

Umweltbericht

zum

**Bebauungsplans Nr.8 mit integriertem Grünordnungsplan
„Zellerberg Nord-Ost“**

**Gemeinde Rieden
Landkreis Ostallgäu**

03.07.2020

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

Vertreten durch:
Frau Bürgermeisterin Inge Weiß

Datum: 03.07.2020

Bearbeitung: Dipl.-Ing. HEIDI FRANK-KRIEGER
Freie Landschaftsarchitektin BDLA
87600 Kaufbeuren Lindenstr. 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 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan**
 - 1.4 Darstellung der in Fachplänen und einschlägigen Fachgesetzen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung**
 - 1.4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP 2013, G Nr. 1.4.1, G Nr. 5.1)**
 - 1.4.2 Regionalplan der Region Allgäu (16)**
 - 1.4.3 Waldfunktionsplan**
 - 1.4.4 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan**
 - 1.5 Schutzgebiete**
- 2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**
 - 2.1 Landschaftsökologische Raumeinheit und Topographie**
 - 2.2 Flächenbilanz Bestand**
 - 2.3 Schutzgutbewertung und Eingriffsbewertung**
 - Zustandsbewertung
 - Auswirkungen
 - Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und –minimierung
 - Erheblichkeit der Umweltauswirkungen
 - 2.3.1 Schutzgut Arten und Lebensräume, Flächennutzungen**
 - 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**

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 Wohnungsbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung sowie der Bereitstellung von günstigem Bauland für junge Familien. Das gemeindliche Angebot an kurzfristig zur Verfügung stehenden Baugrundstücken ist erschöpft. Dies gilt auch für innerörtliche Bauplätze und Baulücken.

Für die Aufstellung des Bebauungsplans ist eine Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Rieden erforderlich, da der Geltungsbereich des geplanten Allgemeinen Wohngebiets im rechtsgültigen Flächennutzungsplan teils als Fläche für Gemeinbedarf und teils als Fläche für Sport- und Spielanlagen dargestellt ist.

1.2 Lage und angrenzende Flächennutzungen

Der zu untersuchende Geltungsbereich liegt im nord-östlichen Bereich von Zellerberg.

Die derzeitige Nutzung umfasst

- Rathaus
- Schulgelände
- einen Teil der Sportanlage
- Bahnhofstraße (Kr. OAL 13)
- Saalfeldstraße

Die Überplanung als Wohngebiet erfolgt auf den Flurnummern 233 und 233/1. Für die Berücksichtigung der externen Erschließung und der Sichtdreiecke sind zusätzlich

Teilflächen der Flurnummern 219, 226/1, 246/1, 246/2, 246/3, 247/2, 264/1 und 266/24 betroffen.

Die Flächengröße des gegenständlichen Geltungsbereichs beträgt insg. ca. 2,46 ha. Davon sind ca. ca. 2,24 ha planungsrelevant

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.

1.3 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan

Gegenstand des Bebauungsplans ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets mit einer GRZ von 0,30 und 0,4.

Die westliche Randeingrünung des Gebiets erfolgt über Festsetzungen in öffentlichen sowie privaten Grünflächen. Nach Osten erfolgt die Randeingrünung in Privatgrundstücken. Die gebietsinterne Verbindungsstraße zwischen Bahnhofstraße im Westen und Saalfeldstraße im Osten wird von einer einreihigen Baumallee gesäumt. Das Rathausgebäude wird entlang der Ostseite von einem Strauchgürtel eingegrünt. Die öffentliche Stellplatzfläche vor dem Rathaus wird mit Einzelbäumen überstanden. Die geringe Bebauungsdichte mit entsprechend hohem Gartenanteil sowie die straßenraumbildende Baumallee auf teils öffentlichem, teils privatem Grünstreifen gewährleisten eine interne Gebietsgliederung und Orientierungsfunktion.

Der Grünstreifen in der Bahnhofstraße zwischen Straße und Geh- und Radweg ist als ortstypisches und straßenraumprägendes Element zu erhalten.

Der Planbereich des gegenständlichen Bebauungsplans ist aus dem wirksamen Flächennutzungs- mit integriertem Landschaftsplan entwickelt.

1.4 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.

1.4.1 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

1.4.2 Regionalplan der Region Allgäu (16)

Karte 1 „Raumstruktur“: *zentralörtliche Funktion als Siedlungsschwerpunkt als einzige Gemeinde in der Region (Z Nr. All 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.

1.4.3 Waldfunktionsplan

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

1.4.4 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

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

Der vorliegende Geltungsbereich ist bisher wie folgt dargestellt:

- *Fläche für Gemeinbedarf*
- *Öffentliche Grünfläche, Sportanlage*
- *Verkehrsflächen*

1.5 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 wasser-sensibler 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)

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.

2.1 Landschaftsökologische Raumeinheit und Topographie

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

Innerhalb des Geltungsbereichs gliedert sich die Geländegestalt in 2 Ebenen: die südlich gelegene Teilfläche liegt ca. 1,30 m höher als der nördliche Teilbereich mit dem Sportplatz. Südlich und nördlich dieses Geländesprungs erstreckt sich das Gelände jeweils eben weiter.

2.2 Flächenbilanz Bestand

Flächenbilanz:

Geltungsbereich gesamt: ca. 24.645 m²

davon:

Intensivportrasen, Grünflächen Bestand: ca. 13.017 m² (1,30 ha)

Versiegelte Fläche Bestand (nicht eingriffsrelevant): ca. 11.628 m²



Abb.: Bestand Grünflächenanteil

unmaßstäblich

2.3 Schutzgutbewertung und Eingriffsbewertung

2.3.1 Schutzgut Arten und Lebensräume, Flächennutzungen

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 Flächennutzungen innerhalb des Geltungsbereichs sind:

- Gebäude (---)
- Straßen und Stellplätze, asphaltiert (---)
- Sportanlage, Intensivrasen (Kat. I oben)
- Interne Grünflächen, Rasen, Gehölze überwiegend < 10 Jahre (Kat. I, oben)
- Erdwall, Strauchhecke mit heimischen Arten, Siedlungsgehölz (Kat. II, unt.)

Ohne Eingriffsrelevanz sind die Gebäude und die Asphaltflächen aufgrund ihrer unerheblichen Bedeutung für Natur und Landschaft und die öffentlichen Verkehrsflächen der Bahnhofstraße (inkl. Grünstreifen) und der Saalfeldstraße wegen ihrer Bestandserhaltung.

Die Sportflächen bestehen aus artenarmem, intensiv gepflegtem und genutztem Dauer-Rasen und sind versickerungsfähig.

Die Erschließungsflächen des Rathauses und des ehemaligen Schulgebäudes sind untergliedert mit Grünflächen mit Rasenflächen Sträuchern und Einzelbaumbestand.

Im südlichen Abschnitt des Gehwegs entlang der Bahnhofstraße (Kr. OAL 13) wird die schmale Rasenfläche zum Rathaus mit einer Liguster-Schnitthecke eingegrünt. Im nördlichen Abschnitt weitet sich der Gehweg zu einem Radweg auf, der zur Straße hin vom einem ortsbildprägenden Grünstreifen mit Alleebäumen abgetrennt wird. Zur Sportanlage hin verläuft entlang des Geh- und Radwegs ein Erdwall mit einer Strauchhecke aus heimischen Arten, die zur Sportanlage hin freiwachsend ist und zum Geh- und Radweg beschnitten wird. Im Norden außerhalb des vorliegenden Geltungsbereichs wird diese Hecke als breiter, artenreicher und baumreicher fortgeführt. Ebenso wird die Hecke auf dem Erdwall am westlichen Geltungsbereichsrand erhalten.

Zustandsbewertung:

Im Bereich der ausgleichsrelevanten Flächen ist das Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensräume gering zu bewerten in Kategorie I, oben.

Auswirkungen:

Aus Sicht des Biotop- und Artenschutzes sind aufgrund der Vorbelastungen und der geringen Artenausstattung keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten. Wanderungsbarrieren für wildlebende Kleintiere wie Igel etc. werden vermieden, indem bei der Errichtung von Zäunen auf bodennahe Durchschlupfmöglichkeiten geachtet wird. In öffentlichen Grünflächen werden statt Rasenflächen artenreiche Extensivwiesen angelegt. Gehölzstrukturen, z.B. Alleeen oder Obstgehölze, werden in öffentlichen wie auch privaten Grünflächen festgesetzt. Es werden keine höherwertigen Lebensräume in Anspruch genommen.

Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und –minimierung:

- Festgesetzte öffentliche und private Grünflächen
- Begrenzung der versiegelten Flächen auf ein Mindestmaß
- Schaffung einer Baumallee als gebietsinterne Straßenraumgestaltung und Orientierungsachse
- Anlage artenreicher Extensivwiesen in öffentlichen Grünflächen
- Lebensraumbereicherung durch artenreich begrünte Seitenstreifen in den gebietsinternen Erschließungsstraßen und Minimierung der asphaltierten Fahrbahnbreite

- Erhalt der Sichtschutzhecke auf dem Erdwall
- Lebensraumfördernde Aspekte wie Dachbegrünung auf den Garagen

Erheblichkeit der Umweltauswirkungen:

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

2.3.2 Schutzgut Boden

Bei dem Untergrund handelt es sich um würmeiszeitliche Schmelzwasserkiese am Rande der Wertachtalniederung. Das Gelände im Geltungsbereich steigt in Richtung Osten an bis in den Bereich eines vermutlich rißeiszeitlichen angelegten Moränenhügels (Hangkante Ridmonument. Die Schotter- bzw. Moränenablagerungen werden durch mehrere Meter mächtige Lößlehme überdeckt. „Die Basis der etwa 5 bis 10 m mächtigen Schotter- bzw. rißeiszeitlichen Moränenablagerungen bilden die tertiären Molasseschichten, die überwiegend aus Tonmergeln bestehen.

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

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 folgende Bodenfunktionsbewertung würde auf den naturnahen Bodenaufbau zutreffen (entspr. 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>

Jedoch sind die Böden im Geltungsbereich durch die Vornutzungen stark anthropogen überprägt:

- im Bereich der Gebäude und der internen Erschließungsflächen durch Versiegelung
- im Bereich der Sportflächen mit Dauerbewuchs, jedoch stark beeinträchtigt durch Verdichtung, Düngemittel- und Herbizideinsatz, Aufbau der Bodenschichten, Drainage etc. wenn auch
- im Bereich der öffentlichen Grünflächen mit Dauerbewuchs, jedoch stark beeinträchtigt durch gärtnerische Intensivnutzung und –Pflege

Dem Wasserwirtschaftsamt Kempten liegen keine Informationen über konkrete Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen im Bereich des FNP vor.

Zustandsbewertung:

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

Auswirkungen:

Auswirkungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung: die jeweiligen Nutzungen würden vermutlich weitergeführt werden mit den entsprechenden Beeinträchtigungen und Belastungen durch Verdichtung, Nährstoff- und Pestizideinträgen sowie Grundwassergefährdung.

Auswirkungsprognose bei Durchführung der Planung: Bau-, anlagen- und betriebsbedingt erfolgt zum Teil eine dauerhafte Versiegelung durch Gebäude sowie verkehrliche Erschließungsflächen. Bei der GRZ von 0,3 und 0,4 ist von einer niedrigen bis mittleren Versiegelungs- und Nutzungsintensität auszugehen. Durch den hohen Anteil von Gartenflächen ergibt sich im Vergleich zu den vollversiegelten Flächen und stark veränderten Sportflächen eine Verbesserung für den Boden.

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 begrüneten Flächen, insb. den gärtnerisch oder naturnah gepflegten öffentlichen Grünflächen und Privatgärten bleiben die Regelungsfunktion, die Produktionsfunktion und die Lebensraumfunktion des Bodens erhalten.

Aufgrund der Ortsrandlage soll künftig anfallender Aushub vor einer Entsorgung entsprechend untersucht werden. Im Zuge der weiteren Ausführungsplanung ist die Aufstellung eines Bodenverwertungskonzeptes zu empfehlen.

Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und –minimierung:

- Standortwahl in bestehender Vorbelastung
- Ausnutzen der vorhandenen verkehrlichen Erschließung
- Die externe Gebietserschließung erfolgt über bestehende Straßen
- Begrenzung der versiegelten Flächen auf ein Mindestmaß
- Hoher Anteil an versickerungsfähigen Bodenoberflächen per Festsetzungen (z.B. öffentliche Stellplätze)
- Bodenschutzrelevante Aspekte wie Minimierung der asphaltierten Fahrbahnbreite und Ergänzung durch versickerungsfähige, ggf. begrünte Seitenstreifen in den gebietsinternen Erschließungsstraßen
- Hoher Anteil an festgesetzten Grünflächen

Erheblichkeit der Umweltauswirkungen:

Die Beeinträchtigungsintensität ist gering.

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 nach Nord-Westen in Richtung zur Wertach. Es ist von einem niedrigen Grundwasserflurabstand auszugehen.

Zustandsbewertung:

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

Auswirkungen:

Der Bau von Regenwasserspeichern ist zulässig.

Nach wasserwirtschaftlichen Grundsätzen soll die Niederschlagswasserbeseitigung vorzugsweise durch Versickerung erfolgen und damit zur Grundwasserneubildung beitragen. Das unverschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen sollte dezentral auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Zum Schutz des Grundwassers vor Verunreinigung ist eine Versickerung über Sickerschächte nur in begründeten Ausnahmefällen möglich. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, so ist das anfallende Niederschlagswasser gedrosselt in oberirdische Gewässer einzuleiten.

Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und –minimierung:

- Beschränkung versiegelter Flächen
- Flächenbefestigung mit versickerungsfähigen Belägen
- Zurückhaltung von Niederschlagswasser auf begrünten Dachflächen

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 wie auch der Siedlungsrand sind als windexponierte Flächen in Windrichtung einzustufen.

Die überplante Fläche liegt am östlichen 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 bestehenden gebietsinternen Versiegelungsflächen und die vorhandenen Verkehrsstraßen stellen für den Aufheizungseffekt, eine fehlende Frischluftproduktion sowie Luftschadstoff- und Lärmimmissionen eine Vorbelastung dar.

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 negativen Änderungen zu erwarten. Über den Anteil der Gartenflächen hinaus wird mit der Mini-

mierung versiegelter Flächen, die Festsetzung versickerungsfähiger, begrünter öffentlicher und privater Grünflächen und den Anteil zu pflanzender Bäume ein Beitrag zur Verhinderung einer lokalklimatischen Verschlechterung geleistet.

Die Verkehrserschließung erfolgt über die vorhandenen Verkehrswege.

Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und –minimierung:

- Beschränkung der versiegelten Flächen
- Klimaschutzrelevante Aspekte wie Dachbegrünung auf den Garagen
- Hoher Begrünungsanteil

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 nord-östlichen Rand des bestehenden Ortsgebiets. Das Gebiet ist geprägt von arten- und strukturarmen Intensivsportrasenflächen, Rathaus, Schul-Gebäude und den großflächigen Asphaltbereichen der Stellplätze und internen Erschließung einerseits sowie Grünflächen mit Rasen, Sträuchern und Bäumen. Vor erhaltenswerter ortsbildprägender Bedeutung ist die Strauchhecke auf dem Erdwall zwischen Sportplatz und Bahnhofstraße, die von der Planung nicht tangiert wird.

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.

Neben dem Erhalt der Wallhecke ist durch die in West-Ost-Richtung verlaufende Baumallee, die Gebietseingrünung nach Osten, die Blühwiesenaspekte der öffentlichen Grünflächen, die unversiegelten, z.T. begrüntem Randstreifen der internen Erschließungsstraßen und die baumreichen, vielfältigen Grünstrukturen der Privatgärten eine landschaftsvisuelle Aufwertung zu erwarten.

Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und –minimierung

- 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 bestehenden Nutzungen besitzt die gegenständliche Untersuchungsfläche keine naturnahe Erholungseignung in der freien Landschaft. Das Sportgelände

dient der Angebotsversorgung für Vereine und der Öffentlichkeit für diverse Feldsportarten.

Auswirkungen:

Die Verkehrsbelastung auf den Gebietsstraßen ist relativ gering, da es sich nur um Ziel- und Quellverkehr der angrenzenden Wohnbebauung handelt. Aufgrund geringer Geschwindigkeiten wegen der kurzen Streckenabschnitte dürften die Lärmemissionen unter den Schallwerten eines WA bleiben.

Die Schallemissionen aus den angrenzenden Wohngebieten und der Bahnhofstraße halten sich vermutlich innerhalb der gesetzlich zulässigen Werte.

Zur Deckung des Bedarfs an Sportplätzen werden die verbleibenden zwei Drittel des ursprünglichen Angebots als ausreichend angesehen.

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 Gebiet nicht vor.

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 Allgemeines Wohngebiet würden vermutlich die vorhandenen Nutzungen beibehalten werden. Für die Überkapazitäten der Sportplätze würde evtl. aus Kostengründen ein Teil der Sportanlage stillgelegt werden.

5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Potenziale zur Innenentwicklung (Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) wurden überprüft. Sie stehen jedoch der Gemeinde nicht zur

Verfügung (Privatbesitz). Auch Möglichkeiten zur Nachverdichtung sind aus dem gleichen Grund nicht gegeben.

6 Geplante Maßnahmen

6.1 Eingriffsvermeidende und –vermindernde Maßnahmen

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

- Standortwahl in bereits erschlossener Lage
- Sicherstellung einer qualitativen und quantitativen Durchgrünung des Gebietes durch Pflanzgebote (heimische, standortgerechte Gehölze gem. Artenliste)
- Einfriedungen sind nicht höher als 0,80 m über dem Anschnitt der Verkehrsfläche zulässig.
- 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..
- Baumallee als gebietsinterne Straßenraumgestaltung und Orientierungsachse in der West-Ost-Verbindungsstraße im Gebiet
- artenreicher Extensivwiesen in öffentlichen Grünflächen
- Lebensraumbereicherung durch artenreich begrünte Seitenstreifen in den gebiets-internen Erschließungsstraßen und Minimierung der asphaltierten Fahrbahnbreite
- Erhalt der Sichtschutzhecke auf dem Erdwall
- Berücksichtigung von Artenschutz- und Klimaschutzaspekten durch extensive Dachbegrünung auf Garagen
- Unverschmutztes Oberflächenwasser und Niederschlagswasser von Dachflächen wird vor Ort gesammelt und wenn möglich flächig versickert.
- Verpflichtung zur Vorlage eines Freiflächengestaltungsplans durch Festsetzung (jedem Antrag auf Baugenehmigung bzw. Genehmigungsfreistellung 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)
- Geringhalten der Versiegelung des Bodens, z.B. Versickerungsfähige Bodenbeläge im Bereich der öffentlichen Stellplätze.
- 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 öffentlichen Grünflächen und den ökologischen Ausgleichsflächen ist autochthones Pflanzenmaterial und Saatgut zu verwenden.

6.2 Maßnahmen zu Ausgleich und Ersatz vorhabenbedingter Beeinträchtigungen

6.2.1 Ermittlung des Flächenbedarfs für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Flächenbilanz:

Geltungsbereich gesamt: ca. 24.645 m²

davon:

Intensivsportrasen, Grünflächen Bestand: ca. 13.017 m² (1,30 ha)

Versiegelte Fläche Bestand (nicht eingriffsrelevant): ca. 11.628 m²

Planung:

Öffentliche Verkehrsflächen: ca. 2.260 m²

Allgemeines Wohngebiet GRZ 0,3: ca. 10.100 m²

Allgemeines Wohngebiet GRZ 0,4: ca. 12.285 m²

Grünflächen mit Pflanzbindung gesamt: ca. 5.689 m² (= 23 %)

Ausgleichsrelevant sind folgende Flächen:

Allgemeine Wohnbaufläche mit GRZ 0,3: ca. 1,01 ha = 45 %

Allgemeine Wohnbaufläche mit GRZ 0,4: ca. 1,23 ha = 55 %

Die Flächengröße der eingriffsrelevanten Flächen beträgt 1,30 ha.

Der Ausgleichsbedarf wird davon anteilig ermittelt entsprechend des Umfangs der geplanten Beeinträchtigungsintensität:

45 % von 1,30 ha für GRZ 0,3 = 0,59 ha

55 % von 1,30 ha für GRZ 0,4 = 0,71 ha

Gemäß Zustandsbewertung der Schutzgüter liegt die Bedeutung für Natur und Landschaft in den ausgleichsrelevanten Teilbereichen insg. bei Kat. I unten.

Ohne Eingriffsrelevanz und ohne Ausgleichsbedarf sind die öffentlichen Verkehrsflächen, für die in der Planung keine Änderung vorgesehen ist.

Aufgrund des niedrigen bis mittleren Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrads für die GRZ von 0,3 bzw. 0,4 liegen die jeweiligen Ausgleichsfaktoren in Typ B Feld B I zwischen 0,2 und 0,5. Unter Berücksichtigung der zahlreichen grünordnerischen Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und –minimierung, zu Klimaschutz, Landschaftsbild, interner Durchgrünung und Randeingrünung ist der Ausgleichsfaktor im unteren Bereich anzusetzen. Das bedeutet für die Teilbereiche mit einer GRZ von 0,3 einen Ausgleichsfaktor von 0,2 und mit der GRZ von 0,4 ein Faktor von 0,3.

Schutzgut	Nutzung, Wertelement		Bedeutung für Natur und Landschaft	Beeinträchtigungsintensität	
	A: Sportplatz, Grünflächen	B: Gebäude, Asphaltflächen			
ARTEN / LEBENS-RÄUME	A	Sportrasen, Intensivrasen, Grünflächen	gering Kat I unten	gering (GRZ 0,3) Typ B 0,59 ha	mittel (GRZ 0,4) Typ B 0,71 ha
	B	Bebauung und Vollversiegelung	gering Kat I unten		
BODEN	A	nährstoffreich, verdichtet	gering Kat I unten		
	B	versiegelt (Asphalt, Gebäude)	gering Kat I unten		
WASSER	A	keine Oberflächengewässer vorhanden, versickerungsfähig	gering Kat I unten		
	B	ohne Versickerungsleistung	gering Kat I unten		
KLIMA / LUFT	A	geringe Kaltluftproduktionsfunktion, keine Kaltluftabflussfunktion	gering Kat I oben		
	B	Klimabelastend	gering Kat I unten		
LAND-SCHAFTS-BILD	A	<i>Siedlungsgehölze, Sichtschutzfunktion (nicht eingriffsrelevant)</i>	<i>gering Kat I oben</i>		
	B	ohne Bedeutung	---		
			gering Kat I unten	Feld B I 0,2	Feld B I 0,3
				0,12 ha	0,21 ha
Gesamtbedarf für ökologische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen				0,33 ha	

Tabelle: Schutzgut- und Eingriffsbewertung

Der Flächenbedarf für ökologische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen beträgt

0,33 ha

6.2.2 Ökologische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Ausgleichsflächen werden auf zwei externen Flurstücken umgesetzt: Nr. 261, Gemarkung Rieden, sowie einer Teilfläche der Fl.-Nr. 252/1, Gemarkung Rieden.

6.2.2.1 Fläche: Fl.-Nr. 261 Gemarkung Rieden, Eigentümerin: Gemeinde Rieden.

Flächengröße: 1.940 m²

Bestand: Artenarme, mehrschürige Intensivwiese, 4 mittelalte Laubbäume

Kategorie I oben

Zielbiotop: Streuobstwiese mit artenreicher Extensivwiese als Unterwuchs und ökologischen Strukturanreicherungselementen

Kategorie III

Herstellungsmaßnahmen:

a 17 Obstbäume: Äpfel: Roter Boskop, Gravensteiner, Jakob Fischer, Jakob Lebel (je 2 Stück); Birnen: Alexander Lucas (2 Stück), Gute Graue (1 Stück); Zwetschgen: Schönberger Zwetschge (2 Stück); Mirabelle (2 Stück)

b Extensivwiese: Aushagerungsmahd zur Extensivierung in den ersten Jahren 2-mal pro Jahr, 1. Schnitt frühestens ab 15. Juni, 2. Schnitt frühestens ab 1. September, in den darauffolgenden Jahren Schnittzeitpunkt frühestens Spätsommer; Abtransport des Mähguts, Verzicht auf jegliche Düngung und chemische Pflanzenschutzmittel

c Maßnahmen zur ökologischen Strukturanreicherung wie
Nistkästen, 20 Stück
Insektennistkästen
Sandhaufen
Steinhaufen
Totholz etc.

Aufwertung:

Faktor 1,5 Flächengröße: real: 0,19 ha; anerkennungswürdig: 0,29 ha



Abb.: Ökologische Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 261, Bestand (unmaßstäblich)

6.2.2.2 Restfläche aus Fl.-Nr. 252/1, Gemarkung Rieden 0,07 ha (647 m²), real 0,04 ha (370 m²), ökologisches Entwicklungsziel: naturnaher Quellbereich mit Quellbach, Heckenstrukturen, Baumallee

6.2.2.3 Bedarfsdeckung gesamt:

Kompensationsbedarf: 0,33 ha

Deckung in Fl.-Nr. 261: 0,29 ha real: 0,19 ha

Teilfläche aus Fl.-Nr. 252/1: 0,07 ha real: 0,04 ha

Gesamtdeckung: 0,36 ha real: 0,23 ha

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, Schallschutzgutachten, Abbruchgutachten, Biotopkartierung Flachland, ABSP, Luftbilder, Ortseinsicht. Ein Bodengutachten lag nicht vor.

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.

9 **Zusammenfassung**

Der Geltungsbereich liegt am nord-östlichen Ortsrand des Ortsteils Zellerberg.

Die derzeitige Nutzung umfasst einen der drei Sportplätze, das Rathaus und das ehemalige Schulgebäude mit den versiegelten und gärtnerisch angelegten Freiflächen sowie die öffentlichen Verkehrsflächen Bahnhofstraße (Kr. OAL 13) und Saalfeldstraße.

Die Flächengröße des gegenständlichen Geltungsbereichs beträgt insg. ca. 2,46 ha. Davon sind ca. ca. 2,24 ha planungsrelevant.

Die grünordnerischen Festsetzungen betreffen u.a. eine Baumallee in der gebiets-internen West-Ost-Verbindungsstraße, die Eingrünung des Rathauses, den Erhalt des ortsbildprägenden Grünstreifens zwischen Bahnhofstraße und Radweg, Dachflächenbegrünung auf Garagen, die Gebietseingrünung im Süd-Westen und Osten, artenreiche Extensivwiesen in öffentlichen Grünflächen sowie Angaben zu Baumanteilen und Pflanzenverwendung in privaten Grünflächen.

Der Flächenbedarf für ökologische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen beträgt 0,33 ha und wird auf zwei externen Flurstücken nachgewiesen: Nr. 261, Gemarkung Rieden, sowie einer Teilfläche der Fl.-Nr. 252/1, Gemarkung Rieden. Aufgrund der qualitativen Aufwertung um zwei Stufen von Kategorie I oben in Kategorie III um 1,5 bzw. 1,75 werden für den rechnerischen Bedarf von 0,33 ha real insg. **0,23 ha** benötigt. Von den insgesamt zur Verfügung stehenden 0,36 ha bleibt in Fl.-Nr. 261 somit ein Überschuss von 0,03 ha für andere Maßnahmen übrig.

Grünordnungsplan und Umweltbericht aufgestellt:

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

Bebauungsplan aufgestellt:

Architekturbüro HÖRNER
Architektur + Stadtplanung
Weinstraße 7
86956 Schongau
Tel.: 88861/200 116
Fax: 08861/200 419
info@architekturbuero-hoerner.de

Verfahrensträger:

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