



Gemeinde Rieden

Landkreis Ostallgäu

5. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan

Begründung

Vorentwurf

Stand: 15.07.2024

Planverfasser:



Büro für Landschafts-
Orts- und Freiraumplanung

Partnerschaftsgesellschaft mbB
Wilhelm Daurer + Meinolf Hasse
Landschaftsarchitekten bdla

Buchloer Straße 1
86879 Wiedergeltingen

Telefon 08241 - 800 64 0
Telefax 08241 - 99 63 59
www.daurerhasse.de
info@daurerhasse.de

INHALTSVERZEICHNIS

1	Einführung	4
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	4
1.2	Lage des Änderungsbereiches	4
2	Verfahren gemäß §§ 3 und 4 Baugesetzbuch (BauGB)	6
2.1	<i>Ergänzungen und Anpassungen aufgrund der Frühzeitigen Öffentlichen Beteiligung (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB)</i>	6
3	Übergeordnete Planungen	6
3.1	Landes- und Regionalplanung	6
3.1.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2022 / 2023	6
3.1.2	Regionalplan (RP) der Region Allgäu	8
3.2	Arten- und Biotopschutzprogramm Ostallgäu (ABSP)	9
3.3	Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan	9
4	Bestandssituation	11
4.1	Geologie, Topographie und Boden	11
4.2	Realnutzung / Grünstrukturen	12
4.3	Schutzgebiete / geschützte Flächen(-bereiche) und Denkmäler	14
4.4	Siedlungsstruktur und Immissionsschutz	14
4.5	Versorgung und Infrastruktur	14
5	Alternativenprüfung zur Standortwahl	15
6	Planung	17
7	Umweltbericht	18
7.1	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und Ihrer Berücksichtigung	18
7.2	Bestandsaufnahme (Basisszenario), Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	18
7.2.1	Schutzgut Boden und Fläche	19
7.2.2	Schutzgut Wasser	19
7.2.3	Schutzgut Lokalklima / Lufthygiene	20
7.2.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	20
7.2.5	Schutzgut Mensch (Erholung)	21
7.2.6	Mensch (Immissionsschutz-Wohnen)	22
7.2.7	Orts- und Landschaftsbild	22
7.2.8	Kultur- und Sachgüter / Denkmalschutz	22
7.2.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	22
7.2.10	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung	23
7.2.11	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe und die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)	23

7.2.12	Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Planungsgebiete	23
7.2.13	Eingesetzte Techniken und Stoffe	23
7.2.14	Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels:	23
7.2.15	Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	24
7.3	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und zum Ausgleich	24
7.3.1	Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen	24
7.3.2	Maßnahmen zum Ausgleich (Kompensation)	24
7.4	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	24
7.5	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)	25
7.6	Zusammenfassung	25
8	Verfahrensvermerke	26
9	Quellenverzeichnis	28

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Übersichtslageplan mit Änderungsbereich (rot), © Bayerische Vermessungsverwaltung 2024	5
Abb. 2	Geltungsbereich (rot) mit Luftbild, © geoportal.bayern.de, Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics	5
Abb. 3	Rechtswirksamer Flächennutzungsplan im Geltungsbereich (rot)	10
Abb. 4	Luftbild 2020 mit Geltungsbereich (rot), am Beginn der Abbrucharbeiten © geoportal.bayern.de, Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics	12
Abb. 5	Aktuelles Luftbild mit Geltungsbereich (rot) mit abgeräumter Fläche © geoportal.bayern.de, Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics	12
Abb. 6	Verschiedene Haufwerke, Ansicht nach Westen	12
Abb. 7	Verschiedene Haufwerke, Ansicht nach Süden	12
Abb. 8	Ansicht auf die westlichen Flächen von Änderungsbereich A2 (Blick nach Nordwesten)	13
Abb. 9	Ansicht auf die östlichen Flächen von Änderungsbereich A2 (Blick nach Nordnordost)	13
Abb. 10	Ansicht auf die westlichen Flächen von Änderungsbereich A2 (Blick nach Nordwesten)	13
Abb. 11	Ansicht auf die östlichen Flächen von Änderungsbereich A2 (Blick nach Nordnordost)	13
Abb. 12	Schätzung des Wohnbaulandbedarfes der Flächenmanagement-Datenbank	16
Abb. 13	Darstellung Änderungsbereich im wirksamen FNP	17
Abb. 14	Darstellung Änderungsbereich in der 4. FNP-Änderung	17

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	Übersicht Entwicklung Haushaltsgrößen	15
Tabelle 2	Gegenüberstellung der Flächenaufteilung in Änderungsbereich	17
Tabelle 3	Erheblichkeit der Umweltauswirkungen	25

1 EINFÜHRUNG

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Planungsbereich umfasst ein Teilgrundstück einer ehemaligen Gärtnerei im Ortsteil Zellerberg, deren Gebäude und Pflanzflächen bereits vor ca. 3 Jahren abgerissen bzw. entfernt wurden. Dieses Gärtnereigelände wurden durch einen Vorhabenträger aufgekauft und soll nun zu Wohnbauflächen entwickelt werden. Dazu ist in einem ersten Schritt an der Zellerstraße der Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage, oberirdischen Besucherstellplätzen und einem Spielbereich geplant. Ferner umfasst der Änderungsbereich noch drei weitere bebaute Grundstück entlang der Zellerstraße, welche dem Wohnen dienen. Der Änderungsbereich soll daher von bisher dargestellter gemischter Baufläche in Wohnbaufläche umgewidmet werden.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes reagiert die Gemeinde in Ausübung ihrer Planungshoheit auf die Bauabsichten des genannten Vorhabenträgers.

Ziel der Planungen ist es, die rechtliche Voraussetzung für die Wiedernutzbarmachung der innerörtlichen und bisher als Mischgebiet dargestellten Flächen der ehemaligen Gärtnerei zu verbessern und zu berichtigen. Dazu soll im Geltungsbereich Wohnbauflächen ausgewiesen werden. Die Flächen innerhalb des Plangebietes der FNP-Änderung bieten sich hierfür in besonderer Weise an, da folgenden übergeordneten und planerischen Zielen Rechnung getragen wird :

- + Verstärkte Entwicklung / Wiedernutzbarmachung von innerörtlichen Potentialflächen („Innen statt Außen“);
- + Gesetzliche Vorgabe (LEP), den „Flächenverbrauch“ zu reduzieren und mit Grund und Boden sparsam umzugehen

Zudem ist das Planungsbiet bereits erschlossen.

Im einem Parallelverfahren wird für das Wohnbauvorhaben ein eigenständiger, vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan aufgestellt.

1.2 Lage des Änderungsbereiches

Der Geltungsbereich der 5. Änderung umfasst den südlichen Bereich der ehemalige Gelände der Gärtnerei im Ortsteil Zellerberg an der Zellerstraße sowie drei weitere bebaute Grundstücke. Er umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 1274/25, 1274/50 und 1274/52 sowie die Teilfläche (TF) des Grundstückes Fl.-Nr. 1274/6 – jeweils der Gemarkung Rieden.

Der Geltungsbereich wird

- im Norden durch die Grundstücke Fl.-Nrn. 1274/5 und 1274/6,
- im Osten durch die Wohngrundstücke auf Fl.-Nrn. 1274/23 und 1274/62 sowie die Zellerstraße Fl.-Nr. 1274/33,
- im Westen durch das Grundstück Fl.-Nr. 1274 sowie
- im Süden ebenfalls durch die Zellerstraße, hier jedoch mit der Fl.-Nr. 1274/51 – alle Grundstücksnummernangaben jeweils der Gemarkung Rieden

begrenzt.

Die Flächengröße des Änderungsbereiches umfasst ca. 6.330 m².

2 VERFAHREN GEMÄß §§ 3 UND 4 BAUGESETZBUCH (BAUGB)

Der Gemeinderat Rieden hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und mit Sitzung vom 24.07.2023, nochmals angepasst mit Beschluss in der Sitzung vom 15.07.2024, die Aufstellung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes für den gegenständlichen Bereich an der Zellerstraße im Ortsteil Zellerberg beschlossen. Es wird das Regelverfahren gemäß §§ 3 und 4 BauGB durchgeführt. Im Parallelverfahren erfolgt die Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 „Nördlich der Zellerstraße“.

2.1 *Ergänzungen und Anpassungen aufgrund der Frühzeitigen Öffentlichen Beteiligung (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB)*

Planzeichnung, Textliche Festsetzungen und Begründung wurden aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen in folgenden Punkten angepasst und/oder ergänzt:

Ergänzungen und Anpassungen aufgrund von Stellungnahmen

3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

3.1 Landes- und Regionalplanung

3.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2022 / 2023

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern liegt die Gemeinde Rieden im Allgemeinen Ländlichen Raum.

Das Landesentwicklungsprogramm formuliert folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G), die Rieden betreffen (BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, LANDESENTWICKLUNG UND ENERGIE (Hrsg), 2023).

Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

- 1.1.1 (Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.
(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden.
- 1.1.2 (G) Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden.
- 1.1.3 (G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.
(G) Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden.
- 1.2.1 (G) Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden.
(Z) Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.
- 1.2.2 (G) Die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.
(G) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten
 - zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,
 - zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,

- zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Wohn-, Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden.
- (G) Bei der Ausweisung von Bauland soll auf die Sicherstellung eines ausreichenden Wohnangebots für einkommensschwächere, weniger begüterte Bevölkerungsgruppen durch entsprechende Modelle zur Erhaltung und Stabilisierung gewachsener Bevölkerungs- und Sozialstrukturen hingewirkt werden.
- 1.2.6 (G) Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben.
- 1.3.1 (G) Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch
- die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung und
 - die verstärkte Erschließung, Nutzung und Speicherung erneuerbarer Energien und nachwachsender Rohstoffe sowie von Sekundärrohstoffen.

Raumstruktur

- 2.2.5 (G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass
- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
 - die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infra-struktur weiterentwickelt wird,
 - seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,
 - er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und
 - er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.
- (G) Im ländlichen Raum soll eine zeitgemäße Informations- und Telekommunikationsinfrastruktur geschaffen und erhalten werden.

Siedlungsstruktur

- 3.1.1 (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.
- (G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
- (G) Die Entwicklung von Flächen für Wohnzwecke, gewerbliche Zwecke sowie für Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen soll abgestimmt erfolgen. Ergänzend kann auf der Grundlage interkommunaler Entwicklungskonzepte ein Ausgleich zwischen Gemeinden stattfinden.
- 3.1.2 (G) Die Ausweisung neuer Siedlungsflächen soll vorhandene oder zu schaffende Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz berücksichtigen.
- 3.1.3 (G) Auf die Freihaltung geeigneter, gliedernder Freiflächen und Landschaftsräume zum Erhalt der Biodiversität, zur Anpassung an den Klimawandel und zur Erhöhung der Lebensqualität, insbesondere in den stärker verdichteten Bereichen von Städten und Gemeinden, soll in der kommunalen Siedlungsentwicklung hingewirkt werden.
- 3.2 (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen. Die vorliegende Flächennutzungsplan-Änderung entspricht den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogrammes. Bei den Flächen innerhalb des Geltungsbereiches handelt es sich um eine Brachefläche

einer ehemaligen Gärtnerei sowie drei Wohnhäuser, die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde als Gemischte Baufläche ausgewiesen sind. Bei der Gärtnerei handelt es sich um eine im Innenbereich liegenden Potentialfläche, die aktiviert wird. Die Flächen sind über die angrenzenden Straßen an das Verkehrsnetz angeschlossen. Bei der Entwicklung werden keine neuen Straßenflächen benötigt, daher ist auch der Grundsatz einer flächensparenden Erschließungsform erfüllt. Innerhalb der Wohnbauflächen sollen zwei Mehrfamilienhäuser werden (vgl. BP Nr. 10) errichtet werden. Damit kann dringend benötigter Wohnraum insbesondere für jungen Menschen, die von zu Hause ausziehen wollen oder aber auch für ältere Menschen, die sich verkleinern wollen, geschaffen werden. Zudem werden die Gebäude auch über einen Aufzug barrierefrei erschlossen. Damit wird die Planung auch unterschiedlichen Ansprüchen mehrerer Bevölkerungsgruppen gerecht. Für die drei Grundstücke mit Wohnbebauung an der Zellerstraße wird dagegen eine Berichtigung zu Wohnbauflächen in Anlehnung an die umgebenden Flächen vorgenommen.

3.1.2 Regionalplan (RP) der Region Allgäu

Die Gemeinde Rieden ist laut Regionalplan (RP) der Region Allgäu aufgrund der Nähe zum möglichen Oberzentrum Kaufbeuren dem Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum zuzuordnen. Der Ortsteil Rieden gilt im Zusammenhang mit der Nachbarortschaft Pforzen als (Doppel-) Unterzentrum und liegt an einer Entwicklungsachse zwischen Kaufbeuren und Buchloe mit überregionaler Bedeutung (REGIONALER PLANUNGSVERBAND ALLGÄU, 2008).

Teil A Überfachliche Ziele und Grundsätze – II Raumstruktur

1. Ökonomische Erfordernisse für die Entwicklung der Teilräume

- 1.3 (Z) Im Stadt- und Umlandbereich des möglichen Oberzentrums Kaufbeuren soll die Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung in einem ausgewogenen Verhältnis zwischen der Kernstadt und den Umlandgemeinden, insbesondere dem Kleinzentrum Germaringen/ Westendorf sowie dem Siedlungsschwerpunkt Mauerstetten und der Gemeinde Stöttwang erfolgen.

Teil B Fachliche Ziele und Grundsätze – V Siedlungswesen

1. Siedlungsstruktur

- 1.1 (G) Dem Erhalt und der weiteren Entwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur der Region ist entsprechend der Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft Rechnung zu tragen.
- 1.2 (Z) In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. Eine über die organische Siedlungsentwicklung hinausgehende Entwicklung ist in der Regel in zentralen Orten und Siedlungsschwerpunkten zulässig.
- 1.3 (Z) Insbesondere soll einer unorganischen Ausweitung der Siedlungsgebiete in besonders exponierte Lagen wie Kuppen und Oberhangteile von Höhenrücken v. a. im Süden und Westen der Region entgegengewirkt werden.
- (Z) Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leerstehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden.
- (G) Die Versiegelung von Freiflächen ist möglichst gering zu halten.
- (Z) Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegengewirkt werden. Neubaufächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

Die gegenständliche Planung entspricht den Zielen und Grundsätzen des Regionalplanes, indem im Änderungsbe- reich die Bereitstellung von Wohnbauland durch die Nutzung einer vorhandenen Baulandreserve erfolgt.

Die Flächen gliedern sich außerdem organisch in den bestehenden Siedlungsbestand ein und sind angebunden. Durch die bestehende Waldpflanzung an der Hangleite des westlich angrenzenden Wertachtals wird die Nutzung einer frei einsehbaren und exponierten Lage vermieden.

3.2 Arten- und Biotopschutzprogramm Ostallgäu (ABSP)

Das Planungsgebiet grenzt im Westen direkt oder räumlich sehr nahe an das Schwerpunktgebiet „Wertachtal“ an. Im Osten des Ortsteiles liegt das Schwerpunktgebiet „Kernvorkommen Kammolch und Gelbbauchunke zwischen Kaufbeuren und Buchloe“. Dementsprechend gilt das Wertachtal westlich des Änderungsbereiches als überregionale Verbund- bzw. Entwicklungsachse für Feuchtlebensräume und Fließgewässer im Talraum sowie als überregionale Verbund- bzw. Entwicklungsachse für die Entwicklung von Mager- und Trockenstandorten an den Leiten. Die bestehenden Wald- und kleinflächigen Gehölzstandorte sollen naturnah bewirtschaftet werden und erhalten bleiben.

Grundsätzlich liegt der Ortsteil Zellerberg innerhalb des Ziel- und Maßnahmenbereiches „Verbesserung des Wald- und Kleinstrukturanteils in den Lech-Wertach-Ebenen“. Dazu zählen folgende Maßnahmen :

- Erhöhung des Anteils von naturnahen Laubholzbeständen unter Ausschluss wertvoller Offenlandstandorte und Verbundachsen
- Schaffung weiterer Kleinstrukturen (Hecken, Feldgehölze, Gebüsche, Baumgruppen, Säume und Raine) möglichst unter Anbindung an bestehenden Kleinstrukturen

Allgemein gilt :

Vermeidung von Aufforstungen in Gebieten, in denen der Offenlandcharakter für den Arten- und Biotopschutz von entscheidender Bedeutung ist :

- Trockenverbundachsen und -entwicklungsschwerpunkte
- Talauen und Wiesenbrütere Lebensräume
- Gebiete mit Vorkommen stark gefährdeter oder vom Aussterben bedrohter Pflanzen- und Tierarten waldfreier Standorte

Der Änderungsbereich der 5. Flächennutzungsplan-Änderung grenzt zwar räumlich-funktional an das beschriebene Schwerpunktgebiet „Wertachtal“ an, steht aber den Zielen des Arten- und Biotopschutzprogrammes Ostallgäu nicht entgegen. Durch die Umwidmungsabsicht zur nachfolgenden Wieder-Bebauung wird in keine wertvollen Lebensräume mit Entwicklungsschwerpunkt eingegriffen.

3.3 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Rieden stammt aus dem Jahr 2006. Der Geltungsbereich ist in diesem Plan bisher als „Gemischte Baufläche“ dargestellt. Südlich der Zellerstraße sowie östlich des Planungsgebietes werden „Wohnbauflächen“ dargestellt. Angrenzen im Westen liegen „Flächen für die Waldwirtschaft“, während im Norden ebenfalls „Gemischte Bauflächen“ (restliches ehemaliges Betriebsgelände der Gärtnerei) angrenzen. Über diese Fläche hinaus, folgen „Waldflächen“ sowie ökologisch wertvolle Flächen wie „Ruderal Hochstauden - Altgrasfluren“ und „Magerrasen / artenreiches Extensivgrünland“ sowie wieder „Wohnbauflächen“. Die westliche Waldfläche erfüllt darüber hinaus eine besondere Funktion für das Landschaftsbild. Nördlich des Geltungsbereiches ist ein Altlasten-Fundpunkt dargestellt.

Daneben sind im integrierten Landschaftsplan für die angrenzende Waldfläche Maßnahmen vorgesehen. Aufgrund der Lage an der Hangleite des Wertachtals weist die Fläche ein hohes Entwicklungspotential insbesondere als Biotoptrittsfläche auf. Daher soll durch einen sukzessiven Waldumbau eine standortgerechtere Baumartenzusammensetzung gefördert werden (GEMEINDE RIEDEN, 2006).



Abb. 3 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan im Geltungsbereich (rot)

Die Änderung sieht entlang der südlichen Zellerstraße eine Ausweisung von „Wohnbauflächen“ vor. Hier sollen auf dem inzwischen abgeräumten unbebauten Gelände der Gärtnerei 2 Mehrfamilienhäuser entstehen.

4 BESTANDSSITUATION

Im Folgenden wird die Bestandssituation für den Änderungsbereich der 5. Flächennutzungsplan-Änderung beschrieben. Neben allgemein verfügbaren Informationen, wie z. B. die Amtliche Biotopkartierung, fließen auch die Ergebnisse aus der Ortsbegehung mit Kartierung im Juli 2023 ein. Auf Grundlage dieser Ortsbegehung wurde auch ein biologisches Gutachten zur Ermittlung von Vorkommen streng geschützter Arten für das Jahr 2024 in Auftrag geben. Dieses Gutachten wird in die Begründung mit Umweltbericht zu dem Bebauungsplan Nr. 10 „Nördlich der Zellerstraße“ eingearbeitet werden.

4.1 Geologie, Topographie und Boden

Die Gemeinde Rieden befindet sich im Hauptnaturreaum der „Donau-Iller-Lech-Platten“ und in der Naturraumeinheit „Lech-Wertach-Ebenen“ (BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (Hrsg)). Der Ortsteil Zellerberg liegt nahezu eben auf einer Hochterrasse östlich des Wertachtals. Westlich angrenzend an das Plangebiet liegt die Hangleite. Das Gelände im Änderungsbereich liegt zwischen 662 m ü NHN und 663 m ü NHN.

Innerhalb des Änderungsbereiches setzt sich der Untergrund gemäß der digitalen Geologischen Übersichtskarte aus hochwürmzeitlichen Schmelzwasserschotter zusammen (BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN UND FÜR HEIMAT, 2024). Die digitale Übersichtsbodenkarte gibt für die obere Schicht im Großteil des Gebietes fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter) und im westlichen Randbereich Richtung Hangleite fast ausschließlich (Acker)Pararendzina aus Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter) an (BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN UND FÜR HEIMAT, 2024). Laut Bodenschätzung liegen lehmiger Sandboden mit einer mittleren bis hohen Ertragsfähigkeit vor (BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN UND FÜR HEIMAT, 2024).

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich größtenteils um das Betriebsgelände einer ehemaligen Gärtnerei mit Betriebs- und Verkaufsgebäude, Glashäuser und Pflanzflächen für die Aufzucht. Vor ca. 3 Jahren wurde das Gelände abgeräumt. Das heißt, sämtliche Gebäude wurden größtenteils abgerissen (vereinzelt stehen noch Grundmauern der Nebengebäude), Teile der Zufahrt wurde abgebrochen und der Oberboden wurde abgeschoben und am westlichen Grundstücksrand entlang gelagert. Auf dem Gelände sind mehrere Haufwerke mit klein gebrochenen Materialien (z B. Betonbruch, Ziegelstein oder Asphalt) oder auch Kies-Sand-Gemische vorhanden. Im Bereich von Kellern wurden die Gruben belassen. Daher besteht der anstehende Boden vor Allem aus Kies und etwas Sand. Im Westen befinden sich drei Grundstücke mit Wohnnutzung.

Das Gebiet der Gärtnerei sowie das nördlich angrenzende Grundstück sind unter der Altlastenkatasternummer 77800222 erfasst. Im Auftrag des Wasserwirtschaftsamtes Kempten wurde durch die BLASY + MADER GmbH, Eching am Ammersee, 2016 / 2017 orientierende Untersuchungen durchgeführt. Dabei erhärtete sich der Verdacht einer Altdeponie insbesondere für Bauschutt. Es konnten aber auch weitere Bestandteile wie Dachpappe, Glas, Holz und Porzellan nachgewiesen werden. Im eher nördlichen Bereich konnte auch lagenweise eingebrachter Klärschlamm nachgewiesen werden. Eine Gefährdung des Wirkungspfades Boden – Grundwasser durch erhöhte Schadstoffwerte konnte dabei aufgrund der topologischen und geologischen Voraussetzungen im Untergrund nicht ausgeschlossen werden (BLASY + MADER GmbH, 2017). Zu den Abbrucharbeiten im Jahr 2020 wurden durch die test2safe AG ergänzende Untersuchungen im Bereich der Gärtnerei durchgeführt. Auch hier wurden im oberflächennahen Bereich erhöhte MKW- und RAK-Werte sowie Kupferwerte und Bleiwerte festgestellt.

2021 wurden weitere Detailerkundungen durch das GEONTECHNISCHE BÜRO Diplom Geologe Udo Bosch durchgeführt sowie ein Sanierungskonzept in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt, dem Landratsamt Ostallgäu und der Fa. Höbel erstellt. Dabei wurde im Bereich des Schurfes 4 mineralöhlhaltige Ablagerungen im Umfeld einer Leitung unbekannter Herkunft vorgefunden. Die Haufwerke der Abbrucharbeiten sowie der abgeschobene Oberboden wurden beprobt. Asbestreste wurden bereits fachgerecht entsorgt.

Im Bereich der Altablagerung soll der Boden durch Aushub und Abtransport des belasteten Materials saniert werden. Diese Maßnahme ist durch entsprechendes Fachpersonal zu begleiten, das Material zu beproben und fachgerecht entsprechend der Deklaration zu entsorgen. Im Bereich der Gärtnerei soll im Bereich des Schurfes 4 (Verunreinigung durch Mineralöl) der Boden ausgehoben und als Haufwerk auf einer Folie oder in einem Container gelagert, beprobt und abschließend fachgerecht entsorgt werden. Auch im Bereich der Montagegrube soll der Boden ausgetauscht werden. Auch hier soll das Haufwerk auf einer Folie gelagert, beprobt und abschließend fachgerecht entsorgt werden.

In allen Fällen sind die Arbeiten durch einen Gutachter zu begleiten und dokumentieren und der Sanierungserfolg durch Beprobungen der Sohl- und z. T. Randbereiche nachzuweisen. (BOSCH, 2022).



Abb. 4 Luftbild 2020 mit Geltungsbereich (rot), am Beginn der Abbrucharbeiten © geoportal.bayern.de, Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Bayer. Vermessungsverwaltung, EuroGeographics



Abb. 5 Aktuelles Luftbild mit Geltungsbereich (rot) mit abgeräumter Fläche © geoportal.bayern.de, Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics



Abb. 6 Verschiedene Haufwerke, Ansicht nach Westen



Abb. 7 Verschiedene Haufwerke, Ansicht nach Süden

4.2 Realnutzung / Grünstrukturen

Abgesehen von den drei bewohnten Bestandsgrundstücken mit einer entsprechenden gärtnerischen Nutzung handelt es sich bei dem Planungsgebiet um einen ehemaligen Gärtnereibetrieb im Ortsteil Zellerberg der Gemeinde Rieden. Etwa 2020 wurden die bestehenden Gebäude abgerissen, der Oberboden abgeschoben und als Wall am westlichen Rand des Grundstückes Fl.-Nr. 1274/7 gelagert. In Teilbereichen ist die bestehende asphaltierte Zufahrt von der Peter-Dörfner-Straße erhalten. Auf dem Gelände sind verschiedene Haufwerke von den Abbrucharbeiten untergebracht. Zudem bestehen noch einzelne Gruben, Sockelmauern und Bodenplatten. Seit den Abbrucharbeiten im Jahr 2020 liegt das Gelände brach. Daher ist auf dem Rohbodenstandort angeflogene Spontanvegetation aufgegangen. Diese setzt sich aus nicht heimischen Zierarten und heimischen Pflanzenarten zusammen. So ist bei den Gehölzen vor Allem Weide (*Salix agg.*), Weiß-Birke (*Betula pendula*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Gew. Esche (*Fraxinus excelsior*), Robinie (*Robinia agg.*), Hartriegel-Arten (*Cornus agg.*) oder Sommerflieder (*Buddleja agg.*) sowie Brom- / Kratzbeere (*Rubus agg.*) zu nennen. Hinsichtlich der Hochstauden und Kräuter sind Königskerzen (*Verbascum agg.*), Taglilien (*Hemerocallis agg.*), Goldrute (*Solidago agg.*), Dost (*Origanum agg.*), Wilde Möhre (*Daucus carota subsp. carota*), Rotklee (*Trifolium pratense*), Weiß-Klee (*Trifolium repens*), verschiedenen Distel-Arten oder auch Schafgarbe (*Achillea millefolium*) zu erwähnen.



Abb. 8 Blick über das Gelände der ehemaligen Gärtnerei in Richtung Zellerstraße (Blick nach Süden)



Abb. 9 Zustand Betriebsgelände entlang Zellerstraße (Blick nach Osten)

Westlich schließt die waldbestandene Wertachhangleite an. Der Wald besteht vor allem aus heimischen Laubbaumarten. Auch im Nordwesten schließen sich an das weitere ehemalige Betriebsgelände Waldflächen an. Das nördliche Grundstück 1274/5 ist im Norden und Osten in großen Teilen von freiwachsenden Sträuchern und aufgewachsenen Ahornsämlingen eingegrünt. An der westlichen Grundstücksgrenze wachsen Bäume (z. B. Eschen) und Sträucher wie die Hasel und der Schwarze Holunder.

Im Süden an der Zellerstraße besteht noch die aus Ziergehölzen gepflanzte Eingrünung der Gärtnerei. Dabei wurden vor Allem Nadelgehölze wie Eibe, Kiefer, Thujen und Fichten in diversen Sorten in Betonringe gepflanzt. Als Boden-decker dienen Efeu und Zwergmispeln. Durch die fehlende Pflege sind an einzelnen Stellen Haseln und Eschen aufgewachsen. An der südöstlichen Ecke wachsen Haseln in Reinform und als Korkenzieher-Hasel, Thujen, Eiben, aber auch Hartriegel, Rosen und Efeu. In den Gärten der Wohnhäuser stehen vorrangig standortfremde Nadelgehölze in Sorten sowie Großsträucher.



Abb. 10 Eingrünung entlang der Zellerstraße (Blick nach Westen)



Abb. 11 Weg entlang der Hangleite westlich angrenzend des Geltungsbereiches (Blick nach Norden)

Durch den Rohboden und die unterschiedlichen krautigen Pflanzen bietet das Planungsgebiet grundsätzlich einen Lebensraum für Insekten. Zudem können Zauneidechsen und einheimische Schlangenarten nicht ausgeschlossen werden. Die bestehenden Bäume und größeren Sträucher in den Randbereichen bieten Bruthabitate für kulturfolgende Vogelarten. Auch der angrenzende Hangwald bietet Lebensraum für Vögel und Fledermäuse, die die Planungsflächen als Jagdhabitate nutzen können. Der Gehölzaufwuchs innerhalb der ehemaligen Gärtnereiflächen ist bisher noch nicht als Bruthabitat geeignet.

4.3 Schutzgebiete / geschützte Flächen(-bereiche) und Denkmäler

Innerhalb des Änderungsbereiches sind keine

- Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete),
- Schutzgebiete und -objekte nach §§ 23 bis 29 BNatSchG,
- geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG,
- geschützte Landschaftsbestandteile nach Art. 16 BayNatSchG

vorhanden. Die nächstgelegenen amtlich kartierten Biotope befinden sich in ca. 300 m nördlich bzw. südlich des Geltungsbereiches. Es handelt sich dabei um „Feldgehölze westlich bei Zellerberg“ entlang der Hangleite des Wertachtalraums (BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN UND FÜR HEIMAT, 2024). Diese stehen in keinem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Geltungsbereich. Innerhalb des Ortsteils Zellerberg liegen Fundpunkte der Artenschutzkartierung vor. Dabei handelt es sich um Fledermäuse. Die nächstgelegenen kartierten Lebensräume der Artenschutzkartierung befinden sich im Wertachtal. Dabei handelt es sich um das Moorbad südwestlich von Zellerberg sowie um den Wertachstausee Schlingen. Gemäß dem "BayernAtlas" mit den zur Verfügung gestellten Daten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege befindet sich im Änderungsbereich keine Boden- und/oder Baudenkmäler (BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN UND FÜR HEIMAT, 2024).

4.4 Siedlungsstruktur und Immissionsschutz

Der Änderungsbereich liegt am westlichen Ortsrand des Ortsteiles Zellerberg und in direkter Nähe zu der steil abfallenden Hangleite in das Wertachtal. Das Siedlungsumfeld im Norden, Osten und Süden ist durch Wohnbauflächen mit vorrangiger Wohnnutzung und vereinzelter gewerblicher Nutzung (z. B. Elektroinstallationsbetrieb oder Malerbetrieb) geprägt. Im Flächennutzungsplan sind die angrenzenden Bereiche als Wohnbauflächen oder Gemischte Bauflächen ausgewiesen. Die Wohnnutzung besteht aus Ein- und Mehrfamilienhäuser. Landwirtschaftliche Hofstellen befinden sich im näheren Umfeld nicht. Der nächstgelegenen landwirtschaftliche Betrieb liegt ca. 190 m südöstlich des Planungsgebietes. Im Westen schließt sich die waldbestandene Hangleite und die freie Landschaft an. Die durch den Ort führende Bahnhofstraße ist als Kreisstraße (OAL 13) deklariert und dient als Verbindungsstraße nach Rieden im Norden und Pforzen im Südwesten. Gemäß der Straßenverkehrszählung aus 2021 weist die Kreisstraße eine Verkehrsbelastung von 2.921 DTV_Kfz auf (LANDESBAUDIREKTION BAYERN, 2023).

4.5 Versorgung und Infrastruktur

Durch die ehemalige Nutzung als Gärtnerei ist das Gebiet bereits technisch erschlossen. Im Süden besteht die Zellerstraße als Erschließungsstraße. Der Ortsteil ist über die Verbindungsstraße OAL 13 und im weiteren Verlauf im Süden über die Kreisstraße OAL 6 mit den Bundesstraßen 12 und 16 an den überregionalen Verkehr angebunden.

Am Ostrand des Ortsteils Zellerberg verläuft die zweigleisige Haupt-Bahnlinie zwischen Buchloe und Kaufbeuren. Zellerberg verfügt jedoch nicht über eine eigene Haltestelle. Der nächstgelegene Bahnhof liegt in Kaufbeuren. Über die Buslinie 57 der Ostallgäuer Verkehrs Gemeinschaft (OVG) ist die Gemeinde über Pforzen an Kaufbeuren und über Jengen an Buchloe angebunden. Am Westrand des Änderungsbereiches verläuft ein Pfad, der als regionaler Wanderweg der Wanderregion Allgäu und als örtlicher Wanderweg mit der Bezeichnung „Rund um Zellerberg“ ausgewiesen ist.

Da das betroffenen Gebiet bereits in Nutzung war, ist die Fläche zumindest teilweise erschlossen. Neben Wasser- und Abwasseranschluss befindet sich an der südöstlichen Ecke des Grundstückes Fl.-Nr. 1274/6 ein Oberflurhydrant. In der südlich angrenzenden Zellerstraße liegt zum Stromanschluss ein Niederspannungskabel, während in der östlichen Zellerstraße ein Mittelspannungskabel verlegt ist. Die nächstgelegenen Trafostation liegt gegenüber dem Wohnhaus

Zellerstraße 4. Auch hinsichtlich der Telekommunikation sind in der südlichen Zellerstraße Kabel der Telekom GmbH und der Vodafone Deutschland GmbH vorhanden. Über das angrenzende Grundstück Fl.-Nr. 1274/23 führt ein Erdkabel auf das Planungsgrundstück Fl.-Nr. 1274/6 zu, über welches die Gärtnerei wohl angeschlossen war. Im östlichen Umfeld des Planungsgebietes (Peter-Dörfler-Str. und Gablonzer Str.) sind auch Erdgasleitungen der schwaben netz gmbh vorhanden.

5 ALTERNATIVENPRÜFUNG ZUR STANDORTWAHL

Rieden ist eine ländliche Gemeinde mit 1.368 Einwohnern (Stand: 30.06.2023) (BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK, 2023) und Teil der Verwaltungsgemeinschaft Pforzen. Entsprechend der Bevölkerungsprognose des Bayerischen Landesamtes für Statistik veröffentlicht im Demografie-Spiegel für die Gemeinde Rieden im August 2021 soll die Gemeinde Rieden zwischen 2019 und 2033 um 4,6 % wachsen. Damit war für das Jahr 2033 eine Bevölkerungsanzahl von insgesamt ca. 1.360 Personen vorausgesagt. Dieser Wert ist bereits Mitte 2023 überschritten. Das Wachstum setzt sich dabei zusammen aus Geburten und Zuzug.

Insgesamt ist für die Entwicklung anzumerken, dass vor Allem die Bevölkerungsgruppe der „65-Jährigen oder Ältere“ sowie die Bevölkerungsgruppe der „unter 18-Jährigen“ wachsen werden. Die Bevölkerungsgruppe der „65-Jährigen oder Ältere“ wächst dabei doppelt so stark wie die der „unter 18-Jährigen“. Dies ist auf den fast überall spürbaren demografischen Wandel zurückzuführen.

Wohnbaulandbedarf der Gemeinde

Der Wohnbaulandbedarf errechnet sich aus dem Bevölkerungswachstum, dem jährlichen Auflockerungsbedarf, der Belegungsdichte (Einwohner je Wohnung) und der Wohnungen je Hektar Wohnbaufläche. Für die Berechnung des Wohnbaulandbedarfes der Gemeinde Rieden wurde die Flächenmanagement-Datenbank 4.2.1 herangezogen. Die Daten stammen dabei vom Bayerischen Landesamt für Statistik und werden automatisch, nach Auswahl der Gemeinde, abgerufen. Lediglich für die Berechnung des gemeindeweiten Auflockerungsbedarfes wurde ein eigener Wert berechnet.

Tabelle 1 Übersicht Entwicklung Haushaltsgroßen

Jahr	Einwohner (EW)	Wohnungen im Gemeindegebiet (WE)	Anzahl EW / Anzahl WE
2012	1.321	574	2,3
2013	1.317	575	2,29
2014	1.324	578	2,29
2015	1.305	583	2,23
2016	1.291	586	2,2
2017	1.298	592	2,19
2018	1.271	601	2,11
2019	1.302	617	2,11
2020	1.331	633	2,1
2021	1.357	641	2,12
2022	1.363	652	2,09

Über die letzten 10 Jahre ist die Belegungsdichte um den Wert von 0,21 zurückgegangen. Dies entspricht einem durchschnittlichen Auflockerungsbedarf von jährlich 0,02 %. Mit diesem Wert als Annahme wurde die Schätzung des Wohnbaulandbedarfes in der Flächenmanagement-Datenbank befüllt und die Berechnung durchgeführt.

Flächenmanagement Gemeinde Rieden

Schätzung des Wohnbaulandbedarfs

1. Kommune auswählen: Rieden

2. Grundlagendaten:

Aktuelle Bevölkerung:	1.363	im Jahr:	2022	
Bevölkerungsprognose in %:		für einen Zeitraum von Jahren:	4,6	Berechnung
Wohnungen je 1000 Einwohner:		Belegungsdichte (Einwohner/Wohnung):	14	<input style="width: 50px;" type="text" value="2.066"/>
Wohnbaufläche in ha*	43,5	* Wohnbaufläche = Wohnbaufläche + 50% der Fläche gemischter Nutzung		
Wohnungen je ha Wohnbaufläche*	15,2			

3. Jährlicher Auflockerungsbedarf in %: Info

4. Prognosezeitraum auswählen: 15 Jahre

Prognoseergebnis für das Jahr: 2037

Ab-/Zunahme der Einwohner: 67

Bedarf an Wohnungen: 32 aus der Bevölkerungsentwicklung

und 2 aus der Auflockerung

Bedarf an Wohnungen gesamt: 34

Wohnbaulandbedarf (in ha): 2,2

steht einem Innenentwicklungspotenzial von ha gegenüber

ohne bereits aktivierte Innenentwicklungspotenziale von ha Anzahl:

© Bayerisches Landesamt für Umwelt

1. Bei Mehrkommunen-Datenbank: Kommune auswählen
2. Statistik-Daten werden durch Klick auf Berechnung automatisch übernommen
3. Prognosezeitraum auswählen

Berichte / Auswertungen

Statistik-Daten aktualisieren

Zurück zum Hauptmenü

Abb. 12 Schätzung des Wohnbaulandbedarfes der Flächenmanagement-Datenbank

Es gilt jedoch zu beachten, dass die Gemeinde Rieden die prognostizierte Bevölkerungszahl bereits erreicht hat. Zudem gilt auch das Ostallgäu als stark wachsender Landkreis mit einem Wachstumswert von etwa 10,6 %. Zusätzlich spielt auch die Nähe zur Stadt Kaufbeuren eine nicht unerhebliche Rolle bei der weiteren Entwicklung der Bevölkerung, da hier viele wichtige Arbeitsplätze und Infrastrukturen in direkter Nachbarschaft und guter Erreichbarkeit zur Verfügung stehen. Es ist daher davon auszugehen, dass die Gemeinde Rieden weiter wachsen wird und ein über den Prognosewert vorhandener Bedarf an Wohneinheiten (34) bzw. Wohnbaulandbedarf von 2,2 ha entsteht.

Standortwahl / Potentialflächen

Im Rahmen dieser Flächennutzungsplan-Änderung wird eine brachliegende Baufläche im ausgewiesenen Innenbereich des Ortsteils Zellerberg aktiviert. Dabei handelt es sich um eine sogenannte klassische Baulücke. Die Überplanung dieser Flächen entspricht den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (vgl. Erläuterungen unter Ziffer 3.1.1).

Aus diesem Grund wurde in der gegenständlichen Änderung auf eine vertiefende Erfassung der weiteren Innenentwicklungspotential in der Gemeinde Rieden sowie eine umfassende Alternativenprüfung zur Standortwahl verzichtet.

6 PLANUNG

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Rieden vom 10.05.2006 wurde bisher viermal geändert. Daher handelt es sich bei dem gegenständlichen Verfahren um die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Der Änderungsbereich ist als „Gemischte Baufläche“ dargestellt. Daneben sind noch die inzwischen nicht mehr vorhandenen Gebäude der ehemaligen Gärtnerei erkennbar (GEMEINDE RIEDEN (Hrsg.), 2006).



Abb. 13 Darstellung Änderungsbereich im wirksamen FNP



Abb. 14 Darstellung Änderungsbereich in der 5. FNP-Änderung

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes sieht im umgrenzten Bereich eine Neudarstellung von „Wohnbauflächen“ vor. Bezüglich detaillierter Ausführungen zur Art und zum Maß der vorgesehenen Nutzung wird auf die Unterlagen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 „Nördlich der Zellerstraße“ verwiesen. Die neu dargestellten Bauflächen sind an die bestehende Bebauung des Ortsteils Zellerberg angebunden und werden aus einer bereits bestehenden Bauflächenausweisung heraus entwickelt.

Die Erschließung der Bauflächen ist über die im Süden angrenzende Zellerstraße gesichert.

Flächenbedarf

Tabelle 2 Gegenüberstellung der Flächenaufteilung in Änderungsbereich

Nutzung	Bisherige Darstellung		Geänderte Darstellung	
Gemischte Baufläche	6.330 m ²	100 %	0 m ²	0 %
Wohnbaufläche	0 m ²	0 %	6.330 m ²	100 %
Summe (Änderungsbereich)	6.330 m²	100 %	6.330 m²	100 %

7 UMWELTBERICHT

Gemäß § 2a BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung zum Bauleitplan. Im Umweltbericht sind die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

Gemäß Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“ (Seite 29) ist hierbei die bisherige Darstellung des Flächennutzungsplanes zu berücksichtigen. Maßgeblich ist der Vergleich der bisherigen Darstellung gegenüber der neuen Nutzung, nicht der „Urzustand“.

Die Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen auf die Umwelt kann auf der Ebene des Flächennutzungsplanes nur pauschal erfolgen. Auf eine Differenzierung bau-, anlagen- oder betriebsbedingter Umweltauswirkungen wird verzichtet. Die Beurteilung erfolgt unter Berücksichtigung der planzeichnerisch dargestellten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung.

7.1 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und Ihrer Berücksichtigung

Als Grundlage für die Darstellung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter sowie als Datenquellen wurden die allgemeinen Gesetze (z. B. aktueller Stand des BauGB, BayNatSchG, BNatSchG, EU-FFH- und Vogelschutzrichtlinie) berücksichtigt sowie die amtliche Biotopkartierung, die Artenschutzkartierung (ASK), das Arten- und Biotopschutzprogramm Ostallgäu (ABSP), die Übersichtsbodenkarte, die Bodenschätzung und der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Rieden als Datenquellen ausgewertet.

Bezüglich der Beschreibung der Ziele der übergeordneten Planungen und sonstiger Fachplanungen sowie deren Berücksichtigung durch die gegenständliche Bauleitplanung wird auf Kap. 3.1, „Landes- und Regionalplanung“ und Kap. 3.2 „Arten- und Biotopschutzprogramm Ostallgäu (ABSP)“ dieser Begründung verwiesen.

7.2 Bestandsaufnahme (Basisszenario), Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Nachfolgend sind die Bestandssituation (Realnutzung des Planungsgebietes im Juli bis Dezember 2023) und die zu erwartenden Umweltauswirkungen für die Änderungsbereiche bei Realisierung des Vorhabens dargestellt.

Schutzgebiete und Schutzflächen / Fachgesetze	
Europäische Schutzgebiete Natura 2000	In den Änderungsbereichen und dem jeweiligen räumlich-funktionalen Umgriff nicht vorhanden → keine Betroffenheit
Schutzgebiete nach §§ 23 bis 29 BNatSchG	In den Änderungsbereichen und dem jeweiligen räumlich-funktionalen Umgriff nicht vorhanden → keine Betroffenheit
Flächen bzw. Teilflächen nach Art. 23 BayNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG	In den Änderungsbereichen und dem jeweiligen räumlich-funktionalen Umgriff nicht vorhanden → keine Betroffenheit
Geschützter Landschaftsbestandteil gemäß Art. 16 BayNatSchG	Im Änderungsbereich nicht vorhanden
Bayerisches Waldgesetz BayWaldG)	Keine Waldflächen betroffen
Denkmalschutzgesetz (BayDSchG)	In den Änderungsbereichen und dem jeweiligen räumlich-funktionalen Umgriff nicht vorhanden → keine Betroffenheit
Wasserhaushaltsgesetz (WHG)	Keine Schutzgebiete / Hochwassergefahrenflächen betroffen
Fachpläne und Kartierungen	
Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Unterallgäu	Für die Änderungsbereiche und deren räumlich-funktionalen Umgriffe sind Entwicklungsziele und Maßnahmen definiert (siehe Kap.4.3), jedoch ohne Betroffenheit.
Biotopkartierung Bayern Flachland	In den Änderungsbereichen und dem jeweiligen räumlich-funktionalen Umgriff nicht vorhanden → keine Betroffenheit
Artenschutzkartierung (ASK)	Vorkommen von Fledermäusen im Ortsteil Zellerberg als Fundpunkt; kein Vorkommen zu berücksichtigender Funflächen in dem Änderungsbereiche und im räumlich-funktionalen Umgriff

Die nachfolgenden Ausführungen beinhalten jeweils die Schutzgüter mit Bestandsaufnahme sowie die Darstellung und Bewertung der Auswirkungen durch die gegenständliche Planung.

Die Beurteilung der zu erwartenden Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden die zu erwartenden Erheblichkeiten für die einzelnen Schutzgüter entsprechend einer vierteiligen Skalierung (ohne, geringe, mittlere, hohe Erheblichkeit) eingestuft.

Weiterhin werden die schutzgutbezogenen Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen aufgeführt, sofern sie in die Bewertung der Auswirkungen eingeflossen und auf Ebene der Flächennutzungsplan-Änderung relevant sind.

7.2.1 Schutzgut Boden und Fläche

Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Nahezu ebene Lage; mittlere Geländehöhe zwischen 662 und 663 m ü NHN - Bodentyp: fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter) und im westlichen Randbereich Richtung Hangleite fast ausschließlich (Acker)Pararendzina aus Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter); - Klassifizierung nach Bodenschätzung: ISIIb 42/39, ISIb 49/44, ISIb 49/48; Grünland, überwiegend lehmiger Sandboden mit mittlerer / hoher Arten- und Biotopschutzfunktion und Retensionsfunktion bei Niederschlägen, geringer / mittlerer Rückhalt von Schwermetallen und Ertragsfähigkeit gemäß Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“, die Archivfunktion ist aufgrund der Altlasten gestört; - Geringe / mittlere Schutzwürdigkeit der Böden; - Konversionsfläche gewerblicher Nutzung / Siedlungsbrache; Oberboden abgeschoben; Haufwerke aus verschiedenen Materialien; - Altdeponie mit unterschiedlichsten Ablagerungen (vgl. Kap. 4.1); - Vorbelastungen durch Altdeponie, gewerbliche Nutzung (Gärtnerei mit Pflanzenschutzmittel- und Düngereintrag), abgeschobener Oberboden, Haufwerke mit Abbruchmaterialien, Bodenversiegelungen und -verdichtung;
Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Erneute Überformung, Versiegelung und Teilversiegelung von vorbelasteten und bereits überformter Böden geringer - mittlerer Schutzwürdigkeit und Ertragsfähigkeit in einer Flächengröße von ca. 4.232 m²; - Verlust bzw. Teilverlust von Bodenfunktionen (Speicher- und Pufferfunktion); - Zulässiger Nutzungs- und Versiegelungsgrad Wohnbebauung: mittel bis hoch (geplante TG)
Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	<ul style="list-style-type: none"> - Begrenzung der Baufläche auf das erforderliche Mindestmaß;
Ergebnis	Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit

7.2.2 Schutzgut Wasser

Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Keine Oberflächengewässer innerhalb des Änderungsbereiches und in dessen räumlich-funktionalen Umfeld; - Nächstgelegene Oberflächengewässer sind Gräben im Wertachtal sowie die Wertach selbst; nordwestlich im Hangbereich ist ein Quellaustritt vorhanden; - Keine Lage innerhalb eines wassersensiblen Bereiches; - Keine Betroffenheit von Wasserschutzgebieten;
----------------	---

	<ul style="list-style-type: none"> - Grundwasserflurabstand zum HGW 1 15 – 20 m, lokal auftretendes Schichten-(grund)wasser vorhanden; - Grundwasserneubildungsrate mittel - hoch (Mittlere Grundwasserneubildungsrate aus Niederschlag, UmweltAtlas Geologie); Grundwasserleiter; Durchlässigkeit hoch (Hydrogeologische Übersichtskarte HÜK250; UmweltAtlas Geologie) - Vorbelastungen durch Altdeponie und Ablagerungen, gewerbliche Gärtnerei mit Pflanzenschutz- und Düngemiteleintrag
Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Beschleunigung des Oberflächenabflusses; - Verringerung der Grundwasserneubildungsrate; - <u>Keine</u> Gefahr des Eintrages von Schadstoffen in das Schichten-(grund)wasser (vgl. Sanierungskonzept);
Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	<ul style="list-style-type: none"> - Vorliegendes Sanierungskonzept für die Altdeponie; - -Begrenzung der Baufläche auf das erforderliche Mindestmaß;
Ergebnis	Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit

7.2.3 Schutzgut Lokalklima / Lufthygiene

Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Vorrangig Kiesboden ohne Funktion für die lokale Kaltluftproduktion und stärkerer Erhitzung im Sommer; - Keine besondere Bedeutung als örtliche oder überörtliche Frischluft- oder Kaltluftbahn; - Gehölze in Teilen mit Funktion für Frischluftproduktion im Umfeld von bebauten Bereichen, jedoch ohne besondere Bedeutung für die bebauten Bereiche; - Ortsübliche Emissionen / Immissionen durch den Siedlungs- und Verkehrswegebstand;
Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Geringfügige Erhöhung der lokalen Temperatur durch die Wärmeabstrahlung der Baukörper, jedoch nicht über das Maß einer Kiesfläche hinaus; - in Teilen Verlust von jungen Gehölzen mit Funktion für die Frischluftproduktion; - lokale Zunahme des Ziel- und Quellverkehrs mit entsprechenden Schadstoffemissionen;
Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	<ul style="list-style-type: none"> - Begrenzung der Baufläche auf das erforderliche Mindestmaß - Grünordnerische Maßnahmen zur Durchgrünung der Neubaufäche -> Verbesserung gegenüber der Kiesfläche;
Ergebnis	Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit

7.2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Keine Schutzgebiete nach §§ 23 bis 29 BNatSchG, FFH- und SPA-Gebiete innerhalb des Änderungsbereiches bzw. im räumlich-funktionalen Umfeld; - Kein Vorkommen amtlich kartierter Biotope; - Vorkommen von Fundpunkten im räumlich-funktionalen Umfeld des Ortsteils Zellerberg (Fledermäuse; Geltungsbereich nutzbar als Jagdhabitat, jedoch keine Quartiere);
----------------	---

	<ul style="list-style-type: none"> - Kein Vorkommen zu berücksichtigender ASK-Fundflächen innerhalb des Änderungsbereiches und in dessen räumlich-funktionalen Umfeld; - Innerörtliche Brache / Konversionsfläche → Flächen mit untergeordneter naturschutzfachlicher Bedeutung, insbesondere für seltene, gefährdete Tierarten; - Randlich meist standortuntypische Gehölze → Flächen mit untergeordneter naturschutzfachlicher Bedeutung, insbesondere für seltene, gefährdete Tierarten; - Potentielles Vorkommen von Reptilien, wie der Zauneidechse, können nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden; - Vorbelastungen durch Altdeponie und Ablagerungen, gewerbliche Gärtnerei mit Pflanzenschutz- und Düngemittelintrag;
Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Keine Inanspruchnahme geschützter Biotop- oder Flächen; - Inanspruchnahme von einer Konversionsfläche (Brache) mit einer Eingrünung aus überwiegend standortfremden Gehölzarten; - Teilverlust von (Teil-)Nahrungshabitaten für Arten des Siedlungsumfeldes (Kulturfolger); - Keine Beeinträchtigung des bestehenden Biotopverbundsystems zu erwarten;
Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	<ul style="list-style-type: none"> - Erstellung eines artenschutzrechtlichen Gutachtens für die Bebauungspläne; - Durchgrünung der Wohnbauflächen als ortstypische Freiraumgestaltung; - Begrünung der Tiefgarage; - Ggf. Erhalt des Rohbodenstandorts im Bereich der PV-Anlage;
Ergebnis	Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit; bzw. mittlerer Erheblichkeit (bei Vorkommen schützenswerter Tierarten)

7.2.5 Schutzgut Mensch (Erholung)

Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Keine Bedeutung der Brachefläche für die indirekte Erholungsnutzung (Blick in die freie Landschaft, Naturgenuss); - Im Westen vorbeiführender Wanderweg hat eine Bedeutung als lokaler und regionaler Wanderweg für die Erholungsnutzung; - Vorbelastungen durch bestehende umgebende Bebauung;
Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Erneute technische und bauliche Überprägung einer Brachefläche; - Erhöhung des Ziel- und Quellverkehrs durch die Wohnbebauung entlang der Erschließungsstraßen;
Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	<ul style="list-style-type: none"> - Durchgrünung der Wohnbauflächen als ortstypische Freiraumgestaltung; - Begrünung der Tiefgarage; - Spielplatzanlage im Nordwesten der Wohnbaufläche;
Ergebnis	Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit

7.2.6 Mensch (Immissionsschutz-Wohnen)

Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Im Süden, Osten und Norden angrenzende Wohnbebauung mit einzelner Kleingewerblicher Nutzung; - Geringe Verkehrsbelastung angrenzenden Zellerstraße; - Ortsübliche Emissionen / Immissionen durch die angrenzende und umgebenden Siedlungsbestand (Wohn- und Dorfgebiet);
Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Erhöhung des Ziel- und Quellverkehrs durch die Wohnbebauung entlang der Erschließungsstraßen;
Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	<ul style="list-style-type: none"> - Festsetzung als Wohngebiet unter Ausschluss störender Gewerbebetriebe;
Ergebnis	Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit

7.2.7 Orts- und Landschaftsbild

Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Weitgehend ebene Oberflächengestalt innerhalb bebauter Ortslage / Randbereich; - Siedlungsbrache / Konversionsfläche aus gewerblicher Nutzung; - Lediglich eingeschränkte Einsehbarkeit durch die direkt angrenzenden Anwohner; keine Fernwirkung; - Vorbelastungen durch die bestehende Bebauung;
Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Neubebauung bestehender Siedlungsflächen ohne Fernwirkung;
Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	<ul style="list-style-type: none"> - Durchgrünung der Wohnbauflächen als ortstypische Freiraumgestaltung; - Begrünung der Tiefgarage;
Ergebnis	Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit

7.2.8 Kultur- und Sachgüter / Denkmalschutz

Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Keine Bau- und Bodendenkmäler innerhalb des Änderungsbereiches vorhanden; - Oberflurhydrant an der südöstlichen Ecke Einmündung Zellerstraße in die Zellerstraße; - Angrenzend lokaler bis regionaler Wanderweg;
Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - keine
Ergebnis	Voraussichtliche keine Betroffenheit von Bau- und Bodendenkmälern sowie Sachgütern

7.2.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Durch die geplante Bebauung im Änderungsbereich entstehen keine zusätzlichen Beeinträchtigungen durch die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern, welche über die unter den Kap. 7.2.1 bis 7.2.8 aufgeführten Umweltauswirkungen hinausgehen.

7.2.10 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Baubedingt sind i.V.m. den Vorhaben insbesondere Baurestmassen zu erwarten. In Abhängigkeit der Bauweise sind dies u. a. Restmengen an Beton, Ziegel, Holz, Metalle, Glas, Kunststoffe, Dichtstoffe. Darüber hinaus werden Papier- und Kunststoffverpackungen als Abfall erzeugt.

Betriebsbedingt ist bei Wohnbebauung davon auszugehen, dass durch die künftige Nutzung insbesondere Siedlungsabfälle, Restmüll, Wertstoffe (z. B. Papier, Kunststoffe, Glas, Holz), Biomüll und Grüngut erzeugt werden.

Die Abfälle werden durch den Landkreis Ostallgäu - Kommunale Abfallwirtschaft entsorgt bzw. einer Wiederverwertung zugeführt, soweit eine Entsorgungspflicht des Landkreises besteht. Allenfalls sind andere Entsorger für die Abfälle zu beauftragen oder, sofern es den Richtlinien des Landkreises entspricht, in eigener Regie bei den Wertstoffhöfen des Landkreises abzugeben.

Es ist davon auszugehen, dass die durch die gegenständlichen Vorhaben erzeugten Abfallmengen im Bereich der ermittelten Durchschnittsmengen liegen werden. Für die Siedlungsabfälle wird jährlich - unter Federführung des LfU - die Kommunale Abfallbilanz für die einzelnen Landkreise erstellt. Diese ist unter <https://www.lfu.bayern.de/abfall/abfallbilanz/index.htm> abrufbar.

7.2.11 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe und die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)

Unfälle und Katastrophen

Ein Störfallrisiko gemäß Störfall-Verordnung (12. BImSchV) durch die geplante Nutzungen kann ausgeschlossen werden.

Durch die Vorhaben sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine erhöhten und/oder besonderen Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt zu erwarten. Eine erhöhte und/oder besondere Anfälligkeit der Wohnbebauung selbst gegenüber den Folgen des Klimawandels (z. B. Sturm, Überschwemmung) besteht gegebenenfalls durch das Eindringen von Wasser in die Tiefgarage oder Kellerräume.

Bezüglich der Umweltauswirkungen auf das kulturelle Erbe wird auf Kap. 7.2.8 (Schutzgut Kulturgüter / Denkmalschutz) verwiesen. Die Auswirkungen auf die Umwelt sind in den Kap. 7.2.1 bis 7.2.8 beschrieben.

7.2.12 Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Planungsgebiete

Nach derzeitigem Kenntnisstand besteht im räumlich-funktionalen Umgriff der Änderungsbereiches keine Planungen und/oder Vorhaben, durch welche erhebliche kumulative Wirkungen zu erwarten wären. Ansonsten sind die zu erwartenden Umweltauswirkungen in den Kap. 7.2.1 bis 7.2.8 beschrieben.

7.2.13 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung liegen keine Erkenntnisse zu verwendeten Techniken und Stoffen vor. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Gebäude und Außenanlagen jeweils in Abhängigkeit von der gewählten Art der Bauweise nach dem heutigen Stand der Technik und den geltenden Vorschriften und Regelwerken errichtet werden.

7.2.14 Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels:

Durch den Klimawandel ist in unseren Breitengraden vorwiegend mit einer Zunahme der Wetterextreme wie Sturm, Niederschläge, Trockenheit zu rechnen.

Da sich das Planungsgebiet in einer nahezu ebenen Lage auf einer Hochebene über dem Wertachtal befindet, besteht keine erhöhte Gefährdung der zukünftigen Bebauung durch wild abfließendes Hangwasser oder durch Überschwemmung. Ggf. ist mit eindringendem Wasser in der Tiefgarage und den Kellerräumen zu rechnen, sofern keine Schutzmaßnahmen ergriffen werden.

Gegenüber der Hauptwindrichtung aus Südwesten befinden sich der Änderungsbereich nicht in einer exponierten Lage.

7.2.15 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die bisher unbebauten Flächen des Planungsgebietes würden bei Nichtdurchführung der Planung - wie bisher - als Mischbaufläche dargestellt bleiben. Eine Entwicklung der Brachflächen im Innenbereich würde bestehen bleiben. Die in den Kap. 7.2.1 bis 7.2.8 beschriebenen Beeinträchtigungen der Schutzgüter würden unterbleiben. Bezüglich weiterer detaillierter Angaben wird auf die Umweltberichte zur den jeweiligen Bebauungsplan verwiesen.

7.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und zum Ausgleich

7.3.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

Zur Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen der Schutzgüter auf Ebene des Flächennutzungsplan erfolgt die Standortwahl und Darstellung der geplanten Nutzungen dahingehend, dass Eingriffe in Natur und Landschaftsbild so gering als möglich gehalten werden können.

Zur Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen gegenüber den Schutzgütern Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Mensch (Erholung und Immissionsschutz) sowie Landschaftsbild ist entlang der Randbereiche eine Eingrünung vorgesehen.

Detaillierte Maßnahmen können dem betreffenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10 entnommen werden.

7.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich (Kompensation)

Eine flächengenaue Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist auf der Ebene des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich, da Eingriffe in Natur und Landschaft lediglich vorbereitet werden.

Die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs-/Kompensationsflächenbedarfs erfolgt nach dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr aus dem Jahr 2021 "Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft".

Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass *„ein Ausgleich nach § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Eine Bauleitplanung, die bereits vorhandenes Baurecht nach §§ 30 und 34 BauGB ohne Zulassung weiterer Versiegelung überplant, führt damit zu keiner Ausgleichspflicht. Dies betrifft beispielsweise die Überplanung nicht mehr genutzter Industriebrachen und Konversionsstandorte, aber auch Konstellationen, in denen Baurechte bislang nicht ausgenutzt wurden. Ein Ausgleich ist ferner nicht erforderlich für Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² (§ 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB) [...] ermöglichen.“* (BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR, 2021).

Die detaillierte Überprüfung und Ermittlung des ggf. erforderlichen Ausgleichs-/Kompensationsflächenbedarfs wird im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 10 „Nördlich der Zellerstraße“ durchgeführt.

7.4 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Der diesem Umweltbericht zugrunde liegende Aufbau wurde dem Leitfaden der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren entnommen und den Anforderungen der Anlage 1 zum BauGB 2017 angepasst. Für die Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bzw. zur Festlegung des erforderlichen Ausgleichs- / Kompensationsflächenbedarfs wurden maßgeblich die Inhalte des Leitfadens "Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft", München 2021 herangezogen.

Grundlage bzw. Hauptdatenquelle für die verbal argumentative Darstellung und die Bewertung der Schutzgüter von Naturhaushalt und Landschaftsbild stellten neben eigenen Kartierarbeiten bzw. Rechercheergebnissen auch der Flächennutzungs- mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Rieden dar. Darüber hinaus wurden Daten aus dem BayernAtlas des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat verwendet. Die Bewertungen erfolgten anhand allgemeiner und in den Planungsgrundlagen festgelegter Umweltqualitätsstandards und -ziele.

Die in dem vorliegenden Umweltbericht gezogenen Schlüsse wurden - unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Informationen und Grundlagen über den Änderungsbereich - aus dem allgemein bekannten Wissen über die Schutzgüter und deren Reaktionen bei Eingriffen abgeleitet und auf den Änderungsbereich übertragen.

7.5 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Da die gegenständliche Flächennutzungsplan-Änderung keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat, ist auch kein Monitoring erforderlich. Auf der Ebene des Bebauungsplanes ist allerdings die Notwendigkeit von Maßnahmen zur Überwachung zu prüfen und diese ggf. festzulegen.

7.6 Zusammenfassung

Mit gegenständlicher Flächennutzungsplan-Änderung ändert die Gemeinde Rieden die planungsrechtliche Voraussetzung für eine innerörtliche Mischgebietsfläche hin zur Ausweisung einer Wohnbaufläche für den Bau von zwei Mehrfamilienhäusern im Ortsteil Zellerberg. Der Änderungsbereich befindet sich am westlichen Ortsrand von Zellerberg.

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von rund 6.330 m². Ein grundsätzliches Ziel der Gemeinde Rieden ist, durch die Aktivierung von brach liegenden Innenentwicklungspotentialen Wohnbauflächen bereit zu stellen und damit Wohnraum für verschiedenste Bevölkerungsschichten zu schaffen. Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Rieden ist der Geltungsbereich als Mischbaufläche dargestellt. Es handelt sich dabei um die Flächen einer ehemaligen Gärtnerei sowie bestehende Wohnbaugrundstücke nördlich der Zellerstraße. Die gegenständliche Änderung des Flächennutzungsplanes sieht eine Wohnbaufläche vor. Für die Neudarstellungen wird eine innerörtliche Brachfläche (Konversionsfläche Gewerbe) in Anspruch genommen.

Bei Realisierung der Flächennutzungsplan-Änderung sind gegenüber den Schutzgütern - dies steht natürlich in Abhängigkeit zu der geplanten Bebauung - Umweltauswirkungen unterschiedlicher Erheblichkeiten zu erwarten (vgl. nachfolg. Tabelle 3). Zu nennen sind insbesondere die Überformung und Versiegelung von bereits vorbelasteten und überformten Böden geringer bis mittlerer Ertragsfähigkeit und geringer mit mittlerer Schutzwürdigkeit, die Beschleunigung des Oberflächenabflusses und Verringerung der Grundwasserbildungsrate, die (Teil-)Überbauung von Brachflächen bzw. (Teil-)Nahrungshabitaten sowie die bauliche und technische Überprägung einer innerörtlichen Brachfläche.

Zur Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen auf Flächennutzungsplan-Ebene wurde der Flächenverbrauch auf ein für Naturhaushalt sowie Orts- und Landschaftsbild verträgliches Maß reduziert und eine ausreichende Durchgrünung vorgesehen.

Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens Nr. 10 „Nördlich der Zellerstraße“ werden für den Änderungsbereich weitere und detaillierte Maßnahmen verbindlich festgesetzt, um nachteilige Umweltauswirkungen noch weiter zu minimieren und diese so gering als möglich zu halten. Der erforderliche Ausgleichs / Kompensationsflächenbedarf wird im Rahmen dieses B-Planes ermittelt. Ansonsten wird auf das Kapitel 7.3.2 dieses Umweltberichtes verwiesen.

Nach Abwägung aller Gesichtspunkte und Belange ist die erforderliche Flächeninanspruchnahme hinnehmbar.

In der nachfolgenden Tabelle ist die vorläufige Beurteilung der Umweltauswirkungen innerhalb des Änderungsbereiches nochmals übersichtlich zusammengefasst:

Tabelle 3 Erheblichkeit der Umweltauswirkungen

Schutzgut	Erheblichkeit der Umweltauswirkungen
Boden und Fläche	gering
Wasser	gering bis mittel
Lokalklima / Lufthygiene	gering
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	gering (bzw. mittel bei Nachweis schützenswerter Arten)
Mensch (Erholung)	gering
Mensch (Wohnen und Immissionsschutz)	gering
Orts- und Landschaftsbild	gering
Kultur- / Sachgüter	nicht betroffen

8 VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat Rieden hat in der Sitzung vom 24.07.2023 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die 5. Änderung des gemeindlichen Flächennutzungsplans beschlossen. Dieser Änderungsbeschluss wurde am 26.07.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Mit Sitzung vom 15.07.2024 wurde der Änderungsbereich nochmals angepasst und erneut beschlossen. Dieser Beschluss wurde in Verbindung mit dem zugehörigen Billigungs- und Verfahrensbeschluss am xx.yy.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 5. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 15.07.2024 hat in der Zeit vom xx.yy.2024 bis xx.yy.2024 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger Öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom xx.yy.2024 bis xx.yy.2024 stattgefunden.
4. Der Entwurf der 5. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom xx.yy.2024 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.yy.2024 bis xx.yy.2024 öffentlich ausgelegt.
5. Zu dem Entwurf der 5. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom xx.yy.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.yy.2024 bis xx.yy.2024 beteiligt.
6. Die Gemeinde Rieden hat mit Beschluss des Gemeinderates vom xx.yy.2024 die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom xx.yy.2024, redaktionell ergänzt am xx.yy.2024 festgestellt.

Rieden, den

(Siegel)

.....
Ingeborg Weiß, 1. Bürgermeisterin

7. Das Landratsamt Ostallgäu hat die 5. Flächennutzungsplanänderung mit Bescheid vom AZ gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Marktoberdorf, den

(Siegel

Genehmigungs-
behörde)

.....
Unterschrift

8. Ausgefertigt

Rieden, den

(Siegel)

.....

Ingeborg Weiß 1. Bürgermeisterin

9. Die Erteilung der Genehmigung der 5. Flächennutzungsplanänderung wurde am gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Flächennutzungsplanänderung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindeverwaltung Rieden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Flächennutzungsplanänderung ist damit rechtswirksam.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Rieden, den

(Siegel)

.....

Ingeborg Weiß, 1. Bürgermeisterin

9 QUELLENVERZEICHNIS

- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK. (2023). *www.statistikdaten.bayern.de*. Abgerufen am 30. 11 2023 von GENESIS-Online Datenbank: <https://www.statistikdaten.bayern.de/genesis/online>
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (Hrsg.). (kein Datum). *www.lfu.bayern.de*. Abgerufen am 05. 11 2020 von Karte der Naturraum-Haupteinheiten und Naturraum-Einheiten in Bayern nach Ssymank und Meynen/Schmithüsen et. al.: https://www.lfu.bayern.de/natur/naturraeume/doc/haupteinheiten_naturraum.pdf
- BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN UND FÜR HEIMAT. (02. 07 2024). *BayernAtlas - Denkmaldaten*. Abgerufen am 16. 10 2023 von <https://v.bayern.de/4n59m>
- BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN UND FÜR HEIMAT. (02. 07 2024). *BayernAtlas - Digitale Geologische Karte von Bayern 1:25.000*. Abgerufen am 16. 10 2023 von <https://v.bayern.de/VymBs>
- BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN UND FÜR HEIMAT. (02. 07 2024). *BayernAtlas - Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000*. Abgerufen am 16. 10 2023 von <https://v.bayern.de/pgNGm>
- BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN UND FÜR HEIMAT. (02. 07 2024). *BayernAtlas -Umwelt - Natur - Fauna-Flora-Habitat Gebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Vogelschutzgebiete*. Abgerufen am 16. 10 2023 von <https://v.bayern.de/zRWFK>
- BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN UND FÜR HEIMAT. (02. 07 2024). *www.geoportal.bayern.de*. Abgerufen am 23. 10 2023 von BayernAtlas PLUS: <https://v.bayern.de/sFGdb>
- BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, LANDESENTWICKLUNG UND ENERGIE (Hrsg.). (2023). *Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)*. München.
- BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR. (2021). *Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung*. München: Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr.
- BLASY + MADER GmbH. (2017). *Gutachten Orientierende Untersuchung Rieden-Zellerberg, Landkreis Ostallgäu, Altlastenkataster-Nr. 77800222*. Eching am Ammersee: Wasserwirtschaftsamt Kempten.
- BOSCH, U. (2022). *Erläuterungsbericht zur Altlast-Detailerkundung nach §§ 3 und 4 der BBodSchV "Ehemaliger Gärtnereibetrieb" in Rieden-Zellerberg*. Markt Rettenbach.
- GEMEINDE RIEDEN (Hrsg.). (2006). *Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Rieden*. Rieden.
- GEMEINDE RIEDEN. (2006). *Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Rieden*. Rieden.
- LANDESBAUDIREKTION BAYERN. (2023). *BAYSIS - Bayerisches Straßeninformationssystem*. Abgerufen am 24. 10 2023 von BAYSIS Kartenfenster, Verkehrsdaten, Straßenverkehrszählung 2021: <https://www.baysis.bayern.de/webgis/synserver?project=webgis>
- REGIONALER PLANUNGSVERBAND ALLGÄU. (2008). *Regionalplan der Region Allgäu (16)*. Kaufbeuren.

AUSFERTIGUNG

Die vorliegende Begründung (Seiten 1 bis 29) zur 5. Flächennutzungsplan-Änderung im Ortsteil Zellerberg wird hiermit ausgefertigt.

Rieden, den

(Siegel)

.....
Ingeborg Weiß, 1. Bürgermeisterin

Planverfasser:



Büro für Landschafts-
Orts- und Freiraumplanung
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Wilhelm Daurer und Meinolf Hasse
Landschaftsarchitekten bdla + Stadtplaner
Buchloer Straße 1
86879 Wiedergeltingen

Anna-Lina Risse
B. Ing. Landschaftsarchitektur

Wilhelm Daurer
Landschaftsarchitekt bdla + Stadtplaner