

**Vollzug der Baugesetze**  
**1. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan Nr. 7**  
**mit integriertem Grünordnungsplan**  
**„Gewerbegebiet Rieden Süd“**  
**Gemeinde Rieden**

**zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB**

---

Mit Beschluss vom 11.03.2020 hat der Gemeinderat Rieden die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 7 mit integriertem Grünordnungsplan für das „Gewerbegebiet Rieden Süd“ beschlossen.

Das Verfahren wurde im regulären Verfahren durchgeführt.

Mit der Planausarbeitung wurden das Architekturbüro Hörner und das Landschaftsarchitekturbüro Heidi Frank-Krieger beauftragt.

Der bestehende Bebauungsplan „Gewerbegebiet Rieden Süd“ soll im Rahmen einer 1. Änderung erweitert und im Bereich des bestehenden Gewerbegebietes den aktuellem Stand angepasst werden.

Folgende Planungsziele werden durch die Aufstellung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Rieden Süd verfolgt:

- Einbindung der neuen Gewerbebauten in das Landschaftsbild
- Erhaltung und Sicherung der bestehenden Infrastruktur
- Optimaler Standort für den Feuerwehrstützpunkt
- Wirksame Ortsrandeingrünung als öffentliche Grünflächen
- Wirksame Gebietsdurchgrünung als private Grünflächen
- Verbesserung der Ökologie i. R. der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Mit der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 7 mit integriertem Grünordnungsplan für das „Gewerbegebiet Rieden Süd“ ist dies gegeben.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen muss gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden, um - entsprechend dem Stand des Verfahrens - die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Umweltbericht gemäß § 2a BauGB wurde der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beigelegt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Zwischen den Schutzgütern untereinander bestehen keine negativen Wechselwirkungen.

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.

### Ausgleichsflächenbedarf

Der rechnerische Flächenbedarf für ökologische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen der Urfassung beträgt 9.898 m<sup>2</sup> und wird 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 m<sup>2</sup>. Zielbiotop ist ein Biotopkomplex aus Magerrasen, artenreicher Magerwiese, Streuobstwiese, wechselfeuchter Amphibienmulde, naturnahen Bach- und Uferabschnitten sowie Uferbegleitgehölze.

Der zusätzliche Flächenbedarf für ökologische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen i.R. der 1. Änderung und Erweiterung beträgt 4.214 m<sup>2</sup> (0,42 ha) und wird auf einer internen Fläche (Fl.-Nr. 240/2) sowie gemeindeeigenen externen Grundstücken (Fl.-Nr. 135, 324, 333, 261, 1270, jeweils Teilflächen) nachgewiesen.

Nach Ablauf des Verfahrens nach § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 wurde von den Trägern öffentlicher Belange folgende wesentlichen Einwendungen vorgetragen:

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten:

Laut Umweltbericht finden sich entlang der nördlichen Flurgrenze vereinzelte Eschen. Diese müssen im Zuge der Verkehrssicherungspflicht, aufgrund des Eschentriebsterbens, besonders berücksichtigt werden und bei Bedarf frühzeitig entnommen werden. - Der gesamte Baumbestand entlang der nördlichen Flurgrenze wurde zwischenzeitlich beseitigt. Die betreffende Textpassage im Umweltbericht wird entsprechend aktualisiert.

Das Grundstück Fl.Nr. 125 wurde fälschlicherweise der Gemarkung Beckstetten zugeordnet und muss in den Unterlagen der Gemarkung Jengen zugeschrieben werden.

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege:

Die Belange der Bodendenkmalpflege sind mit dem Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden nach Art. 8 BayDSchG ausreichend berücksichtigt. Im Sinne einer besseren Verständlichkeit kann daher der Hinweis auf ein Erlaubnisverfahren nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG im Umweltbericht unter Pkt. 2.3.7 entfallen.

Landratsamt Ostallgäu- Untere Immissionsschutzbehörde:

Das Landratsamt Ostallgäu hat empfohlen keine Kontingente festzusetzen, jedoch das Genehmigungsverfahren auszuschließen, um die lärmschutzfachliche Beurteilung im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu ermöglichen. Um eine weitere unregelmäßige Entwicklung der Nutzungen innerhalb des Plangebietes zu vermeiden, wird nachdrücklich darauf gedrängt, das Genehmigungsverfahren nicht nur für die Erweiterungsfläche sondern für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans auszuschließen (s. Art. 58 Abs. 1 BayBO). - Gemäß der Forderung wurde der Ausschluss des Genehmigungsverfahrens im Bebauungsplan festgesetzt.

Landratsamt Ostallgäu - Untere Naturschutzbehörde:

Mit der Planung besteht grundsätzlich Einverständnis.

Allerdings werden in der Flächenbilanz die Grünflächen gesamt zum Abzug gebracht.

Gemäß Leitfaden des Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfaden - Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft- sind Freiflächen, die zu den Baugrundstücken gehören, nicht separat zu behandeln sondern in den jeweils zutreffenden Baugebietstyp einzubeziehen.

Wir bitten deshalb, die Flächenbilanz sowie die Berechnung des Kompensationsbedarfs dahingehend zu überarbeiten und nur die öffentlichen Grünflächen zum Abzug zu bringen.

Unter § 8 Grünordnerische Festsetzungen im Textteil des BPlans weicht unter Punkt 8.1.4 die Beschreibung von der Darstellung im Plan ab. Die Randeingrünung im Norden beträgt nur 3-5 Meter.

Dies sollte noch angepasst werden.

Die Kompensationsbedarfsermittlung wurde entsprechend angepasst. Der zusätzliche Ausgleichsbedarf wurde sowohl innerhalb des Geltungsbereichs im westlichen und südlichen Ortsrandeingrünungsgürtel am Feuerwehrhaus nachgewiesen sowie extern durch Vergrößerung der Teilfläche in Fl.-Nr. 125, Gemeinde Jengen, Gemarkung Weicht. Die Festsetzungen in Text und Plan sowie der Umweltbericht wurden entsprechend geändert.

In § 8.1.4 der Satzung wurde die Bezifferung der Breite der Randeingrünung entsprechend geändert.

Der Gemeinderat der Gemeinde Rieden hat mit Beschluss vom 26.10.2020 die Planung in der Fassung vom 26.10.2019 gebilligt und die Verwaltung beauftragt, die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen

Nach Abschluss des Verfahrens nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB sind keine weiteren wesentlichen Einwendungen mehr eingegangen.

Aus diesem Grund hat der Gemeinderat der Gemeinde Rieden die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 7 mit integriertem Grünordnungsplan für das „Gewerbegebiet Rieden Süd“ bestehend aus Bebauungsplanzeichnung, Textteil, sowie Begründung jeweils in der Fassung vom 21.12.2020 und Umweltbericht als Satzung beschlossen.

Gemeinde Rieden,

Inge Weiß  
1. Bürgermeisterin