

Rieden am Forggensee
Landkreis Ostallgäu



vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 7
„Gewerbegebiet – Ost“, 5. Änderung und Erweiterung
gemäß § 12 BauGB

Vorentwurf

in der Fassung vom 15.11.2021

Inhalt

- Satzung
- Planzeichnung
- Vorhaben- und Erschließungsplan
- Begründung mit Umweltbericht

Städtebau/ Bauleitplanung:	
Büro für kommunale Entwicklung - abtplan Thomas Haag, M. A. Architekt Hirschzeller Straße 8, 87600 Kaufbeuren	Telefon: 08341 – 99727.0 Fax: 08341 – 99727.20 Email: info@abtplan.de

Satzung der Gemeinde Rieden am Forggensee
für den Bebauungsplan Nr. 7
„Gewerbegebiet - Ost“, 5. Änderung und Erweiterung
mit integrierter Grünordnung, gemäß § 12 BauGB

Aufgrund

- des §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB),
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90),
- des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG),

in der jeweils gültigen Fassung erlässt die Gemeinde Rieden am Forggensee folgende Satzung:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

- 1.1 Das Plangebiet liegt östlich der B 16 an der Kreuzung zwischen der Riedener Straße und der Straße „Im Tal“. Es umfasst Teilflächen der Grundstücke mit der Fl. Nr. 1639 und 1628 („Salenbergweg“) sowie 1640 („Im Tal“), Gemarkung Rieden am Forggensee, von ca. 0,38 ha.
Die genaue Größe und Lage ist der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen.

§ 2 Bestandteile der Satzung

- 2.1 Die Satzung besteht aus den nachstehenden Vorschriften und dem zeichnerischen Teil mit textlichen Festsetzungen, jeweils in der Fassung vom __. __.2022. Der Satzung ist eine Begründung und ein Umweltbericht in der selben Fassung beigelegt.
- 2.2 Der Vorhaben- und Erschließungsplan „Parkplatz, Gebäude für Betriebsfahrzeuge, Fahrräder und Container“ für die Fa. Prometall Fertigungstechnik GmbH, PROJEKT-NR.: P-2020-0018, Plan-Nr. EP-06a, erstellt durch das Ingenieurbüro Hermann-Otto Velle, Schwangau, i.d.F. vom 14.05.2021, ist Anlage zur Satzung.

§ 3 Art der baulichen Nutzung

- 3.1 Als Art der Baulichen Nutzung wird ein „Parkplatz“ bestimmt.
- 3.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Nr. 4 BauGB werden private Verkehrsflächen und Flächen mit der Zweckbestimmung „Parken“ festgesetzt.
- 3.3 Innerhalb der rot gestrichelten Linie nach 15.3 PlanZV ist eine Überdachung mit Trennwänden für Kfz-, Container- und Fahrrad- Stellplätze zulässig.

§ 4 Planungsrechtliche Festsetzungen

- 4.1 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) mit der besonderen Zweckbestimmung „Parken“ sind Stellplätze zulässig.
- 4.2 Flächenbefestigung
Die für die Nutzung als PKW-Stellplätze vorgesehenen Flächen sind mit einer wassergebundenen Deckschicht aus gebrochenen Natursteinmaterial zu befestigen.
Hinweis: Es werden naturnahe Flächenbefestigungen in einer offenen ökologischen Bauweise mit Rasterelementen sowie zur Durchgrünung mit einer Vegetationsschicht empfohlen
- 4.3 Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser
Das auf den privaten Verkehrsflächen und Stellflächen anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebietes zu versickern.
- 4.4 Es sind Flach- oder Pultdächer mit maximal 7° Dachneigung zulässig. Dachflächen sind zu begrünen oder mit Solaranlagen auszuführen. Werden Dachpfannen verwendet, so sind nur rote Töne zulässig. Das Dachflächenwasser ist aufzufangen und als Brauchwasser bereitzustellen oder zu versickern.
- 4.5 Bauliche Anlagen dürfen eine Höhe von 812,00 m ü NN nicht überschreiten.

§ 5 Grünordnung

- 5.1 Die nicht überbauten Flächen sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen gemäß der nachfolgenden Pflanzliste zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten.
- 5.2 Die in der Planzeichnung eingetragenen zu pflanzende Bäume und Sträucher sind verbindlich zu pflanzen. Von den Pflanzstandorten kann bei der Ausführung geringfügig abgewichen werden. Die Pflanzabstände nach Art. 47 – 50 AGBGB sind einzuhalten.
- 5.3 Für die Eingrünungsmaßnahmen ist aus der nachfolgenden Pflanzliste auszuwählen. Das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG – „“) ist zu beachten.
- 5.4 Pflanzliste:

Bäume

Mindestqualität: 3 x v. H. 251 – 300 cm

Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche*
Crataegus lavalleyi	- Baum-Weißdorn
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere
Prunus avium	- Vogelkirsche*

Obstbäume

Äpfel

Berner Rosenapfel
Klarapfel
James Grieve
Glockenapfel

Birnen:

Stadtbirne („Chanticleer“)
Gellerts Butterbirne

Kirsche:

Hedelfinger
Wangenheims Früh

Zwetschge

Sträucher, Mindestqualität: 2 x v. H. 60 – 100 cm

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Sambucus nigra	Hollunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Zusätzlich kommen standortgerechte Arten und Sorten von Wildsträuchern und Wildrosen in Betracht. Aus naturschutzfachlicher Sicht sind fremdländische Gehölze sowie rot- und gelblaubige bzw. blauanadelige Gehölze innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen.

5.5 Kompensation:

Die Flächen mit Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft ist vom Vorhabenträger gemäß der nachfolgenden Festsetzungen einzurichten.

Die Eingriffsfläche entspricht der Fläche von 3.200 m² (Geltungsbereich abzüglich der bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen und der Ausgleichsfläche). Die Flächen des Eingriffs wurden bisher intensiv als landwirtschaftliches Grün bewirtschaftet oder als Stellflächen genutzt und sind durch das Gewerbegebiet stark anthropogen überprägt (Kategorie I – niedrige Eingriffsschwere). Der Gebietstyp wird aufgrund der Grünflächen, der Versiegelung und Nutzung mit TYP B – mittlerer Versiegelungsgrad eingestuft. Es wird ein Ausgleichsfaktor von 0,3 angestrebt. Somit würden ca. 960 m² Ausgleichsflächen erforderlich.

300 m² am östlichen Rand des Geltungsbereiches: 3-Reihige Gehölzhecke im Pflanzraster zu 1,5 m, abschnittsweise (mindestens 12 m Stammabstand) mit Bäumen zu überstellen, Auswahl aus Pflanzliste

<Das Konzept wird noch in Abstimmung mit den Fachbehörden ausgearbeitet>

§ 6 Einfriedungen/ Freiflächen/ Oberflächenwasser

- 6.1 Eine Einzäunung des Parkplatzes ist aus landschaftlichen Gründen unzulässig.
- 6.2 Veränderungen der Geländeoberfläche (Abgrabungen, Aufschüttungen) sind nur insoweit zulässig, als dies für die Errichtung der im Plan dargestellten Parkplatzfläche erforderlich ist oder durch die Geländesituation geboten ist. Die natürliche Geländeoberfläche ist weit möglichst zu erhalten. Aufschüttungen oder Abgrabungen sind in einem Abstand von 1,5 m zur Nachbargrenze nicht zulässig.
- 6.3 Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet werden. Es soll auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden. Nicht versickerbare Mengen sind durch Anschluss auf eigene Kosten über den bestehenden Regenwasserschacht zum Regenklärbecken Nr. 1 zu entwässern.
- 6.4 Für die Ableitung des bei Starkniederschlägen anfallenden Oberflächenwassers hat der Bauherr selbst zu sorgen, z. B. durch die Anordnung von Rigolen mit Versickerungseinrichtung.

- 6.5 Bei notwendigen Erdarbeiten ist der Sicherung des Oberbodens besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Gemäß § 202 BauGB ist der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

§ 7 Werbeanlagen

- 7.1 Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig, sie müssen der Bebauung innerhalb der Linie nach PlanZV 15.3 zugeordnet werden
- 7.2 Werbeanlagen auf dem Dach und die Beleuchtung von Werbeanlagen sind unzulässig.

§ 8 Hinweise und Empfehlungen

8.1 Denkmalpflege

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt unverzüglich zu verständigen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 BayDSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

8.2 Altlasten:

Nach den vorliegenden Unterlagen befinden sich im Geltungsbereich des Planes keine altlastverdächtigen Ablagerungen.

8.3 Schutzgut Boden

Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

§ 9 Inkrafttreten

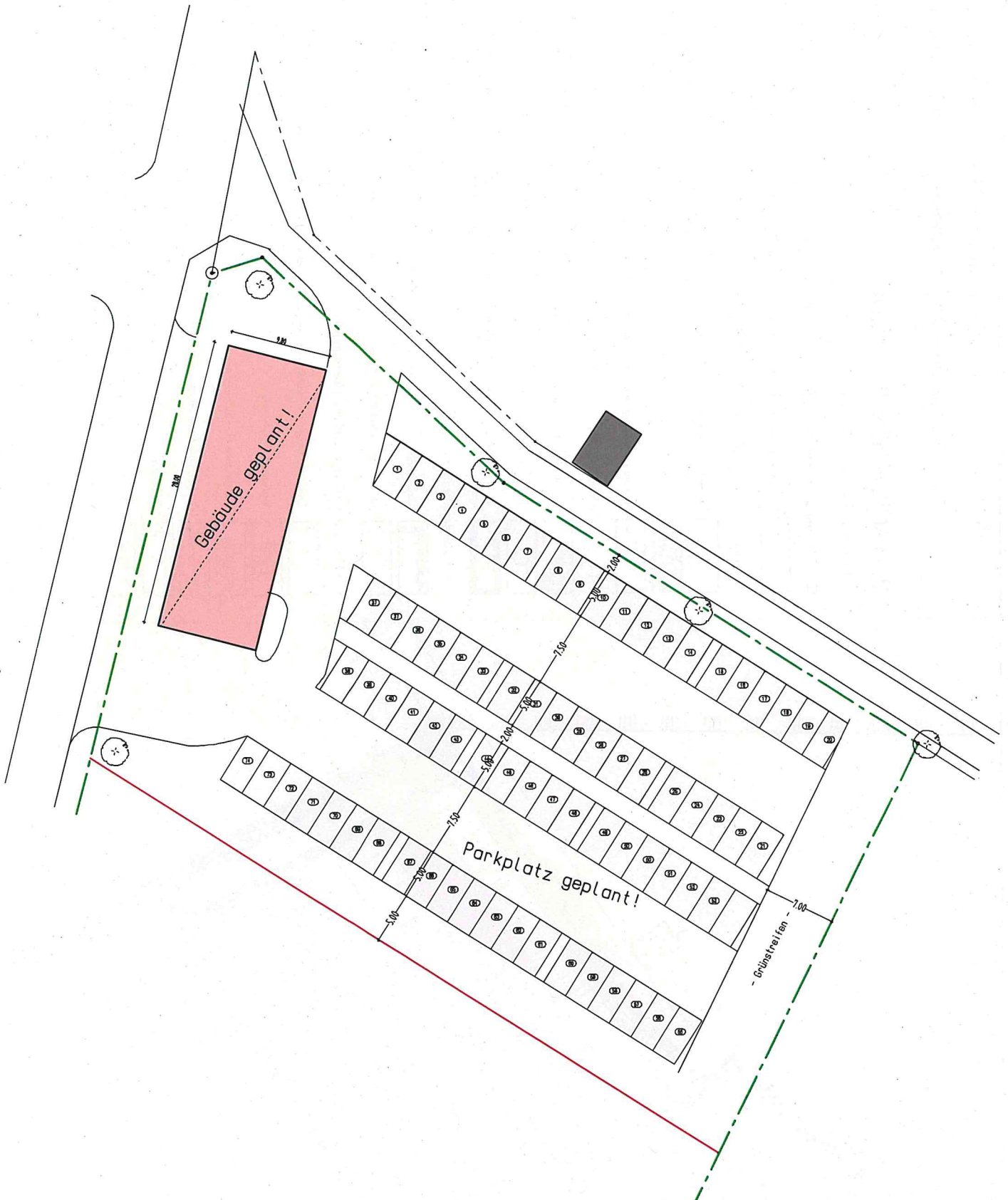
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 7 „Gewerbegebiet – Ost“, 5. Änderung und Erweiterung, bestehend aus der Satzung, der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung mit Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom __. __. 2021, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Rieden am Forggensee, den

Haug, Erster Bürgermeister

Anlage:

Vorhaben- und Erschließungsplan „Parkplatz, Gebäude für Betriebsfahrzeuge, Fahrräder und Container“ für die Fa. Prometall Fertigungstechnik GmbH, PROJEKT-NR.: P-2020-0018, Plan-Nr. EP-06a, erstellt durch das Ingenieurbüro Hermann-Otto Velle, Schwangau, i.d.F. vom 14.05.2021



Entwurfsplan
 Parkplatz, Gebäude f.
 Betriebsfahrzeuge,
 Fahrräder u. Container
 M= 1:500, Stand 14.05.2021

Ingenieurbüro
 Hermann-Otto Velle

Schloßstraße 7
 87845 Schwangau

Tel.: 0 83 82 / 8 17 32
 Fax: 0 83 82 / 8 18 45
 E-mail: info@velle-schwangau.de

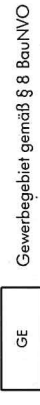
- Planung
- Statik
- Projekt-
management



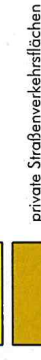
2. PLANZEICHENERKLÄRUNG

2.1 Festsetzungen durch Planzeichen

2.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



2.1.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



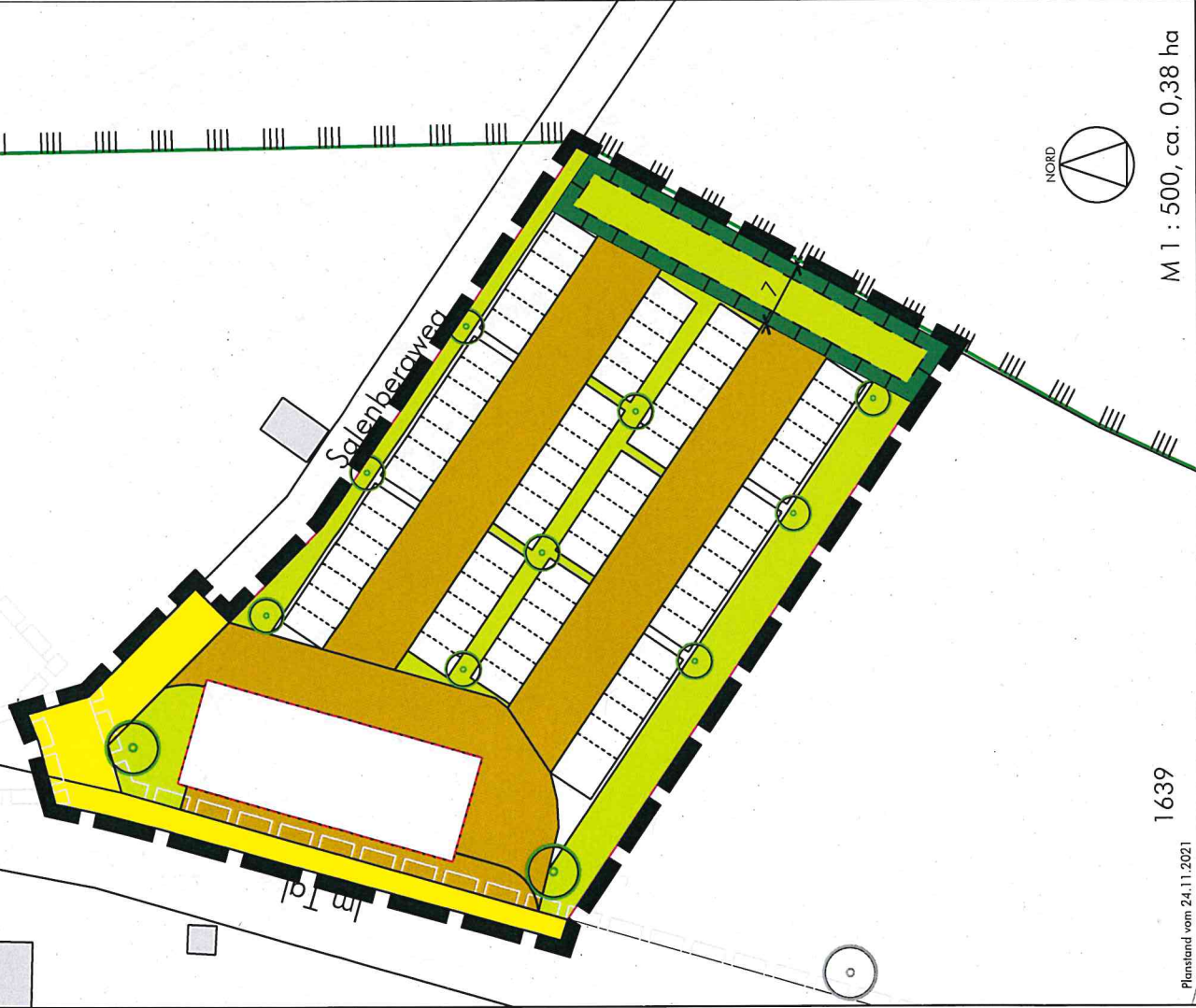
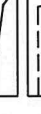
2.1.5 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



2.1.6 Sonstige Festsetzungen



2.2 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen



Grenze des Landschaftsschutzgebietes (LSchG) der Verordnung des Landkreises Ostallgäu über das Landschaftsschutzgebiet "Forggensee und benachbarte Seen" vom 02.03.1990

Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 7 "Gewerbegebiet - Ost" mit Änderungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

zu pflanzende Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

private Grünfläche mit Bepflanzungsauflagen

2.1.5 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

private Flächen mit der Zweckbestimmung "Parken"

private Straßenverkehrsflächen

öffentliche Straßenverkehrsflächen

2.1.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

2.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Begründung

1. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt zwischen der Ortslage Rieden und Osterreinen, östlich der B 16. Der neue Parkplatz soll an der Kreuzung südlich des Salenbergwegs und der Straße „Im Tal“ entstehen. Es wird eine Teilfläche des Grundstückes mit der Fl. Nr. 1639, Gemarkung Rieden am Foggensee, neu überplant. Darüber hinaus sind Teilflächen der Fl. Nrn. 1628 und 1640 (beides Verkehrsflächen) Teil des Geltungsbereiches.

Die genaue Größe und Lage ist der Bebauungsplanzeichnung oder der nachfolgenden Abbildung 1 zu entnehmen:

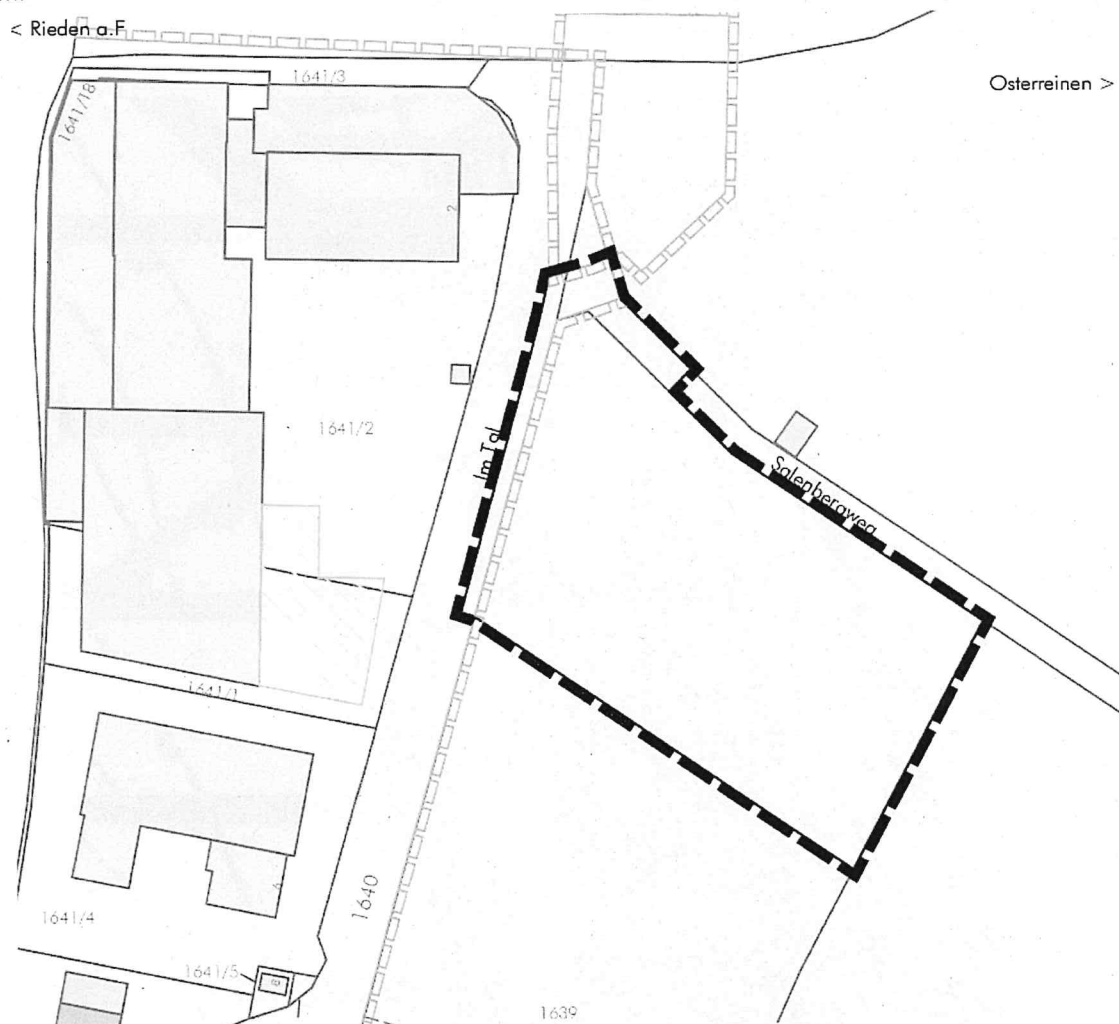


Abbildung 1: Lageplan des Geltungsbereiches, unmaßstäblich

2. Veranlassung

Der Gemeinde Rieden am Foggensee liegt von der Prometall Fertigungstechnik GmbH, Rieden a.F., ein Antrag auf Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vor. Nach dem vorgelegten Vorhaben- und Erschließungsplan soll an der gegebenen Stelle ein Parkplatz eingerichtet werden können. Teil der Planung ist auch eine Überdachung für Fahrräder, Container und PKW-Stellplätze.

Zwischen der B 16 und der Straße „Im Tal“ liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 „Gewerbegebiet – Ost“ mit seinen Änderungen (Rechtskraft: 26.04.1995, 1. Änderung: 13.02.1996; 2. Änderung: 28.02.2007; 3. Änderung: 25.08.2011, 4. Änderung: 10.9.2018). Für den dort angesiedelten Betrieb der Prometall Fertigungstechnik ist auf Grund des gestiegenen Individualverkehrs und wirtschaftlichen Erfolges der Stellplatzbedarf gestiegen. Der neue Parkplatz soll im Osten des Betriebsgeländes eingerichtet werden. Bisher parken die Fahrzeuge, die nicht mehr auf dem nördlichen Parkplatz unterzubringen sind vor allem auf dem nicht befestigten Seitenstreifen der Straße „Im Tal“.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Regionalplan / Landesentwicklungsprogramm

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern – LEP (2013) – und im Regionalplan der Region Allgäu 16 (2007) dargestellt. Die Darstellungen des Landschaftsschutzgebietes „Forggensee und benachbarte Seen“ spart noch Flächen von ca. 100 m Breite östlich der Straße „Im Tal“ aus. In diesem Bereich, der nicht durch überregionale Planungen betroffen ist, kommt das Plangebiet zu liegen.

3.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Rieden am Foggensee verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Das Plangebiet ist hierin als gewerbliche Baufläche mit östlicher Eingrünung dargestellt. Der private Parkplatz wird dem Gewerbegebiet zugeordnet. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

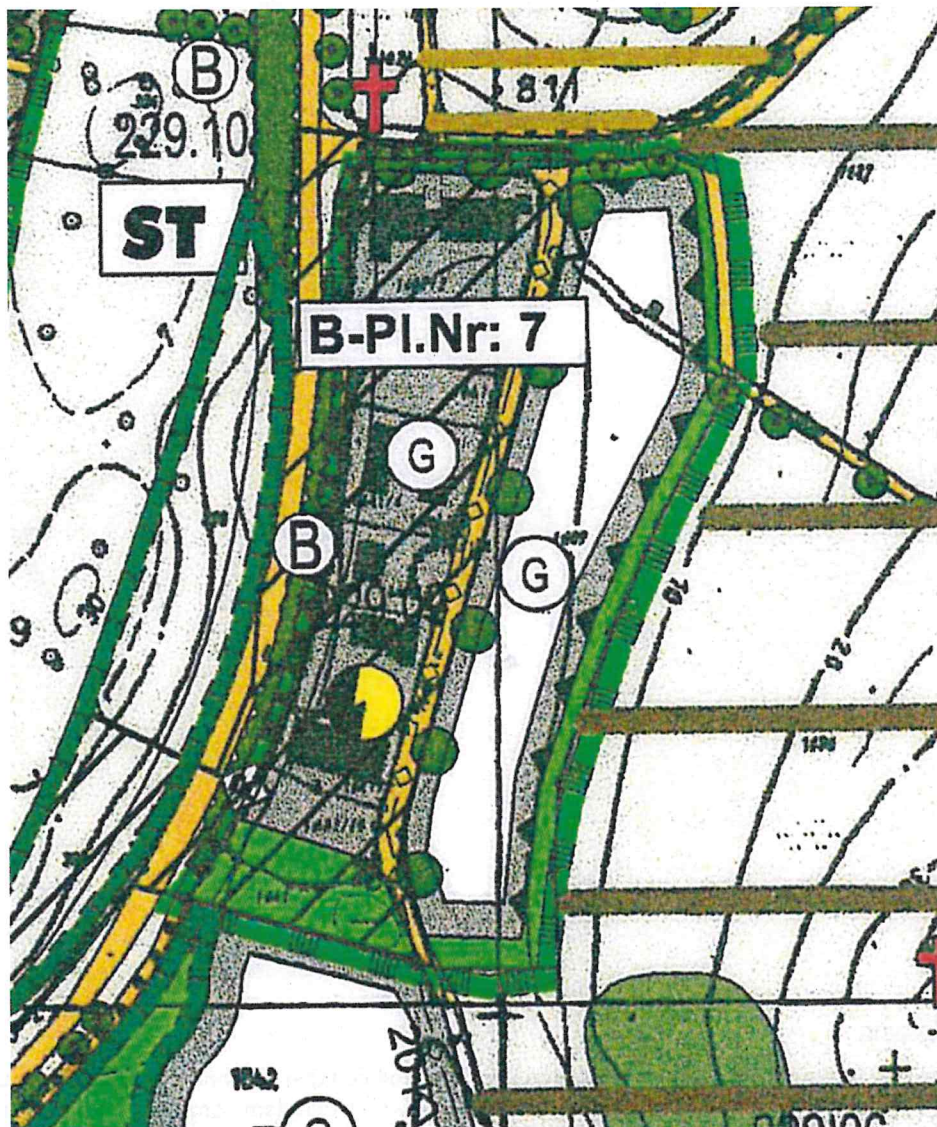


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan beim GE "Im Tal"

4. Lage und Bestand

4.1 Derzeitige Nutzungsstruktur/ Bestandsaufnahme:

Naturhaushaltliche Belange:

Östlich des Plangebietes liegt der Naturraum des Foggensees.

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde erkannt, dass es keine beachtenswerten Zusammenhänge und Erkenntnisse aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) gibt.

Relief:

Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von ca. 805 m üNN im nördlichen Teil und fällt nach Süden ab. Weiter östlich befindet sich der Salenberg, eine Drumlinstruktur mit bis zu 820 m üNN.

Boden:

Den Untergrund bilden Braun- bis Parabraunerden aus kiesführendem Lehm über Schluff- bis Lehm Kies (würmzeitliche Jungmoränenschotter).

4.2 Denkmalpflege

Im Geltungsbereich der 5. Änderung befinden sich unmittelbar keine Bau- oder Bodendenkmale. Der Bildstock (D-7-77-163-14) liegt nordwestlich an der B 16 und wird nicht durch die gegenständliche Planung beeinträchtigt.

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Am Klosterberg 8 in 86672 Thierhaupten oder die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes unverzüglich zu verständigen. Solche Funde unterliegen der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1-2 des BayDSchG.

5. Planung

5.1 Erschließung

5.1.1 Verkehr

Das Plangebiet wird über die Bundesstraße, die Riedener Straße und „Im Tal“ erschlossen. Die Zufahrt erfolgt über die Straße „Im Tal“ und gegebenenfalls den Salenbergweg.

5.1.2 Kanal - Entwässerung

Bei der Behandlung des Regen-Oberflächenwassers soll der Versickerung der Vorzug gegeben werden. Entsprechend sind alle Zufahrten und Wege in wassergebundener Decke – versickerungsfähig – auszubilden.

Die Versickerung erfolgt über den Regenwasserschacht der Straße „Im Tal“. Verschmutztes Oberflächenwasser wird dort über den Abscheider ins Klärbecken, unverschmutztes zum Regenrückhaltebecken I weitergeleitet. Zur Entlastung soll Dachflächenwasser aufgefangen und genutzt oder gezielt zur Versickerung gebracht werden.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird dem bestehenden Gewerbegebiet zugeordnet.

Es werden Verkehrsflächen und Flächen mit der Nutzungsbestimmung „Parken“ festgesetzt.

Um Fahrräder, Pkws und Lagercontainer vor Witterung zu schützen soll an der Straße eine Überdachung (ca. 28 x 10 m) möglich sein. Es wird angeregt, Ladeeinrichtungen für Elektrofahrzeuge einzurichten, um den emissionsarmen Individualverkehr weiter zu begünstigen.

5.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nicht freistehend zulässig. Für die Betriebe im Gewerbegebiet – Ost sind grundsätzlich ausreichend Möglichkeiten zur Repräsentation. An den überdachten Stellplätzen soll zurückhaltende Werbung zulässig sein. Der Richtung Forggensee exponierte Bereich des Parkplatz ist möglichst schonend für das Landschaftsbild zu gestalten. Werbeanlagen sind diesem Ziel nicht zuträglich und daher an anderen Stellen des Parkplatzes ausgeschlossen.

5.4 Garagen und Stellplätze

Für die Stellplätze sind Flächen mit der Nutzungsbestimmung „Parken“ festgesetzt. Nur innerhalb der durch die gestrichelte rote Linie nach 15.3 der PlanZV zulässig. Die Versiegelung durch Stellplätze wird auf das unbedingt erforderliche Maß reduziert. Eine Einzäunung des Parkplatzes ist unzulässig, da das Landschaftsbild hierdurch beeinträchtigt würde.

5.5 Flächenbilanz

Das Plangebiet mit ca. 3.800 m² gliedert sich folgendermaßen auf:

280 m² öffentliche Verkehrsflächen (Bestand), 300 m² interne Ausgleichsfläche, 620 m² sonstige private Grünflächen mit Bepflanzungsaufgaben, 2.600 m² Nebenanlagen, Stellplätze und private Verkehrsflächen (ca. zu 50% asphaltiert bzw. überdacht)

6. Grünordnung

6.1 Natürliche Grundlagen / Grünkonzept

Die Fläche wurde bisher intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Die Lage an der B 16 und zwischen Gemeindeverbindungsstraßen ist als vorbelastet einzustufen. Auch da die Randstreifen der Verkehrsflächen schon geraume Zeit zum Abstellen von Fahrzeugen genutzt wird. Durch diese anthropogene Überprägung ist die natürliche Diversität hier stark eingeschränkt. Der Bereich ist strukturarm und wirkt ausgeräumt. Das Landschaftsbild ist am Foggensee im Besonderen zu beachten, auch wenn das Naturraumgebiet nicht direkt erfasst wird.

6.2 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Die Parkplatzfläche wird nach den Bestimmungen der Satzung eingegrünt. Bei der Realisierung der Begrünung sind die üblichen Pflanzabstände zu den Nachbarn einzuhalten bzw. die heranrückende Bepflanzung privatrechtlich zu klären. Bei Bäumen und Sträuchern, die über 2 m hoch werden, sind 4 m Abstand, sonst 2 m nötig. Gegenüber den öffentlichen Straßen wird die Parkplatzfläche mit privaten Grünflächen abgetrennt.

Die Ausbildung der Parkplatzflächen mit Rasterelementen und Vegetationsschicht reduziert nicht nur den ökologischen sondern auch den landschaftsbildlichen Einfluss der Anlage, mindestens sind die Flächen jedoch versickerungsfähig auszubilden. Die Ausgleichsfläche im Osten stellt verbindlich eine gute Eingrünung sicher.

Die im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünflächen sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen gemäß der Grünordnung zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten.

Die Mindestqualitäten der Bepflanzung sind einzuhalten. Zusätzliche Pflanzungen im Norden und Westen sind unter Vorbehalt der Verkehrssicherheit möglich.

6.3 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Direkt östlich des Parkplatzes werden Sträucher gepflanzt um den Parkplatz zur Landschaft hin abzuschirmen. Die Eingriffsfläche entspricht der Fläche von 3.200 m² (Aufschlüsselung siehe Begründung 5.5).

7. Umweltgestaltung

7.1 Altlasten / Bodenschutz

Altlasten:

Nach den vorliegenden Unterlagen befinden sich im Geltungsbereich des Planes keine altlastverdächtige Ablagerungen.

Schutzgut Boden:

Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der Abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

7.2 Wasserwirtschaft

Das Oberflächenwasser soll grundsätzlich an Ort und Stelle – soweit grundwasserunschädlich – über die belebte Oberbodenzone zur Versickerung gebracht werden, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen. Der Untergrund besteht aus Lehmboden und hat eine schlechte Versickerungseignung. Ein Anschluss an das bestehende Leitungssystem mit Regenwasserableitung zum Regenklärbecken Nr. 1 ist vom Antragssteller zu tragen.

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist möglichst breitflächig zu versickern.

8. Bodenordnende Maßnahmen

Das Gelände bedarf keiner Umlegung oder sonstiger bodenordnender Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch.

9. Kartengrundlage

Es wurde die vom Amt für Breitband, Digitalisierung und Vermessung zur Verfügung gestellte amtliche digitale Flurkarte verwendet.

Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Bauleitplanung

Die Gemeinde Rieden stellt einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für einen privaten Parkplatz mit ca. 82 KFZ-Stellplätzen, teils überdacht mit Fahrrad- und Containerabstellplatz, für das Gewerbegebiet „Im Tal“ auf. Diese Planung erweitert das vorhandene Gewerbegebiet um ca. 0,32 ha. Der Ausgleich für den Eingriff erfolgt teils im Gebiet, teils extern.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens 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 Grundlage einer Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter (nach Natur-, Immissions-, Abfall-, Wasser- und Bodenschutzgesetzgebung) geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemacht. Dies geschieht im Rahmen des gegenständlichen Bebauungsplanverfahrens. Entsprechend der Ausführungen des Flächennutzungsplanes wird das Gewerbegebiet erweitert. Es sind keine Natura-2000 oder FFH-Schutzgebiete und auch keine weiteren Schutzflächendarstellungen betroffen.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung erfolgt verbal-argumentativ mit dreistufiger Bewertung der Eingriffserheblichkeit (gering, mittel und hoch)

2.1 Schutzgut Boden

Beschreibung: Geologisch liegt das Plangebiet im Bereich einer würmzeitlichen Jungmoräne. Das Gebiet zeigt fast ausschließlich Braunerden und Parabraunerden mit kiesführendem Lehm bis Ton als Deckschicht. Die Böden haben mittlere Zustands- und Wässerungsstufe. Es liegen keine Altlasten vor. Es liegen keine Besonderen Böden vor. Der regional unauffällige Boden ist als allgemein Schutzwürdig einzustufen.

Auswirkungen: Der Aushub und die Befahrung bei Bauvorgängen verändert die Oberbodenstruktur. Durch die Anlage des Parkplatzes werden zusätzlich Flächen versiegelt. Durch die zu erwartende Nutzung als Parkplatz kann zu weiteren Verdichtungen im Erdreich führen. Geeignete Maßnahmen können die Auswirkungen reduzieren (z.B. verminderte Flächenversiegelung, s.u.)

Ergebnis: Die Versiegelung und Verdichtung führt zu Umweltauswirkungen niedriger Erheblichkeit dieses Schutzgutes.

2.2 Schutzgut Wasser

Beschreibung: Zum Grundwasserabstand liegen keine Informationen vor. Das Gebiet liegt hochwasserfrei. Auf Grund der Topografie muss bei Starkregen mit erhöhtem Anfall von Hangwasser gerechnet werden.

Auswirkungen: Durch die Bautätigkeit besteht eine gewisse Gefahr für den Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser. Großflächiger Bodenaustausch wird nicht nötig sein. Durch die Versiegelung wird die flächige Versickerung erschwert. Betriebsbedingt sind Gefährdungen des Grundwassers durch die Nutzung als Parkplatz unwahrscheinlich. Geeignete Maßnahmen zur Versickerung und Wasserkanalisierung (hier: Regenwasserkanal mit Abscheider und Klär- bzw. Regenrückhaltebecken) werden die negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung und die Gefahr von Schadstoffeintrag reduzieren. Die Gülle-Düngung der Grünlandflächen entfällt.

Ergebnis: Es bestehen Unwägbarkeiten zum Grundwasserstand. Es ist eine mittlere Erheblichkeit zu begründen, die jedoch mit geeigneten Maßnahmen auf geringe Erheblichkeit gemindert werden kann.

2.3 Schutzgut Luft und Lokalklima

Beschreibung: Die kleinflächigen Grünlandanteile sind nur geringfügig an der Kaltluftentstehung beteiligt. Diese werden regelmäßig mit Gülle gedüngt.

Auswirkungen: Abgasausstoß der Baufahrzeuge, sowie Staubentwicklung bei der Baustellentätigkeit wird auftreten. Die Heizungsanlagen sowie die Verkehrsfrequentierung werden nur minimal die Emissionen im Gebiet ver-

stärken. Durch die künftige Nutzung wird keine weitere Auswirkung auf das Schutzgut erwartet. Baumpflanzungen verbessern das Kleinklima im Gebiet.

Ergebnis: Es gehen geringfügig Kaltluftentstehungsflächen verloren und Emissionen vom Individualverkehr kommen hinzu. Insgesamt ist von einer geringen Beeinträchtigung dieses Schutzgutes auszugehen

2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung: Bedingt durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung sind Flora und Fauna verarmt. Besondere Habitate sind nicht erkennbar.

Auswirkungen: Durch Bauarbeiten wird es zu Störungen von Tier- und Pflanzenwelt im Bereich kommen. Wenn ausreichend Bäume und Sträucher neu gepflanzt werden können dadurch Ersatz-Habitate geschaffen werden.

Ergebnis: Artenarme Grünlandflächen gehen verloren. Die Erheblichkeit ist von geringer Bedeutsamkeit.

2.5 Schutzgut Mensch (Erholung und Lärm)

Beschreibung: Die Fläche liegt im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet und in der Senke jenseits eines Hügels, die das Gebiet vom Foggensee abtrennt.

Auswirkungen: Während der Bauzeit ist mit erhöhter Frequenz von Baustellenverkehr, Lärm und Schmutz zu rechnen. Das Gebiet ist bereits erschlossen und durch die gewerblichen und landwirtschaftlichen Emissionen geprägt. Die Parkplatznutzung bringt keine signifikanten Erhöhungen der Emissionen oder einschränkende Wirkungen auf die Erholung mit sich.

Ergebnis: Der Mensch erfährt hinsichtlich Erholung und des Lärms eine geringe Erheblichkeit der Auswirkung.

2.6 Schutzgut Landschaft

Beschreibung: Das Plangebiet liegt sichtgeschützt in einer Senke auf ca. 805 m ü NN. Die Gewerbebauten stehen ohne Sichtschutz an Straßen und landwirtschaftlich genutzten Grünlandflächen. Zwischen dem Gebiet und dem Foggensee liegt ein Hügel (Salenberg, ca. 820 m). Das Landschaftsschutzgebiet Foggensee beinhaltet den Planbereich nicht.

Auswirkung: Während der Bauzeit sind Arbeitsgeräte und -maschinen zu sehen. Der Parkplatz wird mit Grünflächen eingefasst und mit einer guten Eingrünung abgeschirmt. Die landschaftliche Einbindung der Bebauung und des künftigen Parkplatzes wird so angemessen gestaltet.

Ergebnis: Das Schutzgut Landschaft erfährt eine geringe Beeinträchtigung.

2.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Beschreibung: Es sind keine Bau- oder Bodendenkmäler im Plangebiet bekannt. Es gibt weiter westlich und nördlich der Riedener Straße einen Bildstock, der nicht direkt betroffen ist, jedoch als Teil des Landschaftsbildes zu beachten ist.

Auswirkung: Durch den Aushub der Baugruben können bisher unbekannte Bodendenkmäler zu Tage treten. Dies ist nicht wahrscheinlich. Die Anlage der Parkplatzflächen oder der allgemeine Betrieb werden sich nicht auf Kultur- oder Sachgüter auswirken. Für den Fall, dass bei Bautätigkeiten Denkmäler aufgeschlossen werden ist in der Satzung auf Art 8 Abs. 1-2 BayDSchG hingewiesen.

Ergebnis: Das Schutzgut erfährt Auswirkungen geringer Erheblichkeit.

2.8 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Die Schutzgüter Boden und Wasser sind inhärent verbunden durch den Grad der Versiegelung. Die genaue Untergrundsituation ist unbekannt, es wird nicht von schädlichen oder verstärkenden Effekten ausgegangen. Das Landschaftsbild und das Denkmal des Bildstocks wirken gemeinsam und sind im Gesamteindruck für Erholungssuchende und Touristen prägende Bestandteile der Region.

3. Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Die Parksituation bleibt weiterhin angespannt. Auf Grund fehlender Stellflächen ist weiterhin mit Falschparkern zu rechnen, die ihre Gefährte an den Straßenrand und in das Grünland abstellen. Damit wird die Grasnarbe empfindlich gestört. Die landwirtschaftliche Nutzung der Grünflächen erfolgt weiterhin.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

4.1 Vermeidung und Verringerung

4.1.1 Schutzgut Boden und Wasser

Ein fachgerechter Umgang mit Aushub hilft die Auswirkungen der Bautätigkeiten gering zu halten. Der flächigen Versickerung ist der Vorzug zu geben. Die privaten Verkehrsflächen und Stellflächen werden versickerungsfähig ausgebildet und reduzieren so die Versiegelung deutlich. Die Grünflächenpflege sorgt hier für Bodenlockerung und Verdunstungsschutz, die Bodenqualität und Wasserhaushalt des Gebietes begünstigen. Das anfallende Oberflächenwasser wird gezielt zur Versickerung verbracht. Verschmutzte Wässer gelangen in das Klärbecken. Dachflächenwasser soll eigenständig bewältigt, oder besser noch zur Entlastung der Wasserversorgung als Brauchwasser genutzt werden.

4.1.2 Schutzgut Luft und Lokalklima

Der Parkplatz wird keine direkten Auswirkungen mit sich bringen. Es werden Baumstandorte vorgesehen, die Schatten spenden und das Kleinklima begünstigen.

4.1.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen mit bisher geringer Diversität werden im Rahmen der Grünordnung mit Bepflanzungsaufgaben versehen, die neue Nischen darstellen können.

4.1.4 Schutzgut Mensch (Erholung und Lärm)

Auf die Einzäunung des Parkplatzes wird verzichtet. Die Flächen werden grünordnerisch in das Landschaftsbild integriert.

4.1.5 Schutzgut Landschaft

Es besteht bisher auf dieser Seite keine Eingrünung. Der Parkplatz wird mit Strauchpflanzungen zur Landschaft hin abgeschirmt. Die Parkflächengestaltung mit Rasenpflaster verbessert die Einfügung. Die Überdachung mittels eines Daches mit flacher Neigung senkt die Sichtbarkeit. Begrünung oder Solaranlagen reduzieren einen möglichen Fremdkörpereindruck weiter.

4.1.6 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Für den Fall des Auffindens von Denkmälern ist auf das Denkmalschutzgesetz hingewiesen. Trotz des neuen Parkplatz wird der Gesamteindruck von Bildstock und Landschaftsbild weiterhin erlebbar bleiben.

4.2 Ausgleich

Es wird auf 6.3 der Begründung verweisen

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Es handelt sich um einen Bebauungsplan, der gemäß § 12 BauGB in Folge eines Antrages auf Erstellung eines Bebauungsplanes an der gegebenen Stelle erstellt wurde. Insofern sind keine Alternativen vorhanden.

6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Schutzgüter (Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen, etc.), sowie die Schwere und Kompensationsfähigkeit der Eingriffe in diese wird verbal-argumentativ dargestellt. Eine Einstufung erfolgt in drei Erheblichkeiten: gering, mittel und schwer. Hierfür wurden die einschlägigen Gesetze, Regional- und Landespläne, sowie Leitfäden herangezogen.

Für die Bewertung der Schutzgüter wurden Kartographische Daten zu Geologie und Bodenkunde, Denkmal-, Arten-, Biotop- und Landschaftsschutz des Landes Bayern (BayernAtlas und Umweltatlas Bayern) verwendet.

Für die Grundwasser- und Versickerungslage liegen keine Daten vor.

7. Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen (Monitoring)

Die Gemeinde wird nach 5 Jahren das Plangebiet auf mögliche erhebliche Folgen überprüfen.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im östlichen Anschluss an das Gewerbegebiet „Im Tal“ soll ein Parkplatz mit ca. 21 Stellplätzen errichtet werden. Dies führt, bedingt durch Versiegelung und Nutzung, zu einem Eingriff in die Natur und hat einen Einfluss auf die

Schutzgüter. Die Eingriffe der Bautätigkeiten sind zeitlich beschränkt und werden weitgehend durch die Anlage der im Bebauungsplan vorbereiteten Nutzungen ersetzt und werden teils durch Maßnahmen gemindert. Die externe Ausgleichsfläche soll die Auswirkungen des Eingriffs (z.B. auf Boden, Flora und Fauna) kompensieren.

Tabellarisch sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter im Folgenden dargestellt:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Ergebnis
Boden	Mittel	Gering	Gering	Gering
Wasser	Gering	Mittel	Gering	Gering
Klima / Luft	Gering	Gering	Gering	Gering
Tiere / Pflanzen	Gering	Gering	Gering	Gering
Mensch (Erholung)	Gering	Gering	Gering	Gering
Lärm	Mittel	Gering	Gering	Gering
Landschaft	Gering	Mittel	Gering	Gering
Kultur- / Sachgüter	Gering	Gering	Gering	Gering

Kaufbeuren,	Gemeinde Rieden am Forgensee, den
<hr/> Thomas Haag, Stadtplaner	<hr/> Haug, Erster Bürgermeister