

Gemeinde Rieden



Erste Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 7 „Gewerbegebiet Rieden Süd“

Vorentwurf

INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN
**MÜHLEGG & WEISKOPF** GmbH
Beratende Ingenieure

Mühlthalweg 9
87640 Biessenhofen
Telefon 0 83 41 / 9 36 40 Info@muehlegg-weiskopf.de
Telefax 0 83 41 / 93 64 28 www.muehlegg-weiskopf.de

Gegenstand: Erste Änderung des Flächennutzungsplanes
für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 7
„Gewerbegebiet Rieden Süd“

Auftraggeber: Gemeinde Rieden
Saalfeldstr. 4a
87668 Rieden

Tel.: 08346/358
Fax: 08346/992296

vertreten durch:
Frau Ingeborg Weiß, Erste Bürgermeisterin

Auftragnehmer: Ingenieurbüro für Bauwesen
Mühlegg & Weiskopf GmbH
Mühlthalweg 9
87640 Biessenhofen
Tel.: 0 83 41 / 93 64 –0
Fax.: 0 83 41 / 93 64 – 28
E-Mail: info@muehlegg-weiskopf.de
www.muehlegg-weiskopf.de

Dipl.-Ing. Richard Weiskopf

Inhaltsverzeichnis

Erläuterungsbericht		Seite
1.	Vorbemerkung	4
2.	Planungsanlass	4
3.	Lage und Größe des Änderungsbereiches	5
4.	Derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan und aktuelle Nutzungen	5
5.	Alternativstandorte	6
6.	Änderungsfestsetzungen	6
7.	Umweltbericht (siehe gesonderte Heftung vom 07.07.2017)	
7		
8.	Verfahrensvermerke	
 Anlagen		 Maßstab
1	Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan	1 : 5000
2	Änderungsplan	1 : 5000
3	Liste der beteiligten Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden bei den Behördenbeteiligungen gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB	---
	Abwägungstexte siehe Bebauungsplan „Gewerbegebiet Rieden Süd“	

1 Vorbemerkung

Für die Gemeinde Rieden liegt ein seit 10.05.2006 wirksamer Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan vor.

Der Gemeinderat der Gemeinde Rieden hat in der Sitzung vom 04.07.2016 den Beschluss gefasst, den Flächennutzungsplan wegen des Bebauungsplans Nr. 7 „Gewerbegebiet Rieden Süd“ zu ändern. Die Änderung umfasst die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen, die bisher als landwirtschaftlich genutzte Flächen dargestellt waren.

2 Planungsanlass

2.1 Planungsvoraussetzungen

Planungsanlass für die Erste Änderung des FNP ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Gewerbegebiet Rieden Süd“.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 7 dient dem Auslagern dreier Gewerbebetriebe aus dem Altort und soll Baurecht für weitere gewerbliche Anlagen schaffen. Außerdem soll ein naturschutzfachlicher Ausgleich ermöglicht werden.

Die im wirksamen Flächennutzungsplan getroffene Festsetzung von landwirtschaftlich genutzten Flächen steht den geplanten Vorhaben entgegen.

2.2 Übergeordnete Planungen

Bauleitpläne sind gem. § 1(4) BauGB den Zielen (Z) und Grundsätzen (G) der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm 2013 und im Regionalplan (RP) für die Region Allgäu (Region Nr.16) in der jeweils gültigen Fassung dargestellt.

Im Landesentwicklungsprogramm (LEP 2013) soll die Wettbewerbsfähigkeit Bayerns durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten ... in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen ... lage-bedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen ... sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden (G Nr. 1.4.1). Die Standortvoraussetzungen ..., insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen ... sollen erhalten und verbessert werden (G Nr. 5.1).

Das südwestliche Gemeindegebiet von Rieden, in dem der gegenständliche Planbereich liegt, gehört keinem Naturschutzgebiet und keinem Landschaftsschutzgebiet an (vgl. RP Karte 3 „Natur und Landschaft“). Das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 3 (Wertachtal nördlich Kaufbeuren) beginnt ca. 50 m bis 100 m westlich des gegenständlichen Geltungsbereichs.

Das Vorranggebiet für die öffentliche Wasserversorgung (WVR Nr. 81 „Buchloer / Neugablonzer Schotterflur“) und das Vorbehaltsgebiet für die öffentliche Wasserversorgung (WVB Nr. 94 „Zellerberg“) liegen lt. Karte 2 des RP „Siedlung und Versorgung“ ca. 1,5 km östlich bzw. südöstlich des Geltungsbereichs.

Weder im noch in der Nähe des Geltungsbereichs liegen festgesetzte Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete. Gleiches gilt für Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für den Abbau von Bodenschätzen

Im Regionalplan werden die Erhaltung und der Ausbau des vorhandenen Gewerbes zur Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes in quantitativer und qualitativer Hinsicht gefordert: „Ein ausreichendes Angebot an Arbeitsplätzen...und deren Erhalt sowie die Schaffung neuer Arbeits- und Ausbildungsplätze ist für die wirtschaftliche Entwicklung der Region von besonderer Bedeutung. Auf die Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur...soll hingewirkt werden.“

3 Lage und Größe des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich deckt sich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Rieden Süd“ und hat eine Größe von ca. 2,9 ha. Der Änderungsbereich bildet eine Erweiterung des bestehenden „Gewerbegebiets Rieden Süd – Bauabschnitt I“.

Der Geltungsbereich der Ersten Änderung umfasst die Flächen der Flur-Nrn. 240/2 und 241 der Gemarkung Rieden.

Die geplanten Gebäude orientieren sich hinsichtlich Größe, Firsthöhe, Dachneigung etc. an der vorhandenen Bebauung des bestehenden Gewerbegebiets.

Das gesamte Gebiet wird mit ausreichend breiten Grünstreifen entlang der Außenränder i.S. einer Ortsrandeingrünung in die Landschaft und das Ortsbild eingebunden.

Wertvolle Lebensräume und Schutzgebiete sind durch die Änderung nicht betroffen.

Die für die Änderung erforderliche Inanspruchnahme von gewerblichen Bauflächen (die derzeitige Nutzung besteht in landwirtschaftlichen Nutzflächen) ist in Abwägung aller weiteren Belange hinnehmbar, weil eine geeignete Ausgleichsfläche in der Größe von ca. 0,99 ha auf den Fl.-Nrn 1270, 1272, 1283 (jeweils Teilflächen) der Gemarkung Rieden vorhanden ist, auf der die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden können.

Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird als gering beurteilt, da die vorgesehene Bebauung sich nahtlos an die bestehende Bebauung des Gewerbegebietes anfügen wird.

4 Derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan und aktuelle Nutzungen (s. Anlage 1)

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich bisher als landwirtschaftlich genutzte Fläche ausgewiesen. Diese Fläche grenzt im Norden an gewerbliche Bauflächen an. Südlich und östlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Westen verläuft die Schlingener Straße (Kr OAL 13) mit östlich anschließendem Geh- und Radweg.

Im Lauf der Zeit hat sich an der Südgrenze des bestehenden Gewerbegebiets eine Heckenstruktur als Eingrünung der an der Südgrenze bestehenden Lagerhallen und Remisen entwickelt.

Überschwemmungsbereiche der Wertach (HQ100 und HQ extrem) und andere Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiete des Regionalplanes der Region 16 werden durch die Erste Änderung des Flächennutzungsplanes nicht berührt.

Gefährdungen durch Hochwasser sowie wild abfließendes Hang- bzw. Schichtwasser sind wegen der Lage auf einer Hochterrasse bzw. wegen der Ebenheit des Änderungsgebietes auszuschließen.

Boden- und Baudenkmale sind im Änderungsgebiet und im Umfeld - abgesehen von einem Steinkreuz am Westrand der Kr OAL 13 - nicht vorhanden.

Nach Auskunft der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Ostallgäu sind innerhalb des Änderungsbereiches und in seiner näheren Umgebung keine zu beachtenden Schutzgebiete (natura 2000, FFH, Biotope, Vogelschutz, etc.) nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz vorhanden. Der Geltungsbereich der 1. FNP-Änderung berührt keine Gebiete besonderer oder herausragender Bedeutung für Arten und Lebensräume.

5 Alternativstandorte

Das nördlich des gegenständlichen Änderungsgebietes gelegene bestehende Gewerbegebiet war ursprünglich der Standort nur einer Firma. Nach dem Erlöschen dieser Firma wurde das Gelände auf drei Eigentümer aufgeteilt. Die Erschließung der „Hinterlieger“, d.h. der östlich gelegenen Firmengrundstücke ist damit nicht mehr gesichert. Zum östlichen Grundstück existiert zwar eine PKW-Zufahrt, die jedoch nicht öffentlich ist. Ein Warentransport mittels LKW ist dorthin nur über die westlich gelegenen Grundstücke möglich.

Außerdem ist durch einen Schadensfall in der ehem. Firma ein Teil des Bodens des bestehenden Gewerbegebiets kontaminiert (im Altlastenkataster mit Nr. 777 005 06 vorgetragen). Neue Belastungen des Bodens sind durch die mittlerweile erfolgte Anhäufung von Schrott-PKW und weiterem Schrott auf einem der Grundstücke zu befürchten. Die Gemeinde Rieden möchte den neuen Gewerbebestandort an das bestehende Gewerbegebiet angliedern, um eine wirtschaftliche Erschließung zu erreichen und um Mißstände beseitigen zu können.

Von dem im wirksamen FNP vorgeschlagenen Gewerbebestandort südwestlich von Zellerberg wird auch abgesehen, weil der Standort für das neue Feuerwehrgerätehaus an einem zentralen Platz zwischen den Ortsteilen Rieden und Zellerberg liegen soll.

6 Änderungsfestsetzungen

Der Änderungsbereich des FNP (vgl. Anlage 3) wird als gewerbliche Baufläche festgesetzt.

Im Zuge dieser Änderung wird im Parallelverfahren der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Rieden Süd“ ausgearbeitet, dessen Darstellungen der ersten Flächennutzungsplanänderung entsprechen.

Die Erschließung für den Änderungsbereich des FNP ist gesichert und wird im Einzelnen im o.g. Bebauungsplan geregelt.

7. Umweltbericht

Der Umweltbericht wird in gesonderter Heftung beigelegt. Er wurde für beide Bauleitplanverfahren (Flächennutzungsplanänderung und Bauungs- mit Grünordnungsplan) gleichzeitig erstellt.

8. Verfahrensvermerke

Die Verfahrensvermerke sind auf der Anlage 2 – Änderungsplan – abgedruckt.

Rieden, den

Gemeinde Rieden

.....
Ingeborg Weiß, Erste Bürgermeisterin

Planer:
Ingenieurbüro für Bauwesen
Mühlegg & Weiskopf GmbH
Mühlthalweg 9
87640 Biessenhofen
Tel.: 08341/93640
Fax: 08341/936428
E-Mail: info@muehlegg-weiskopf.de

Bearbeiter:
Dipl.-Ing. Richard Weiskopf

Bearbeitung Grünordnung

Dipl.-Ing. Heidi Frank-Krieger
Freie Landschaftsarchitektin BDLA
Lindenstraße 13a
87600 Kaufbeuren
Tel.: 08341 / 41697
E-Mail: frank-krieger@t-online.de