

Umweltbericht

zum

**Bebauungsplans Nr.7 mit integriertem Grünordnungsplan
„Gewerbegebiet Rieden Süd“**

**Gemeinde Rieden
Landkreis Ostallgäu**

04.12.2017

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

Vertreten durch:
Frau Bürgermeisterin Inge Weiß

Datum: 04.12.2017

Bearbeitung: Dipl.-Ing. HEIDI FRANK-KRIEGER
Freie Landschaftsarchitektin BDLA
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 des Bauleitplans mit Grünordnungsplan**
 - 1.4 Darstellung der in Fachplänen und einschlägigen Fachgesetzen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung**
 - 1.5.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP 2013, G Nr. 1.4.1, G Nr. 5.1)**
 - 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 Geplante Maßnahmen**
 - 6.1 Grünordnung**
 - 6.2 Eingriffsvermeidende und –vermindernde Maßnahmen**
 - 6.3 Maßnahmen zu Ausgleich und Ersatz vorhabenbedingter Beeinträchtigungen**
 - 6.3.1 Ermittlung des Flächenbedarfs für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**
 - 6.3.2 Ökologische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**
- 7 Verwendete Methodik / Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**
- 8 Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen (Monitoring)**
- 9 Zusammenfassung**

Umweltbericht

zum
Bebauungsplans Nr.7 mit integriertem Grünordnungsplan
„Gewerbegebiet Rieden Süd“

Gemeinde Rieden

Landkreis Ostallgäu

1 Einleitung

Im Rahmen des 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. Die Ermittlung des ökologischen Ausgleichsbedarfs erfolgt im Rahmen der sog. „Eingriffsregelung“. Der Umweltbericht ist Teil der Begründung.

1.1 Veranlassung

Der Bebauungsplan dient der Deckung des Bedarfs ortsansässiger Gewerbebetriebe. Das gemeindliche Angebot an kurzfristig zur Verfügung stehenden Baugrundstücken ist erschöpft. Dies gilt auch für innerörtliche Bauplätze und Baulücken, insb. aus Gründen des Lärmschutzes oder der notwendigen Flächengrößen. Zudem musste ein geeigneter Standort für die Freiwillige Feuerwehr gefunden werden.

Für die Aufstellung des Bebauungsplans ist eine Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Rieden erforderlich, da die Fläche der geplanten Gewerbe- und Gemeinbedarfsnutzung im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist. Da die beiden Genehmigungsverfahren im Parallelverfahren durchgeführt werden, dient vorliegender Umweltbericht gleichzeitig dem Vorbereitenden als auch dem Verbindlichen Bauleitplanverfahren.

1.2 Lage und angrenzende Flächennutzungen

Der zu untersuchende Geltungsbereich liegt am süd-östlichen Ortsrand von Rieden mit Anschluss an die bestehende Ortslage.

Der Flächenumfang des gegenständlichen Geltungsbereichs umfasst die Flurstücke 240/2, 241 sowie Teilflächen der Flur-Nrn.221/1, 246/1 und 247 (Kr OAL 13), alle Gemarkung Rieden mit insg. ca. 2,9 ha. Die ökologischen Ausgleichsmaßnahmen

werden mit 0,66 ha auf einer externen Fläche (sog. „Zeller Hang“) umgesetzt mit den Fl.-Nrn. 1270, 1272 und 1283, jeweils Teilflächen.

Angrenzende Nutzungen an das geplante Gewerbegebiet sind nach

- Norden: bestehendes Gewerbegebiet
- Osten: Wirtschaftsweg Weg und anschließend landwirtschaftliche Nutzfläche
- Süden: intensiv bewirtschaftete landwirtschaftliche Nutzfläche
- Westen: Geh- und Radweg und anschließend Schlingener Straße Kr OAL 13

1.3 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Rieden ist seit 30.05.2006 rechtswirksam.

Der vorliegende Geltungsbereich ist bisher wie folgt dargestellt:

- *Fläche für die Landwirtschaft*
- *Radweg entlang der Kreisstraße OAL 13*

1.4 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan

Gegenstand des Bebauungsplans ist die Ausweisung eines Gewerbegebiets mit einer GRZ von 0,60 sowie die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr.

Die Zufahrt erfolgt über die westlich vorbeiführende Kreisstraße OAL 13. Die Gebietserschließung erfolgt über eine von West nach Ost verlaufende Stichstraße mit Wendehammer im Osten.

Die Gewerbeflächen liegen nördlich der Erschließungsstraße, der Standort für die Feuerwehr im Süd-Westen des Gebiets.

Das Gebiet erhält nach Westen, Süden und Osten eine Ortsrandeingrünung auf öffentlichen Grünflächen. Im Norden wird das Gebiet mit einem privaten Grünstreifen eingegrünt, der nach Süden hin verzahnt ist mit weiteren privaten Grünstreifen, die die einzelnen Gewerbebegrundstücke untereinander trennen und die für eine wirksame Gebietsdurchgrünung sorgen. Die beiden westlichen Grünstreifenabschnitte bieten Sicht-, Staub- und Sonnenschutz für den direkt angrenzenden Radweg und erhöhen der Attraktivierung des Landschaftsbilds an exponierter Stelle.

Der Planbereich des gegenständlichen Bebauungsplans ist nicht aus dem wirksamen Flächennutzungs- mit integriertem Landschaftsplan entwickelt. Daher wird im Parallelverfahren die 1. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt.

Flächenbilanz:

Gewerbefläche:	ca. 14.185 m ²
Gemeinbedarf (Feuerwehr):	ca. 3.860 m ²

Öff. Verkehrsfläche Bestand:	ca. 1.080 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche neu:	ca. 3.950 m ²
Öffentliche Grünfläche:	ca. 2.640 m ²
<u>Private Grünfläche:</u>	<u>ca. 3.100 m²</u>
Summe Geltungsbereich:	ca. 28.815 m ²

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 2013 (LEP 2013, G Nr. 1.4.1, G Nr. 5.1)

- Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten zur Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit in allen Teilräumen Bayerns
- Ausbau vorhandener Stärken
- Erhalt und Verbesserung von Standortvoraussetzungen insb. für leistungsfähige kleine und mittelständische Unternehmen

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)

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. Das trifft auch für das Wasserschutzgebiet zu.

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 wasserempfindlicher 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

Derzeit wird das Gebiet als Ackerland und mehrschüriges Intensivgrünland genutzt.

Im Westen verlaufen der Radweg und die Schlingener Straße (Kr OAL 13), die durch einen Grünstreifen mit drei jungen Laubbäumen voneinander getrennt sind.

Angrenzende Gehölzstrukturen sind entlang der nördlichen Flurgrenze teils vereinzelte Eschen (Selbstanflug), teils dichter Baumbestand.

2.2 Landschaftsökologische Raumeinheit und Topographie

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

Die landwirtschaftliche Nutzungseignung wird mit „*bedingt ackerfähig*“ angegeben.

Innerhalb des Geltungsbereichs ist das Gelände eben und steigt von ca. 656 müNN an der Schlingener Straße auf ca. 660 müNN leicht nach Osten an.

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.

Der Geltungsbereich wird mit Ackernutzung und als mehrschürige Intensivgrünlandfläche bewirtschaftet und besitzt keine Gehölze oder sonstige ökologisch wirksame Strukturen. Er liegt in einer insgesamt ausgeräumten Feldflur, die eine deutliche Verarmung an Biotopstrukturen aufweist und ist dementsprechend artenarm.

Zwischen dem östlich verlaufenden Radweg und der Schlingener Straße (Kr OAL 13) stehen drei junge Bäume: 2 Linden und eine Vogelbeere.

Zustandsbewertung:

Aufgrund der strukturarmen intensiven Grünlandnutzung 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 landwirtschaftlich Intensiv-Nutzflächen, dessen Wertigkeit jedoch eingeschränkt ist aufgrund der sie umgebenden Vorbelastungen und der geringen Artenausstattung. Es werden keine höherwertigen Lebensräume in Anspruch genommen.

Von den drei Bäumen zwischen Radweg und Straße kann nur die Linde in der nördlichen Geltungsbereichsecke erhalten bleiben, die beiden anderen Bäume müssen für das Sichtdreieck entfernt werden.

Die nördlich angrenzende Nutzung (außerhalb des Geltungsbereichs) lässt sich in drei Abschnitte teilen:

Westlicher Abschnitt: Privatgarten mit einzelnen Bäumen an der Flurgrenze

Mittlerer Abschnitt: Mauer eines Schuppens direkt an der Flurgrenze mit lockerem Gehölzbewuchs, überwiegend junge und mittelalte Eschen und wildem Wein, vereinzelt Hartriegel und Hagebutte

Östlicher Abschnitt: jenseits des Maschendrahtzauns dichter Baumbestand, Eschen und Hasel, 15 Blaufichten, mehrere sehr große Fichten und Eschen (letztere in der östlichen Ecke, sehr schütter und teils abgestorben)

Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und –minimierung:

- Festgesetzte öffentliche und private Grünflächen
- Begrenzung der versiegelten Flächen auf ein Mindestmaß
- Ortsrandgestaltung als Verzahnung mit der umgebenden Landschaft

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.

Folgende Ausführungen zu Geologie und Boden sind der „Untergrunduntersuchung zur geplanten Erschließung des Gewerbegebiets Rieden Süd“ vom 24.11.2016, S. 2, GRUNDCONSULT, Dipl.-Geol. Thomas Hahn, München, entnommen:

„Aufgrund kleinräumiger Schichtwechsel können innerhalb der Kiese geringmächtige Schluffeinschaltungen angetroffen werden. Überlagert werden diese Schotter von unverfestigten Ablagerungen aus dem Auebereich. Nordöstlich von Rieden befindet sich ein rißeiszeitlicher Moränenwall. Im Liegenden folgen ungegliederte Ablagerungen der Oberen Süßwassermolasse. Diese Lockergesteine aus dem Miozän bestehen vorwiegend aus Tonen, Schluffen, Mergeln, Sanden und Kiesen. Wie aus Bohrungen in der näheren Umgebung (GeoFachAtlas des Bayerischen Landesamtes für Umwelt) hervorgeht, befindet sich die Schichtgrenze zu den tertiären Ablagerungen in Tiefen von ca. 5 – 6 m unter GOK.“

„Die oberflächennah anstehenden Schluffe haben im Allgemeinen eine geringe Durchlässigkeit und sind als Grundwassergeringleiter anzusehen. Der Grundwasserleiter befindet sich in den darunter folgenden sandigen, leicht schluffigen Kiesen (Quartär). Diese Kiese haben im Allgemeinen eine gute Durchlässigkeit, die jedoch vom Feinkornanteil abhängt und lokal variieren kann. Der Grundwasserstauer (Tertiär) steht in diesem Bereich vermutlich bei 5 – 6 m unter GOK an.“

Das Grundwasser wurde bei den Aufschlussarbeiten nicht angetroffen. Es muss jedoch mit einem jahreszeitlich bedingten Anstieg des Grundwassers besonders bei Starkregenereignissen gerechnet werden. Die natürlichen jahreszeitlichen Wasser-

spiegelschwankungen betragen etwa 2 m, bei Starkregenereignissen können diese Werte noch überschritten werden. Die Sand- und Kieslinsen des Tertiärs können gespanntes Grundwasser enthalten.“

Unter ca. 5 cm Mutterboden folgen eine 0,25 bis 0,55 m mächtige Schicht aus humosen, stark schluffigen bis stark feinsandigen Feinsanden (vermutlich locker gelagerte Auenablagerungen). Bis 3,30 m bzw. 3,80 m unter GOK folgen schwach sandige, schwach schluffige bis lokal schwach steinige Kiese mit stark variierendem Feinkornanteil, z.T. mit Schlufflinsen.

Die oberflächennah anstehenden Auelehme sind für eine Versickerung ungeeignet und müssen – ebenso wie die lokal auftretenden Schluffinseln - durchörtert werden.

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
Rückhaltevermögen für Schwermetalle:	hoch
<u>Schutzwürdigkeit gesamt:</u>	<u>mittel – hoch</u>

Die Eignung für ackerbauliche Nutzung ist eher eingeschränkt, als Grünlandstandort ist die Eignung gut (durchschnittliche Erzeugungsbedingungen laut Landwirtschaftlicher Standortkartierung).

Es 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 Naturschicht 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 landwirtschaftliche Intensivnutzung würde weitergeführt werden einerseits mit den entsprechenden Beeinträchtigungen und Belastungen durch Verdichtung, Nährstoff- und Pestizideinträgen sowie Grundwassergefährdung und andererseits durch den 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 begrünter Flächen bleiben die Regelungsfunktion, die Produktionsfunktion und die Lebensraumfunktion des Bodens erhalten.

Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und –minimierung:

- Die externe Gebietserschließung erfolgt über bestehende Straßen
- Begrenzung der versiegelten Flächen auf ein Mindestmaß
- Hoher Anteil an versickerungsfähigen Bodenoberflächen
- Hoher Anteil an festgesetzten Grünflächen

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:

Das unverschmutzte Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen wird auf dem Grundstück flächenhaft versickert oder gesammelt. Sollte die vorhandene Versickerungsfähigkeit des Bodens nicht ausreichen, werden Regenwasserversickerungsmulden mit kiesigem Rohboden und humusfreier Oberfläche empfohlen.

Der Bau von Regenwasserspeichern ist zulässig.

Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und –minimierung:

- Beschränkung versiegelter Flächen
- Flächenbefestigung mit versickerungsfähigen Belägen

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.

Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und –minimierung:

- Beschränkung der versiegelten Flächen

Erheblichkeit der Umweltauswirkungen:

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

2.3.5 Schutzgut Landschaftsbild

Die gegenständliche Baufläche liegt am südlichen Rand der Ortslage von Rieden. Das Gelände ist eben, ist eine ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft und besitzt keine landschaftsvisuellen Strukturen oder Ausstattungselemente.

Die einzigen landschaftsbildprägenden Elemente sind die Gehölzstrukturen im nördlich angrenzenden Grundstück, die direkt auf der Flurgrenze stehen.

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.

Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und –minimierung

- Intensive Eingrünung auf öffentlichem Grund
- Intensive Gebietsdurchgrünung auf privatem Grund
- Standortwahl in bestehender Vorbelastung
- Ausnutzen der vorhandenen verkehrlichen Erschließung

Erheblichkeit der Umweltauswirkungen

Die Beeinträchtigung des Schutzguts Landschaftsbild ist von geringer Erheblichkeit.

2.3.6 Schutzbelang Mensch / Freizeit und Erholung

Zustandsbeschreibung:

Aufgrund der Situierung direkt am Ortsrand als auch wegen der fehlenden landschaftlichen Struktur- und Ausstattungselemente besitzen sowohl die gegenständliche Untersuchungsfläche 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.

Außerhalb des Geltungsbereichs befindet sich das Bodendenkmal D-7-8029-0076, Grabhügel der Hallstattzeit. Im Westen des Plangebietes, jenseits der Straße, befindet sich ein Flurkreuz.

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 Gewerbegebiet und Gemeinbedarfsfläche könnte 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 Eingriffsvermeidende und –vermindernde Maßnahmen

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

- Standortwahl in bereits erschlossener Lage
- Ortsrandeingrünung auf öffentlichen Grünflächen an allen drei Seiten, die sichtbar exponiert liegen bzw. in die freie Landschaft übergehen
- Eine qualitative Durchgrünung des Gebietes wird durch Pflanzgebote sichergestellt.
- Es sind heimische, standortgeeignete Gehölze zu verwenden entspr. der Artenliste
- Sockelmauern sind nicht zulässig. Bei Zäunen ist ein Bodenabstand von mind. 10 cm einzuhalten oder einzelne Durchschlupfmöglichkeiten zu schaffen für wildlebende Kleintiere wie Igel etc..
- Unverschmutztes Oberflächenwasser und Niederschlagswasser von Dachflächen wird vor Ort gesammelt und wenn möglich flächig versickert.
- Verpflichtung zur Vorlage eines Freiflächengestaltungsplans durch Festsetzung
- Dem Antrag auf Baugenehmigung bzw. Genehmigungsfreistellung ist ein Freiflächengestaltungsplan beizugeben mit Angaben zu überbauten und befestigten Flächen, zu den Oberflächenbelägen für Zufahrten und Stellplätze, zu Höhenlage der Gebäude mit Bezug auf die natürliche Geländehöhe, zur Unterbringung der Müll- und Wertstoffbehälter sowie zu Standorten und Arten der vorgesehenen Baum- und Strauchpflanzungen
- Die Versiegelung des Bodens wird so gering wie möglich gehalten.

- Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, wird entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos entsorgt. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt Ostallgäu auf Verlangen vorzulegen.
- Für die Pflanzungen und Ansaaten in den ökologischen Ausgleichsflächen ist autochtones Pflanzenmaterial und Saatgut zu verwenden.

6.2 Maßnahmen zu Ausgleich und Ersatz vorhabenbedingter Beeinträchtigungen

6.2.1 Ermittlung des Flächenbedarfs für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die GRZ im gegenständlichen Bebauungs-/Grünordnungsplan Gemeinde Rieden, liegt bei 0,60. Darüber hinaus sind Festsetzungen getroffen für eine gebietsinterne Durchgrünung sowie eine Randeingrünung des Gebiets. Somit ist der Anteil an Grünflächen und ökologisch wirksamen Maßnahmen vergleichsweise hoch.

Schutzgut	Nutzung, Wertelement	Bedeutung für Natur u. Landschaft	Eingriffs-/ Beeinträchtigung sintensität	Ausgleichs-faktor
ARTEN / LE-BENS-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 Kaltluftabflussfunktion	gering Kat I oben	gering	
LANDSCH. BILD	Ausstattungsarm, strukturarm, keine Gehölze vorhanden, Ortsrandlage, landschaftsvisuelle Vorbelastungen	gering Kat I oben	gering	
			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 mittleren bis hohen Versiegelungs- und Nutzungsgrads (Typ A) innerhalb der bebaubaren Flächen ist das Gebiet in Feld A I einzustufen mit einer Faktorenspekte zwischen 0,3 und 0,6.

Wegen der überwiegend als gering einzustufenden Bedeutung für Natur und Landschaft und der intensiven Maßnahmen zur randlichen Eingrünung und zur Gebietsdurchgrünung wird der Kompensationsfaktor mittig mit 0,45 angesetzt.

Ausgleichsrelevant sind folgende Flächen:

Gewerbefläche:	ca. 14.185 m ²
Gemeinbedarf (Feuerwehr):	ca. 3.860 m ²
Verkehrsflächen neu:	ca. 3.950 m ²

Summe ausgleichsrelevante Fläche insg. ca. 21.995 m²

Somit beträgt der Flächenbedarf für ökologische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen $21.995 \text{ m}^2 \times 0,45 = \underline{\underline{9.898 \text{ m}^2}} = \underline{\underline{0,99 \text{ ha}}}$.

6.2.2 Ökologische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Ausgleichsflächen werden auf den externen Flurstücken Nr. 1270, 1272 und 1283, jeweils Teilflächen, umgesetzt.

Fläche:

Fl.-Nr. 1270, 1272 und 1283, jeweils Teilflächen; Eigentümerin: Gemeinde Rieden

Flächengröße gesamt:

ca. 7.016 m²

Bestand:

Geländestruktur: west-exponierter Hang, Hangfuß, z.T. intensiv gepflegt, eingetiefter, begradigter Bach ohne Uferkrautsaum, Brennesselfluren

Zielbiotope:

Biotopkomplex aus Magerrasen, artenreicher Magerwiese, Streuobstwiese, wechselfeuchter Amphibienmulde, naturnahen Bach- und Uferabschnitten, Uferbegleitgehölze

Herstellungsmaßnahmen:

Hangbereich und westliche ebene Fläche (Fl.-Nr. 1270, Teilfläche)

- Aushagerung der starkwüchsigen Hochstaudenfluren im unteren Hangbereich (Pestwurz-Brennnessel-Mädesüß-Flur entlang des Wegs) sowie der dichten Brombeer-Brennnessel- Flur in der süd-östlichen Teilfläche: in den ersten 3 bis 5 Jahren 2-malige Mahd pro Jahr Ende Mai, Ende August/Anfang September, später 1-mal pro Jahr im Spätsommer/Frühherbst, Abtransport des Schnittguts, Verzicht auf Düngen, Mulchen, Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
- Sonstige Hang- Flächen: 1-malige Mahd pro Jahr im Frühsommer, Abtransport des Schnittguts, Verzicht auf Düngen, Mulchen und Einsatz von Pflanzenschutzmitt
- Pflanzung von 1 Apfelbaum, 1 Zwetschge und 2 Quitten in süd-östlicher Teilfläche (derzeit dichte Brombeer-Brennnessel- Flur), alte Sorten, Hochstamm, ggf. Schafbeweidung unter den Obstbäumen wie 3.5
- ebene, westliche Teilfläche (beidseits des Schotterwegs bis zum Graben): 1-malige Mahd pro Jahr im Frühsommer, Abtransport des Schnittguts, Verzicht auf Düngen, Mulchen und Einsatz von Pflanzenschutzmitteln

- Entfernen der Ablagerungen (Gartenabfälle) im Bereich der Sickerquelle
- eingezäunte Fläche: Schafbeweidung 5 Schafe an 5 Tagen 2-mal pro Jahr (Ende Mai, Ende August/Anfang September), Verzicht auf Mulchen und Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
- Monitoring durch den Obst- und Gartenbauverein in Zusammenarbeit mit dem Landschaftspflegeverband zur Beobachtung der Vegetationsentwicklung
- Abflachung des nord-östlichen Grabenufers, Pflanzung von 2 bis 3 Bäumen (Erlen, Weiden), Vermeidung von Verschattung der Magerfläche

Graben (Fl.-Nr. 1272) und Bachbegleitfläche (1283)

- Uferabflachungen oberhalb der Mittelwasserlinie
- standortgerechte Uferkrautflur
- Pflanzung einzelner Weiden und Erlen als Bachbegleitgehölze (unter Einhaltung der nachbarschaftlichen Grenzabstände)
- Flachwassermulde als Amphibienlaichhabitat (1283)

Aufwertung:

Faktor 1,5 Flächengröße: real: 7.016 m²; anerkennungswürdig: 10.524 m²

Bedarfsdeckung:

Kompensationsbedarf: 9.898 m²; real 6.599 m²

Restfläche (verfügbar für sonstige Bauleitplanung): real 417 m²,
(anerkennungswürdig: 626 m²)

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

Der Geltungsbereich liegt am süd-östlichen Ortsrand von Rieden.

Der Planbereich des gegenständlichen Bebauungsplans ist nicht aus dem wirksamen Flächennutzungs- mit integriertem Landschaftsplan entwickelt. Daher wird im Parallelverfahren die 1. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt. Der vorliegende Umweltbericht gilt für beide Bauleitplanverfahren gleichzeitig.

Die derzeitige Nutzung ist landwirtschaftliche Nutzfläche mit mehrschürigem Intensivgrünland und Ackernutzung mit entsprechend artenarmer, strukturarmer Ausstattung.

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.

Die Schutzgutbewertung ergibt insgesamt eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft.

Das Gebiet erhält nach Westen, Süden und Osten eine Ortsrandeingrünung auf öffentlichen Grünflächen. Im Norden wird das Gebiet mit einem privaten Grünstreifen eingegrünt, der nach Süden hin verzahnt ist mit weiteren privaten Grünstreifen, die die einzelnen Gewerbestandteile untereinander trennen und die für eine wirksame

Gebietsdurchgrünung sorgen. Die beiden westlichen Grünstreifenabschnitte bieten Sicht-, Staub- und Sonnenschutz für den direkt angrenzenden Radweg und erhöhen der Attraktivierung des Landschaftsbilds an exponierter Stelle.

Aufgrund der geringen Ausgangswertigkeit von Natur und Landschaft einerseits und der Festsetzungen zur Gebietsdurchgrünung und Ortsrandeingrünung andererseits ist der Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild von geringer Erheblichkeit und ausgleichbar. Der rechnerische Flächenbedarf für ökologische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen beträgt 9.898 m². Die ökologischen Ausgleichsmaßnahmen werden auf den externen Flurstücken Nr. 1270, 1272 und 1283, jeweils Teilflächen, umgesetzt. Wegen des Aufwertungsfaktors von 1:1,5 beträgt die reale umzusetzende Flächengröße 6.599 m². Zielbiotop ist ein Biotopkomplex aus Magerrasen, artenreicher Magerwiese, Streuobstwiese, wechselfeuchter Amphibienmulde, naturnahen Bach- und Uferabschnitten, Uferbegleitgehölze.

Grünordnungsplan und Umweltbericht aufgestellt:

Dipl.-Ing. H. Frank-Krieger
Freie Landschaftsarchitektin BDLA
Planungsbüro für FreiraumGestaltung
& LandschaftsEntwicklung
Lindenstraße 13 a
87600 Kaufbeuren

Bebauungsplan aufgestellt:

Ing.-Büro für Bauwesen
Mühlegg & Weiskopf GmbH
Beratende Ingenieure
Mühltalweg 9
87640 Biessenhofen

Verfahrensträger:

Gemeinde Rieden
Vertreten durch:
Frau Bürgermeisterin Weiß
Saalfeldstr. 4a
87668 Rieden