmungsgebiet noch als wassersensibler Bereich ausgewiesen (Hochwasserdienst überschwemmungsgefährdeter Gebiete des Bayerischen Landesamtes für Umwelt).

Der Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplans wurde in Bezug auf Altlasten und Altablagerungen überprüft. Nach den bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorliegenden Unterlagen befinden sich im Geltungsbereich keine altlastverdächtigen Ablagerungen.

2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung)

2.1 Flächennutzungen

Wohngebiet:

Das vorhandene Gelände wird zurzeit als Fläche für Sport- und Spielanlagen sowie für den Gemeinbedarf genutzt, wobei das Schulgebäude zum größten Teil leer steht und die Turnhalle sowie die Gemeindekanzlei nicht mehr den heutigen Standards und Vorschriften entspricht. Die zwei nördlichen der insgesamt drei Spielfelder bleiben bestehen.

Gewerbegebiet:

Derzeit wird das Gebiet als Intensivgrünland genutzt.

2.2 Landschaftsökologische Raumeinheit und Topographie

Das Untersuchungsgebiet liegt geologisch betrachtet am östlichen Rand einer Altmoräne mit Schotterablagerungen des Alt- bis Mittelholozän.

2.3 Schutzgutbewertung und Eingriffsbewertung

2.3.1 Schutzgut Arten und Lebensräume

Im Geltungsbereich selbst sind keine schützenswerten Biotopbestände oder sonstige wertvolle Pflanzen- und Tierarten und Lebensgemeinschaften vorhanden.

Das Planungsgebiet liegt weder im direkten Umgriff noch im weiteren Wirkraum von FFH-Gebieten oder Europäischen Vogelschutz-(SPA-)Gebieten. Somit werden keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung beeinträchtigt.

Zustandsbewertung:

Aufgrund der verhältnismäßig intensiven Vornutzungen und der geringen Artenausstattung ist die Bedeutung für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensräume mit gering in Kategorie I, oben zu bewerten.

Auswirkungen:

Aus Sicht des Biotop- und Artenschutzes sind keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten. Wanderbarrieren für wildlebende Kleintiere wie Igel etc. werden vermieden, indem bei der Errichtung von Zäunen auf bodennahe Durchschlupfmöglichkeiten geachtet wird. Es reduziert sich zwar der Lebensraum unversiegelter, begrünter Sportanlagen und landwirtschaftlicher Intensiv-Nutzflächen, dessen Wertigkeit jedoch eingeschränkt ist aufgrund der sie umgebenden Vorbelastungen und der geringen Artenausstattung. Es werden keine höherwertigen Lebensräume in Anspruch genommen.

Die Maßnahmen zur Gebietsdurchgrünung und Randeingrünung erfolgen in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung.

Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und –minimierung:

- Standortwahl in bestehender Vorbelastung
- Ausnutzen der vorhandenen verkehrlichen Erschließung
- Die externe Gebietserschließung erfolgt über bestehende Straßen

Erheblichkeit der Umweltauswirkungen:

Die Beeinträchtigung des Schutzguts Tiere und Pflanzen ist von geringer Erheblichkeit.

2.3.2 Schutzgut Boden

Zustandsbewertung:

Bei dem Untergrund handelt es sich um würmeiszeitliche Schmelzwasserkiese am Rande der Wertachtalniederung. Der Untersuchungsraum liegt im Bereich von würmeiszeitlichen Niederterrassen, die teilweise in Schmelzwasserrinnen abgelagert wurden.

Nach der Übersichtsbodenkarte (M 1:25.000, LfU) treten als vorherrschende Bodentypen mittel- bis tiefgründige Braunerden und Parabraunerden aus verwittertem Schotter, teils stark humos, auf.

Die folgende Bodenfunktionsbewertung erfolgte nach dem Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“ (LfU, 2003):

Standortpotential für die natürliche Vegetation (Arten-Biotopschutz):	mittel
Retentionsvermögen des Bodens bei Niederschlagsereignissen:	mittel – hoch
Rückhaltevermögen für wasserlösliche Stoffe (z.B. Nitrat):	mittel
<u>Rückhaltevermögen für Schwermetalle:</u>	<u>hoch</u>
<u>Schutzwürdigkeit gesamt:</u>	<u>mittel – hoch</u>

Im Bereich des geplanten Wohngebiets ist ein Teil des Bodens mit Asphaltbelag versiegelt und ein Teil mit intensiv gepflegtem Sportrasen begrünt und nutzungsbedingt entsprechend stark verdichtet.

Im Bereich des geplanten Gewerbegebiets liegt ein natürlich gewachsener Boden vor mit bewirtschaftungsbedingten anthropogenen Überprägungen und Vorbelastungen wie Verdichtung, hohem Nährstoffanteil und Pflanzenschutzmitteleinträgen.

Seltene Böden oder Böden mit natürlichem, ungestörtem Bodenaufbau sind nicht vorhanden, d.h. es liegen keine Böden mit bedeutender Archivfunktion der Naturgeschichte vor. Auch sind keine Hinweise auf eine Archivfunktion der Kulturgeschichte bekannt.

Die Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild ist für das Schutzgut Boden mit gering in Kategorie I, oben zu bewerten.

Auswirkungen:

Auswirkungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung: die Versiegelung und die Sportnutzung bzw. die landwirtschaftliche Intensivnutzung würden weitergeführt

werden mit den entsprechenden Beeinträchtigungen und Belastungen durch Verdichtung, Nährstoff- und Pestizideinträgen sowie Grundwassergefährdung und andererseits dem Beibehalt der Versickerungs- und Verdunstungsleistung.

Auswirkungsprognose bei Durchführung der Planung: Bau-, anlagen- und betriebsbedingt erfolgt im Großteil der Flächen eine dauerhafte Versiegelung durch Gebäude sowie Erschließungs- und Hofflächen. Da es sich um eine Gewerbeausweisung handelt, ist von einer hohen Versiegelungs- und Nutzungsintensität auszugehen.

Für die Produktionsfunktion sowie die Lebensraumfunktion bedeuten die Überbauung sowie die Versiegelung den Verlust dieser bodenspezifischen Leistungsfunktionen. In den wasserdurchlässig befestigten Flächen mit versickerungsfähigen Belägen bleibt das Versickerungsvermögen – wenn auch etwas eingeschränkter - erhalten. Im Bereich der unbefestigten und begrünten Flächen bleiben die Regelungsfunktion, die Produktionsfunktion und die Lebensraumfunktion des Bodens erhalten.

Die Maßnahmen zur Gebietsdurchgrünung und Randeingrünung erfolgen in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung.

Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und –minimierung:

- Standortwahl in bestehender Vorbelastung
- Ausnutzen der vorhandenen verkehrlichen Erschließung
- Die externe Gebietserschließung erfolgt über bestehende Straßen

Erheblichkeit der Umweltauswirkungen:

Die Beeinträchtigungsintensität ist gering bis mittel.

2.3.3 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer:

Weder innerhalb des gegenständlichen Geltungsbereichs noch im näheren Umfeld sind fließende oder stille Oberflächengewässer vorhanden.

Laut den Hochwassergefahrenkarten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt liegt der Untersuchungsraum außerhalb eines Hochwassergefährdungsgebietes.

Grundwasser:

Die großräumige Grundwasserfließrichtung verläuft in nordwestlicher Richtung zur Wertach hin.

Grundwasser wurde bei Bodenaufschlüssen bis in einer Tiefe von 5 - 6 m nicht angetroffen.

Zustandsbewertung:

Aufgrund der grundsätzlich vorhandenen Versickerungsleistung ist die Bedeutung für den Naturhaushalt für das Schutzgut Wasser mit gering in Kategorie I, oben zu bewerten.

Auswirkungen:

Unverschmutztes Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen ist auf dem

Grundstück flächenhaft zu versickern oder sammeln. Sollte die vorhandene Versickerungsfähigkeit des Bodens nicht ausreichen, werden Regenwasserversickerungsmulden mit kiesigem Rohboden und humusfreier Oberfläche empfohlen.

Die Maßnahmen zur Gebietsdurchgrünung und Randeingrünung erfolgen in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung.

Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und –minimierung:

- Standortwahl in bestehender Vorbelastung
- Ausnutzen der vorhandenen verkehrlichen Erschließung
- Die externe Gebietserschließung erfolgt über bestehende Straßen

Erheblichkeit der Umweltauswirkungen:

Die Beeinträchtigung des Schutzguts Wasser ist von geringer Erheblichkeit.

2.3.4 Schutzgut Klima / Luft

Das Gemeindegebiet liegt großklimatisch betrachtet im Klimabezirk „Schwäbisches Alpenvorland“, der charakterisiert ist durch feuchte Sommer und trockene Winter. Die mittlere Niederschlagssumme im Jahr liegt bei 1300 mm. Die mittlere Zahl der Tage mit Schneedecke liegt bei 60 Tagen, die der frostfreien Tage bei 100 Tagen.

Die Jahresdurchschnittslufttemperatur beträgt ca. +6° - +7°C; die mittlere Lufttemperatur in der Vegetationsperiode (d.h. Andauer einer durchschnittlichen Lufttemperatur von mind. +5°C) beträgt +13°C.

Bzgl. der Hauptwindrichtung sind West- und Südwestwinde am häufigsten, die auch hinsichtlich der Windstärke dominieren. Das vorliegende Planungsgebiet ist insb. für Ost-, Süd- und Südwestwinde aufgrund der topographischen Lage als windexponiert einzustufen.

Die überplante Fläche liegt am nördlichen Rand eines sich nach Norden und Süd-Osten erstreckenden landschaftlichen Teilraums mit Kaltluftproduktionsfunktion. Eine besondere siedlungsbezogene Funktion als Kaltluftabflussbahn oder Frischluftaustauschfunktion liegt nicht vor.

Die Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild ist für das Schutzgut Klima/Luft mit gering in Kategorie I, oben zu bewerten.

Auswirkungen:

Für das Lokalklima und insb. den Siedlungsbezug sind keine erheblichen Änderungen zu erwarten. Die Eingrünung im Osten, Süden und Westen tragen zur Milderung der Windausgesetztheit bei.

Die Verkehrserschließung erfolgt über die vorhandenen Verkehrswege.

Die Maßnahmen zur Gebietsdurchgrünung und Randeingrünung erfolgen in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung.

Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und –minimierung:

- Standortwahl in bestehender Vorbelastung

- Ausnutzen der vorhandenen verkehrlichen Erschließung
- Die externe Gebietserschließung erfolgt über bestehende Straßen

Erheblichkeit der Umweltauswirkungen:

Die durch die geplante Nutzung zu erwartenden Beeinträchtigungen einer siedlungsrelevanten Klimafunktion sind gering.

2.3.5 Schutzgut Landschaftsbild

Das geplante Wohngebiet ist derzeit geprägt durch Bebauung und Sportanlage mit den entsprechenden landschaftsvisuellen Vorbelastungen. Das geplante Gewerbegebiet wird im Norden von einem bestehenden Gewerbebetrieb begrenzt, im Westen von einer Gemeinbedarfsoberfläche und im Süden und Osten von intensiver landwirtschaftlicher Nutzung.

Zustandsbewertung

Die Bedeutung für das Schutzgut Landschaftsbild ist mit gering, d.h. Kategorie I, oben zu bewerten.

Auswirkungen

Es werden keine besonderen Blickachsen oder landschaftsvisuelle Wertelemente gestört oder beeinträchtigt.

Die Darstellung des Grüngürtels im Nord-Osten des geplanten Wohngebiets auf der gegenüberliegenden Seite des angrenzenden Wirtschaftswegs bleibt bestehen.

Die Maßnahmen zur Gebietsdurchgrünung und Randeingrünung erfolgen in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung.

Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und –minimierung:

- Standortwahl in bestehender Vorbelastung
- Ausnutzen der vorhandenen verkehrlichen Erschließung
- Die externe Gebietserschließung erfolgt über bestehende Straßen

Erheblichkeit der Umweltauswirkungen

Die Beeinträchtigung des Schutzguts Landschaftsbild ist von geringer Erheblichkeit.

2.3.6 Schutzbelang Mensch / Freizeit und Erholung

Zustandsbeschreibung:

Das geplante Wohngebiet grenzt an die restliche Teilfläche des Sportgeländes an.

Aufgrund der Situierung direkt am Ortsrand als auch wegen der fehlenden landschaftlichen Struktur- und Ausstattungselemente besitzen sowohl der Bereich des geplanten Gewerbegebiets als auch das nähere Umfeld keine besondere Erholungseignung.

Auswirkungen:

Durch die Verkehrsbelastung der angrenzenden Schlingener Straße sind Vorbelastungen vorhanden. Lärmemissionen aus dem Gebiet in die entfernt liegenden Wohnbereiche sind nicht zu erwarten.

Erheblichkeit der Umweltauswirkungen:

Die Beeinträchtigung des Schutzbelangs Mensch / Freizeit und Erholung ist von geringer Erheblichkeit.

2.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Besonders schützenswerte Kultur- und Sachgüter liegen im Baugebiet selbst nach aktueller Kartierung nicht vor.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist deshalb eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

3 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Zwischen den Schutzgütern untereinander bestehen keine negativen Wechselwirkungen. Zwischen den drei Schutzgütern Tiere/Pflanzen und Landschaftsbild besteht ein positiver Synergieeffekt für den Aspekt der Grünstrukturen, insb. Ortsrandeingrünung. So ergibt sich eine Verbesserung des Lebensraumangebots für wildlebende Pflanzen und Tiere, die landschaftsvisuelle Erlebnisqualität und die Wohnqualität werden erhöht und es wird die Sichtschutz-Funktion gefördert.

4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Als Folge eines Verzichts auf die Durchführung der geplanten Ausweisung als Wohngebiet bzw. Gewerbenutzung könnten die Sportanlage und die landwirtschaftliche Nutzung beibehalten werden.

5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Potentiale zur Innenentwicklung (Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) wurden überprüft. Sie stehen jedoch nicht zur Verfügung. Auch Möglichkeiten zur Nachverdichtung sind aus dem gleichen Grund nicht gegeben.

6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

6.1 Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und –minimierung

Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung bestehen eingriffsvermeidende und –vermindernde Maßnahmen in der Standortwahl und der Randeingrünung. Das geplante Gewerbegebiet erhält eine Ortsrandeingrünung nach Süden und Osten. Da sich das geplante Wohngebiet innerhalb des Siedlungsgebiets befindet, ist eine Ortsrandeingrünung nicht notwendig. Im Norden grenzt das bestehende Sportgelände an. Das konkrete Durchgrünungskonzept ist auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanebene zu entwickeln und festzusetzen.

Folgende festgesetzte Maßnahmen dienen der Vermeidung und Verringerung eingriffsbedingter negativer Auswirkungen:

- Standortwahl in bereits erschlossener Lage
- Gebietseingrünung

6.2 Maßnahmen zu Ausgleich und Ersatz vorhabenbedingter Beeinträchtigungen

6.2.1 Ermittlung des Flächenbedarfs für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Schutzgut	Nutzung, Wertelement	Bedeutung für Natur u. Landschaft	Eingriffs-/ Beeinträchtigung sintensität	Ausgleichs-faktor
ARTEN / LEBENS-RÄUME	Artenarmes, strukturarmes Ackerland und mehrschüriges Intensivgrünland	gering Kat I oben	gering	
BODEN	Nährstoffreicher, nutzungsbedingt verdichteter, lehmiger Boden	gering Kat I oben	gering bis mittel	
WASSER	keine Oberflächengewässer vorhanden	gering Kat I oben	gering	
KLIMA / LUFT	Kaltluftproduktionsfläche, keine Kalt-luftabflussfunktion	gering Kat I oben	gering	
LAND-SCHAFTS-BILD	Ausstattungsarm, strukturarm, keine Gehölze vorhanden, Ortsrandlage, landschaftsvisuelle Vorbelastungen	gering Kat I oben	gering	
Geplantes Wohngebiet			Typ B Feld B I	0,2-0,5
Geplantes Gewerbegebiet			Typ A Feld A I	0,3 -0,6

Tabelle: Schutzgut- und Eingriffsbewertung,

Die Zustandsbewertung der einzelnen Schutzgüter liegt bei Kat. I oben.

Wegen des niedrigen bis mittleren Versiegelungs- und Nutzungsgrads (Typ B) innerhalb der bebaubaren Flächen ist das Wohngebiet in Feld B I einzustufen mit einer Faktorenspanne zwischen 0,2 und 0,5 und wegen des hohen Versiegelungs- und Nutzungsgrads ist das Gewerbegebiet in Feld A I einzustufen mit einer Faktorenspanne zwischen 0,3 und 0,6.

Die konkrete Einstufung der jeweiligen Ausgleichsfaktoren richtet sich nach den Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, dem Durchgrünungsgrad, den grünordnerischen Festsetzungen und der Randeingrünung.

Bei der Gebietsgröße von ca. 1,6 ha ist für das geplante Wohngebiet mit einem Ausgleichsbedarf von 0,32 bis 0,80 ha zu rechnen und für das geplante Gewerbegebiet mit 1,0 ha ein Flächenbedarf für ökologische Ausgleichsmaßnahmen zwischen 0,3 ha und 0,6 ha.

6.2.2 Ökologische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden vom gemeindlichen Ökokonto abgebucht.

7 Verwendete Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Der Erstellung des Umweltberichts liegt der Bayerische Leitfaden der obersten Baubehörde, Bayerisches Staatsministerium des Inneren, zugrunde. Die Bewertung der Leistungsfähigkeit der Schutzgüter sowie die Beurteilung der Eingriffsschwere erfolgte gemäß Leitfaden zur „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen. Als fachliche Grundlagen wurden herangezogen: Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Rieden, Biotopkartierung Flachland, ABSP.

Die Bewertung der Leistungsfähigkeit bzw. Erhaltungswürdigkeit der Schutzgüter sowie die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ. Von der dreistufigen Bewertungsskala

- geringe Erheblichkeit
- mittlere Erheblichkeit
- hohe Erheblichkeit

8 Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen (Monitoring)

Gem. § 4 c BauGB ist die Gemeinde zur Überwachung insbesondere der unvorhergesehenen Auswirkungen verpflichtet. Hierzu soll zwei Jahre nach Fertigstellung der möglichen Baumaßnahmen eine Begehung durch die Gemeinde durchgeführt werden.

Unerwartet können evtl. negative Folgen auftreten, wenn keine ausreichende Versickerung des Niederschlagswassers erfolgt. Aus diesem Grund ist die Funktionsfähigkeit der Versickerungsanlagen alle 5 Jahre und nach Starkregenfällen zu kontrollieren, die in der Staulage der Alpen besonders in den Sommermonaten auftreten. Dadurch können potenzielle Schäden für die Grundstückseigentümer vermieden werden.

Aufgrund der besonderen landschaftsästhetischen und landschaftsökologischen Bedeutung ist besonders auf die Umsetzung des vorgegebenen Ortsrandeingrünungskonzeptes zu achten.

9 Zusammenfassung

Auf dem Grundstück der Gemeinde werden nach Abbruch der Turnhalle, Gemeindeganzlei sowie Schule 10 Einzelhäuser, 6 Doppelhäuser, 15 Reihenhäuser und ein Mehrfamilienhaus zu Wohnzwecken errichtet werden. Ebenso soll dort ein neues Rathaus bzw. ein Gebäude für öffentliche Zwecke und anschließend der Neubau der dringend benötigten Mehrzweckhalle als Ersatzbau entstehen.

Die Gebäudestellung sowie die Dimensionierungen der Gebäudekörper entsprechen einer innerstädtischen Bauweise und fügen sich in die Umgebung ein.

Die Haupteerschließung erfolgt über neue öffentliche Verkehrsflächen, die an die Bahnhof- bzw. Saalfeldstraße angebunden sind. Die weiteren Erschließungen erfolgen über private Wege.

Im Vorfeld der Planungen wurde ein kompaktes, innenstadtverträgliches, städtebauliches Konzept erarbeitet, das im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanes umgesetzt werden soll.

Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden vom gemeindlichen Ökokonto abgebucht.

Umweltbericht und Grünordnung zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans:

Dipl.-Ing. HEIDI FRANK-KRIEGER
Freie Landschaftsarchitektin BDLA
Planungsbüro für FreiraumGestaltung
& LandschaftsEntwicklung
87600 Kaufbeuren Lindenstr. 13 a
Festnetz & mobil: 08341 – 41 6 97
frank-krieger@ t-online.de

2. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan:

ARCHITEKTURBÜRO HÖRNER
Architektur + Stadtplanung
86956 Schongau Weinstr. 7
Tel.: 08861 – 2000 116
info@architekturbuero-hoerner.de

Verfahrensträgerin:

Gemeinde Rieden
Vertreten durch:
Frau Bürgermeisterin Weiß
87668 Rieden Saalfeldstr. 4a
Tel.: 08346 – 358
buergermeister@rieden-zellerberg.bayern.de