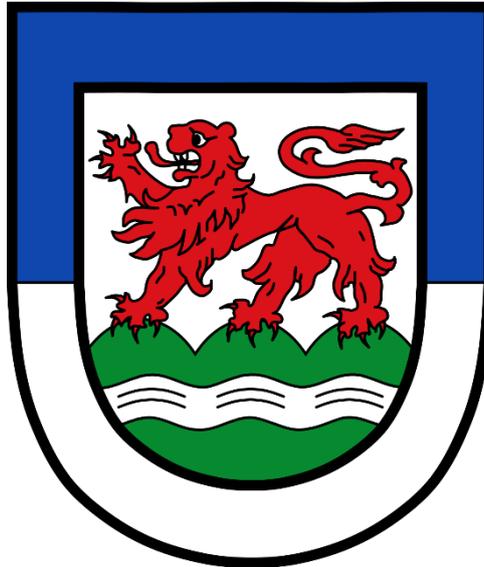


Gemeinde Oberrieden

Landkreis Unterallgäu



**Änderung des Flächennutzungsplanes
für die Bereiche
"Am Eschenweg"
"1. Erweiterung Hohenschlauer Weg"
im Gemeindeteil Unterrieden, Gemeinde Oberrieden**

Begründung mit Umweltbericht – Entwurf

Fassung vom 25.03.2024
mit redaktionellen Änderungen vom 00.00.0000

Planung



**gerhard glogger
architekt**

blumenstraße 2
D 86483 balzhausen

T +49 8281 99070
F +49 8281 990722
info@glogger-architekten.de

www.glogger-architekten.de

INHALT

- 1** **Vorbemerkung**
- 2** **Veranlassung der Änderung des Flächennutzungsplanes**
- 3** **Städtebauliche Erwägungen und Ortsplanung**
- 4** **Art der geplanten Nutzung**
- 5** **Erschließung**
- 6** **Ver- und Entsorgung**
- 7** **Immissionsschutz**
- 8** **Naturschutz- und Landschaftspflege**
- 9** **Brandschutz**
- 10** **Bodendenkmalpflege**
- 11** **Hangwassersituation, wild abfließendes Wasser**
- 12** **Altlasten**
- 13** **Umweltbericht**
 - 13.1** **Einleitung**
 - 13.1.1 Kurzdarstellung
 - 13.1.2 Darstellung der Ziele des Umweltschutzes
 - 13.2** **Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**
 - 13.2.1 Bestandsaufnahme derzeitiger Umweltzustand
 - 13.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes
 - 13.2.3 Geplante Maßnahmen zur Verringerung, Vermeidung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
 - 13.2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten
 - 13.3** **Zusätzliche Angaben**
 - 13.3.1 Beschreibung der Verwendung der wichtigsten verwendeten technischen Verfahren
 - 13.3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes für die Umwelt (Monitoringkonzept)
 - 13.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach dieser Anlage
- 14** **Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange**
- 15** **Unterschriften**

1 Vorbemerkung

Die Gemeinde Oberrieden verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan.

Die plangegegenständlichen Grundstücke sind im Flächennutzungsplan sind im Flächennutzungsplan wie folgt vorgetragen:

Für den Bereich "Am Eschenweg"

Die Grundstücke sind im gültigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft vorgetragen.

Für den Bereich "1. Erweiterung Hohenschlauer Weg"

Die Grundstücke sind im gültigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft vorgetragen.

2 Veranlassung der Änderung des Flächennutzungsplanes

Anlass zur Änderung des Flächennutzungsplans ist die Aufstellung folgender **Bebauungspläne** im Parallelverfahren:

- **"Am Eschenweg"**

Der Vorhabenträger des antragsgegenständlichen Grundstücks der Fl. Nr. 433 beabsichtigt im vorliegenden Plangebiet ein Baugebiet mit der Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu entwickeln.

Der Vorhabenträger hat bereits eine Bauvoranfrage an die Gemeinde Oberrieden gerichtet, die von der Gemeinde an das Landratsamt Unterallgäu weitergeleitet wurde.

Mit Schreiben vom 09.11.2022 teilt das Landratsamt mit, dass für das antragsgegenständliche Grundstück mit der Durchführung einer Bauleitplanung, Baurecht geschaffen werden kann.

Darauffolgend stellt der Vorhabenträger an die Gemeinde Oberrieden einen Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans "Am Eschenweg" im Ortsteil Unterrieden der Gemeinde Oberrieden, Fl.-Nr. 433 (Plangrundstück) sowie die Teilflächen der Fl. Nr. 458/1 (Pfaffenhauser Straße) und Fl. Nr. 414/3 (Eschenweg) jeweils Gemarkung Unterrieden (Geltungsbe- reich).

- **"1. Erweiterung Hohenschlauer Weg"**

Der Vorhabenträger des antragsgegenständlichen Grundstücks beabsichtigt im vorliegenden Plangebiet ein Austragshaus, welches seines landwirtschaftlichen Betriebs nahegelegen ist, zu errichten.

Mit Schreiben vom 01.03.2022 teilt das Landratsamt mit, dass für das antragsgegenständliche Grundstück mit der Durchführung einer Bauleitplanung, Baurecht geschaffen werden kann.

Darauffolgend stellt der Vorhabenträger an die Gemeinde Oberrieden einen Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans "Erweiterung Hohenschlauer Weg" als Allgemeines Wohngebiet im Gemeindeteil Unterrieden, Gemeinde Oberrieden, Fl.-Nrn. 294 (Plangrundstück) sowie Fl. Nr. 259 (Hohenschlauer Weg) jeweils Teilfläche Gemarkung Unterrieden.

Die Gemeinde Oberrieden gab den Anträgen statt und beschloss die Aufstellung der Bebauungspläne.

Mit den Bebauungsplänen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um eine städtebaulich verträgliche Gebietsentwicklung, unter Berücksichtigung der Verträglichkeit für Landschaft und Natur, zu sichern.

Der Bebauungsplan hat die Aufgabe, planungsrechtliche Voraussetzungen zu schaffen und zu gewährleisten, dass sich die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich geordnet und vor allem in städtebaulicher und umweltbewusster Hinsicht sinnvoll entwickeln.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB („Bodenschutzklausel“) ist mit Grund und Boden aus bau- und regionalplanerischer Sicht sparsam und schonend umzugehen. Neue Bauflächen sollten nur im erforderlichen Umfang beansprucht bzw. innerörtliches Baulandpotential vorrangig zur baulichen Entwicklung herangezogen werden.

Der Aufstellungsbeschluss zu der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 16.10.2023 gefasst.

Für die Änderung des Flächennutzungsplanes wird ein Verfahren nach § 2 BauGB durchgeführt.

3 Städtebauliche Erwägungen und Ortsplanung

- **“Am Eschenweg“**

Auf Grund des sich östlich und südlich an das Plangebiet anschließenden bestehenden Dorf- und Wohngebietsflächen sowie der bereits vorhandenen Erschließungsstrukturen ist mit dem vorliegenden Baugebiet das Gebot von flächensparenden Siedlungs- und Erschließungsformen gegeben.

Mit den geplanten Ortsrandeingrünungen ist gewährleistet, dass das Baugebiet schonend in die Landschaft eingebunden wird.

Die vorliegende Bauleitplanung berücksichtigt, dass durch die geplante Aufstellung eines Bebauungsplans, auch bezogen auf den Bestand, zusammenhängende Siedlungsflächen entstehen.

- **“1. Erweiterung Hohenschlauer Weg“**

Auf Grund des sich westlich an das Plangebiet anschließenden bestehenden Baugebietes "Hohenschlauer Weg" sowie der bereits vorhandenen Erschließungsstrukturen ist mit dem vorliegenden Baugebiet das Gebot von flächensparenden Siedlungs- und Erschließungsformen gegeben.

Mit den geplanten Ortsrandeingrünungen ist gewährleistet, dass das Bau-
gebiet schonend in die Landschaft eingebunden wird.

Die vorliegende Bauleitplanung berücksichtigt, dass durch die geplante
Aufstellung eines Bebauungsplans, auch bezogen auf den Bestand, zu-
sammenhängende Siedlungsflächen entstehen.

4 Art der geplanten Nutzung

- **"Am Eschenweg"**
Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverord-
nung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl.
I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023
I Nr. 176) geändert worden ist.
- **"1. Erweiterung Hohenschlauer Weg"**
Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverord-
nung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl.
I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023
I Nr. 176) geändert worden ist.

5 Erschließung

- **"Am Eschenweg"**
Die Erschließung des Baugrundstücks erfolgt über die Ortsstraßen Pfaffen-
hausener Straße und Eschenweg.
- **"1. Erweiterung Hohenschlauer Weg"**
Die Erschließung des Baugrundstücks erfolgt über die Ortsstraße Hohen-
schlauer Weg.

6 Ver- und Entsorgung

Die Schmutzwässer sind über das gemeindliche Entwässerungssystem der ge-
meindliche Kläranlage zuzuleiten.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen sollte, wenn möglich in
den Untergrund versickert werden. Ist eine Versickerung nicht möglich, sind die
Niederschlagswässer über das gemeindliche Entwässerungssystem zuzuleiten.

Die Wasserversorgung erfolgt über das mengen- und druckmäßig ausreichende
städtische Wasserversorgungsnetz. Damit ist sichergestellt, dass jederzeit eine
ausreichende Versorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser gegeben ist. Zu-
dem ist der Löschwasserbedarf durch die westlich gelegene Hasel, die mit einem
Abstand von ca. 30 m direkt an das Plangebiet angrenzt, abgedeckt.

Die Stromversorgung wird von den LEW Lechwerken durchgeführt.

Für die Versorgung mit Telekommunikationsanlagen sind bei der Überarbeitung
des Bebauungsplans, in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für
deren Unterbringung vorzusehen.

7 **Immissionsschutz**

Aus Immissionsschutzrechtlichen Gesichtspunkten wird folgende, sich in der Umgebung befindlichen, Gegebenheiten hingewiesen.

- **"Am Eschenweg"**
Westlich des Plangebiets befindet sich in einem Abstand von ca. 90 m auf Fl. Nr. 425 und 426, Gemarkung Unterrieden eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Rinderhaltung.

Im Übrigen ist das Plangebiet von landwirtschaftlich genutzten Grundstücken umgeben.

Immissionsschutzrelevante Einflüsse auf oder innerhalb des Baugebietes

Das Plangebiet schließt sich östlich und südlich an bestehende Dorf- und Wohngebietsflächen an. Nördlich und Westlich des Plangebiets befinden sich landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen.

Weitere Immissionsschutzrechtliche Belastungen auf das geplante Wohngebiet sind nicht gegeben.

Landwirtschaftliche Immissionen

Landwirtschaftliche Nutzflächen, die im Norden und Westen anschließen, werden als Grünland genutzt. Dabei kann es zu Staub-, Lärm- und Geruchsmissionen kommen. Diese unvermeidlichen Immissionen werden mit Sicherheit des Öfteren auftreten und müssen somit auch hingenommen und geduldet werden.

- **"1. Erweiterung Hohenschlauer Weg"**

Immissionsschutzrelevante Einflüsse auf oder innerhalb des Baugebietes

Im Westen schließen sich direkt unmittelbar Wohnbauflächen an. Im Übrigen ist das Plangrundstück allseitig von landwirtschaftlich intensiv genutzten Acker- und Grünlandflächen umgeben. Das Plangrundstück wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Grünlandfläche genutzt. Unmittelbar südwestlich an die Planfläche angrenzend befindet sich eine landwirtschaftliche Maschinenhalle.

Weitere Immissionsschutzrechtliche Belastungen auf das geplante Wohngebiet sind nicht gegeben.

Landwirtschaftliche Immissionen

Die vom landwirtschaftlichen Verkehr und der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Anwesen und Grundstücke, die an das Plangebiet anschließen bzw. sich im näheren Umfeld befinden, ausgehenden Emissionen in Form von Lärm, Staub, Geruch usw. sind zu dulden.

8 **Naturschutz und Landschaftspflege**

- **“Am Eschenweg“**

Das Baugebiet “Am Eschenweg“ der Gemeinde Oberrieden stellt auf Grund seiner Lage, hin zur freien Landschaft, einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Das Plangebiet wird das Landschaftsbild in einem gewissen Maß verändern und beeinflussen.

Das Plangebiet befindet sich in der Mitte des nördlichen Ortsrands des Ortsteils Unterrieden. Das Plangebiet schließt sich östlich und südlich an bestehende Dorf- und Wohngebietsflächen an. Nördlich und Westlich des Plangebiets befinden sich landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen.

Die verfahrensgegenständlichen Flächen werden derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche, (Grünland) genutzt.

- **“1. Erweiterung Hohenschlauer Weg“**

Das Baugebiet “1. Erweiterung Hohenschlauer Weg“ der Gemeinde Oberrieden stellt auf Grund seiner Lage, hin zur freien Landschaft, einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Das Plangebiet wird das Landschaftsbild in einem gewissen Maß verändern und beeinflussen.

Das Plangebiet befindet sich im südwestlichen Ortsbereich am westlichen Rand des Ortsteils Unterrieden. Das Plangebiet schließt sich westlich an das bestehenden Baugebiet “Hohenschlauer Weg“ an und liegt zwischen den beiden Ortsstraßen Kunzacher und Hohenschlauer Weg. Im Süden, Westen und Norden schließen landwirtschaftlich genutzte Acker- und Grünlandflächen an.

Die verfahrensgegenständlichen Flächen werden derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche, (Ackerland) genutzt.

Durch die Ausweisung der Plangebiete gehen derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen verloren. Dies bedeutet in einem geringen Maße auch einen Verlust von Lebensräumen für eine arttypische Flora und Fauna.

Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege kommt aufgrund der Ortsrandlagen der Ein- und Durchgrünung eine besondere Bedeutung zu.

Die Plangebiete stellen auf Grund ihrer Lage hinein in die freie Landschaft einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Die Plangebiete werden das Landschaftsbild in einem gewissen Maß verändern und beeinflussen.

Diese Sachlage erfordert einen sensiblen Umgang mit dem Übergang von Bebauung zur freien Natur. Hier ist es besonders wichtig, dass hin zur freien Landschaft ausreichend breite Grünstreifen mit entsprechender Bepflanzung angelegt werden. Als Abgrenzung der Bebauung hin zur freien Natur ist anzustreben, dass ein möglichst natürlicher Übergang gebildet wird.

9 **Brandschutz**

Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches auszubauen. Der Löschwasserbedarf ist nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des Bayerischen Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln.

10 **Bodendenkmalpflege**

Es wird darauf verwiesen, dass entsprechend den gesetzlichen Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes Bauarbeiten unterbrochen werden müssen und die weitere Vorgehensweise mit den Denkmalschutzbehörden abzustimmen ist, wenn Bodenfunde auftreten.

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist nach Art. 8 Abs. 1 DSchG verpflichtet, diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

11 **Hangwassersituation, wild abfließendes Wasser**

- **"Am Eschenweg"**

Auf Grund der Hanglage können sich innerhalb der Hanglagen bei Starkregen wilde Oberflächenabflüsse bilden. Die jeweiligen Grundstückseigentümer haben ihre Gebäude hiergegen eigenverantwortlich zu schützen. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass Nachbargrundstücke keine Nachteile erleiden. Die Vorschriften nach § 37 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sind zu beachten.

Infolge der vorhandenen Geländeneigung kann es bei Starkniederschlägen durch wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen kommen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann. Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass sog. wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Im Weiteren ist das Merkblatt DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge – Analyse von Überflutungsgefährdungen und Schadenspotenzialen zur Bewertung von Überflutungsrisiken“ sowie das DWA-Themenheft T1/2013 „Starkregen und urbane Sturzfluten – Praxisleitfaden zur Überflutungsvorsorge“ zu beachten.

- **"1. Erweiterung Hohenschlauer Weg"**

Bei dem vorliegenden Plangebiet besteht hinsichtlich wild abfließendem Hang- und Schichtwassern bei auftretenden Starkregenereignissen lediglich ein geringes Gefahrenpotential, da dieses auf einer Geländeerhöhung, der Hangschulter zwischen dem Weilbach und der Kammel liegt. Der Scheitelpunkt der der Geländeerhebung befindet sich unmittelbar im Bereich des Plangebiets. Damit ist eine Überflutungsgefahr bei Starkregenereignissen annähernd ausgeschlossen.

Auch kann von dem annähernd ebenen Grundstück des Plangebiets auf die benachbarten Grundstücke wild abfließendes Hang- bzw. Schichtwasser nicht auftreten.

Infolge der geringen Geländeneigung kann es bei Starkniederschlägen durch wild abfließendes Wasser nicht zu nennenswerten Beeinträchtigungen kommen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann. Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass sog. wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Im Weiteren ist das Merkblatt DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge – Analyse von Überflutungsgefährdungen und Schadenspotenzialen zur Bewertung von Überflutungsrisiken“ sowie das DWA-Themenheft T1/2013 „Starkregen und urbane Sturzfluten – Praxisleitfaden zur Überflutungsvorsorge“ zu beachten.

12 Altlasten

Innerhalb der Grenze der räumlichen Geltungsbereiche der Untersuchungs-räume sind keine Altlastverdachtsflächen oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt.

13 Umweltbericht

13.1 Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, in der die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB gewürdigt werden.

Die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sind, gemäß § 2a BauGB in einem Umweltbericht, als Anlage zur Begründung der Bauleitpläne beizufügen. Die Gliederung des Umweltberichtes orientiert sich an den Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

Der Konkretisierungsgrad der Aussagen entspricht dem jeweiligen Planungsstand, im vorliegenden Fall der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplanung).

13.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben.

Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Anlass zur Änderung des Flächennutzungsplans ist die Aufstellung folgender **Bebauungspläne** im Parallelverfahren:

- **“Am Eschenweg“**
Der Vorhabenträger des antragsgegenständlichen Grundstücks der Fl. Nr. 433 beabsichtigt im vorliegenden Plangebiet ein Baugebiet mit der Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu entwickeln.

Der Vorhabenträger hat bereits eine Bauvoranfrage an die Gemeinde Oberrieden gerichtet, die von der Gemeinde an das Landratsamt Unterallgäu weitergeleitet wurde.

Mit Schreiben vom 09.11.2022 teilt das Landratsamt mit, dass für das antragsgegenständliche Grundstück mit der Durchführung einer Bauleitplanung, Baurecht geschaffen werden kann.

Darauffolgend stellt der Vorhabenträger an die Gemeinde Oberrieden einen Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans "Am Eschenweg" im Ortsteil Unterrieden der Gemeinde Oberrieden, Fl.-Nr. 433 (Plangrundstück) sowie die Teilflächen der Fl. Nr. 458/1 (Pfaffenhauser Straße) und Fl. Nr. 414/3 (Eschenweg) jeweils Gemarkung Unterrieden (Geltungsbe-
reich).

- **"1. Erweiterung Hohenschlauer Weg"**

Der Vorhabenträger des antragsgegenständlichen Grundstücks beabsichtigt im vorliegenden Plangebiet ein Austragshaus, welches seines landwirtschaftlichen Betriebs nahegelegen ist, zu errichten.

Mit Schreiben vom 01.03.2022 teilt das Landratsamt mit, dass für das antragsgegenständliche Grundstück mit der Durchführung einer Bauleitplanung, Baurecht geschaffen werden kann.

Darauffolgend stellt der Vorhabenträger an die Gemeinde Oberrieden einen Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans "Erweiterung Hohenschlauer Weg" als Allgemeines Wohngebiet im Gemeindeteil Unterrieden, Gemeinde Oberrieden, Fl.-Nrn. 294 (Plangrundstück) sowie Fl. Nr. 259 (Hohenschlauer Weg) jeweils Teilfläche Gemarkung Unterrieden.

Die Gemeinde Oberrieden gab den Anträgen statt und beschloss die Aufstellung der Bebauungspläne.

Mit den Bebauungsplänen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um eine städtebaulich verträgliche Gebietsentwicklung, unter Berücksichtigung der Verträglichkeit für Landschaft und Natur, zu sichern.

Der Bebauungsplan hat die Aufgabe, planungsrechtliche Voraussetzungen zu schaffen und zu gewährleisten, dass sich die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich geordnet und vor allem in städtebaulicher und umweltbewusster Hinsicht sinnvoll entwickeln.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB („Bodenschutzklausel“) ist mit Grund und Boden aus bau- und regionalplanerischer Sicht sparsam und schonend umzugehen. Neue Bauflächen sollten nur im erforderlichen Umfang beansprucht bzw. innerörtliches Baulandpotential vorrangig zur baulichen Entwicklung herangezogen werden.

Der Aufstellungsbeschluss zu der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 16.10.2023 gefasst.

Für die Änderung des Flächennutzungsplanes wird ein Verfahren nach § 2 BauGB durchgeführt.

Lage und Größe des Gebietes

Siehe Begründung.

Planerisches Konzept

Siehe Begründung.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Siehe Begründung.

Beschaffenheit des Gebietes

Topografie

Siehe Begründung.

Derzeitige Nutzung

Siehe Begründung.

13.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.

Bundesimmissionsschutzgesetz

Vorhabenrelevante Ziele des Umweltschutzes sind der Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, dem Boden, dem Wasser, der Atmosphäre sowie Kultur- und sonstigen Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen und Vorbeugen dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen.

- **"Am Eschenweg"**

Westlich des Plangebiets befindet sich in einem Abstand von ca. 90 m auf Fl. Nr. 425 und 426, Gemarkung Unterrieden eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Rinderhaltung.

Im Übrigen ist das Plangebiet von landwirtschaftlich genutzten Grundstücken umgeben.

Immissionsschutzrelevante Einflüsse auf oder innerhalb des Baugebietes

Das Plangebiet schließt sich östlich und südlich an bestehende Dorf- und Wohngebietsflächen an. Nördlich und Westlich des Plangebiets befinden sich landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen.

Weitere Immissionsschutzrechtliche Belastungen auf das geplante Wohngebiet sind nicht gegeben.

Landwirtschaftliche Immissionen

Landwirtschaftliche Nutzflächen, die im Norden und Westen anschließen, werden als Grünland genutzt. Dabei kann es zu Staub-, Lärm- und Geruchsmissionen kommen. Diese unvermeidlichen Immissionen werden mit Sicherheit des Öfteren auftreten und müssen somit auch hingenommen und geduldet werden.

- **"1. Erweiterung Hohenschlauer Weg"**

Immissionsschutzrelevante Einflüsse auf oder innerhalb des Baugebietes

Im Westen schließen sich direkt unmittelbar Wohnbauflächen an. Im Übrigen ist das Plangrundstück allseitig von landwirtschaftlich intensiv genutzten Acker- und Grünlandflächen umgeben. Das Plangrundstück wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Grünlandfläche genutzt. Unmittelbar südwestlich an die Planfläche angrenzend befindet sich eine landwirtschaftliche Maschinenhalle.

Weitere Immissionsschutzrechtliche Belastungen auf das geplante Wohngebiet sind nicht gegeben.

Landwirtschaftliche Immissionen

Die vom landwirtschaftlichen Verkehr und der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Anwesen und Grundstücke, die an das Plangebiet anschließen bzw. sich im näheren Umfeld befinden, ausgehenden Emissionen in Form von Lärm, Staub, Geruch usw. sind zu dulden.

Wasserhaushaltsgesetz

Durch die Flächenversiegelung kommt es zu einer gezielten Ableitung der Niederschlagwässer, was zu einer Verschlechterung der Grundwasserbildung führt.

Bundesnaturschutzgesetz

Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind zu vermeiden, zu minimieren und falls erforderlich auszugleichen.

- **"Am Eschenweg"**

Das Baugebiet "Am Eschenweg" der Gemeinde Oberrieden stellt auf Grund seiner Lage, hin zur freien Landschaft, einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Das Plangebiet wird das Landschaftsbild in einem gewissen Maß verändern und beeinflussen.

Das Plangebiet befindet sich in der Mitte des nördlichen Ortsrands des Ortsteils Unterrieden. Das Plangebiet schließt sich östlich und südlich an bestehende Dorf- und Wohngebietsflächen an. Nördlich und Westlich des Plangebiets befinden sich landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen.

Die verfahrensgegenständlichen Flächen werden derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche, (Grünland) genutzt.

- **"1. Erweiterung Hohenschlauer Weg"**

Das Baugebiet "1. Erweiterung Hohenschlauer Weg" der Gemeinde Oberrieden stellt auf Grund seiner Lage, hin zur freien Landschaft, einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Das Plangebiet wird das Landschaftsbild in einem gewissen Maß verändern und beeinflussen.

Das Plangebiet befindet sich im südwestlichen Ortsbereich am westlichen Rand des Ortsteils Unterrieden. Das Plangebiet schließt sich westlich an das bestehenden Baugebiet "Hohenschlauer Weg" an und liegt zwischen den beiden Ortsstraßen Kunzacher und Hohenschlauer Weg. Im Süden, Westen und Norden schließen landwirtschaftlich genutzte Acker- und Grünlandflächen an.

Die verfahrensgegenständlichen Flächen werden derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche, (Ackerland) genutzt.

Durch die Ausweisung der Plangebiete gehen derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen verloren. Dies bedeutet in einem geringen Maße auch einen Verlust von Lebensräumen für eine arttypische Flora und Fauna.

Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege kommt aufgrund der Ortsrandlagen der Ein- und Durchgrünung eine besondere Bedeutung zu.

Die Plangebiete stellen auf Grund ihrer Lage hinein in die freie Landschaft einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Die Plangebiete werden das Landschaftsbild in einem gewissen Maß verändern und beeinflussen.

Diese Sachlage erfordert einen sensiblen Umgang mit dem Übergang von Bebauung zur freien Natur. Hier ist es besonders wichtig, dass hin zur freien Landschaft ausreichend breite Grünstreifen mit entsprechender Bepflanzung angelegt werden. Als Abgrenzung der Bebauung hin zur freien Natur ist anzustreben, dass ein möglichst natürlicher Übergang gebildet wird.

Landschaftsplan

Die Gemeinde besitzt einen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan.

13.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden.

- **"Am Eschenweg"**

Das Plangebiet befindet sich in der Mitte des nördlichen Ortsrands des Ortsteils Unterrieden. Das Plangebiet schließt sich östlich und südlich an bestehende Dorf- und Wohngebietsflächen an. Nördlich und Westlich des Plangebiets befinden sich landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen.

Altlasten

Im Plangebiet befinden sich keine Altlasten.

- **"1. Erweiterung Hohenschlauer Weg"**

Das Plangebiet befindet sich im südwestlichen Ortsbereich am westlichen Rand des Ortsteils Unterrieden, das auf einer Geländeerhöhung, der Hangschulter zwischen dem Weilbach und der Kammel liegt. Im Süden, Westen und Norden schließen landwirtschaftlich genutzte Acker- und Grünlandflächen an.

Altlasten

Im Plangebiet befinden sich keine Altlasten.

13.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.

13.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung,

Die Abarbeitung der Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, sowie die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden in Form einer tabellarischen Abarbeitung parallel geführt.

a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Schutzgut	Bestandsaufnahme/ Betrachtung	Auswirkung/ Abwägung
Tiere	Bei den in Anspruch genommenen Grundstücken des Geltungsbereiches handelt es sich um landwirtschaftlich intensiv genutztes Grün- und Ackerland. In diesem Gebiet sind keine besonderen oder geschützten Tierarten festzustellen.	Es kann davon ausgegangen werden, dass sich durch die nach der Eingriffsregelung geforderten Ausgleichsmaßnahmen sogar bessere Lebensbedingungen für die Tierwelt einstellen.
Pflanzen	Wie vor, es sind keine besonderen oder geschützten Pflanzenarten festzustellen.	Es kann davon ausgegangen werden, dass sich durch die nach der Eingriffsregelung geforderten Ausgleichsmaßnahmen sogar bessere Lebensbedingungen für die Pflanzenwelt einstellen.
Boden	Bei den Böden handelt es sich um gut landwirtschaftlich nutzbare Grün- und Ackerlandflächen in ebender Lage und mittlerer Bodenqualität. Durch die Bebauung kommt es zu Versiegelungen, welche durch die angemessenen Baunutzungszahlen im vertretbaren Rahmen liegen.	Diese Mängel werden durch die Ausgleichsmaßnahmen nach der Eingriffsregelung kompensiert.
Wasser	Durch die Flächenversiegelung kommt es zu gezielten Ableitungen der Niederschlagwässer, was zu einer Verschlechterung der Grundwasserbildung führt.	Es ist anzustreben, die anfallenden Oberflächenwässer soweit möglich über die belebte Bodenzone zu versickern bzw. entsprechend den gesetzlichen Vorgaben zu bewirtschaften.
Luft	Durch das Plangebiet sind keine Frischluftaustauschbahnen betroffen.	Das geplante Baugebiet führt somit zu keinen Einschränkungen von Frischluftbahnen.

Klima	Es sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten	
Wirkungsfüge zwischen ihnen	Es werden keine od. nur in sehr geringem Umfang gegenseitige Wechselwirkungen auftreten.	Die geforderten Ausgleichsmaßnahmen nach der Eingriffsregelung stellen eine ausreichende Kompensation dar.
Landschaft	Der derzeitige Zustand des Planbereichs als auch des Umfelds zeigt sich als strukturarmes landwirtschaftlich intensiv genutztes Grün- und Ackerland. Gehölzsäume und Wildwuchs sind im Planbereich nicht vorhanden. Anderweitige naturraumprägende Elemente sind nicht gegeben. Dennoch stellt das geplante Wohngebiet einen Eingriff in das Landschaftsbild dar.	Die sich durch vorliegenden Bauleitplanungen entwickelnden zusätzliche Siedlungsstrukturen schaffen einen in die freien Landschaftsräume hineinreichende bebaute Ortsbereiche. Durch die entstehenden Bebauungen werden sich keine nennenswerten Verschlechterungen von Sichtbeziehungen ergeben. Mit den geplanten grünordnerischen Maßnahmen in Form der geplanten Eingrünung werden neue Strukturen geschaffen, welche das Landschaftsbild positiv beeinflussen und den Eingriff in das Landschaftsbild in einem gewissen Maße kompensieren. Im Übrigen kann davon ausgegangen werden, dass durch die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen der Eingriff ausgeglichen werden kann.
biologische Vielfalt	Nicht betroffen	

b) Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Nicht betroffen

c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

**Bestandsaufnahme/
Betrachtung**

Die Erweiterungen der Wohnbauflächen führen mit ihren baulichen Entwicklungen zu den üblichen umweltrelevanten Auswirkungen wie Verkehr und Anspruch auf Ver- und Entsorgung als auch Energieverbrauch.

**Auswirkung/
Abwägung**

Grundsätzlich sind über die in gesetzlichen Regelungen erfassten Auswirkungen durch Energieverbrauch, Verkehr, Abfall und Abwasser keine negativen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit zu erwarten.

d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Nicht betroffen

e) Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

**Bestandsaufnahme/
Betrachtung**

Emissionen

Die Erweiterungen der Wohnbauflächen führen zu den üblichen umweltrelevanten Auswirkungen wie Verkehr. Im Übrigen sind die zulässigen Emissionswerte in den Bundesimmissionschutzgesetzen geregelt.

**Auswirkung/
Abwägung**

Die Erweiterungen der Wohnbauflächen verursachen keine Emissionen auf die umgebende Wohnbebauung.

Abfälle

Es ist mit dem üblichen Anfall von privaten Abfällen zu rechnen.

Die Entsorgung hat über das Abfallentsorgungssystem des Landkreises Unterallgäu zu erfolgen.

Abwässer

Die Baugebiete werden an die gemeindliche Abwasserentsorgung, mit Anbindung an die gemeindliche Kläranlage angeschlossen. Unverschmutzte Oberflächenwässer sind grundsätzlich, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen, auf privaten Grundstücksflächen in geeigneter Weise flächenhaft

Mit den vorgesehenen Maßnahmen und Auflagen ist sichergestellt, dass die anfallenden Schmutzwässer ordnungsgemäß gereinigt und entsorgt werden. Soweit möglich, wird mit der großflächigen Versickerung des Oberflächenwassers dem entstehenden Versiegelungsgrad und einer

zu versickern. Die Einbringung von schädlichen Emissions- bzw. Immissionsstoffen ist nicht gestattet. In jedem Einzelfall ist das Landratsamt Unterallgäu einzuschalten. Es muss sichergestellt sein, dass nur unverschmutztes Niederschlagswasser eingeleitet wird.

Ableitung des Niederschlagswassers entgegenwirkt und das anfallende Oberflächenwasser, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, wieder dem Untergrund zugeleitet.

f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

**Bestandsaufnahme/
Betrachtung**

**Auswirkung/
Abwägung**

Der Einsatz erneuerbarer Energien sollte ermöglicht werden. Die sparsame und effiziente Nutzung von Energie sind zu beachten.

Der Einsatz von Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren wird ermöglicht. Ein sparsamer und effizienter Umgang mit Energie ist zu berücksichtigen.

g) Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

**Bestandsaufnahme/
Betrachtung**

**Auswirkung/
Abwägung**

Landschaftsplan

Siehe unter 1.3

Sonstige

Nicht betroffen

h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

Nicht betroffen

i) Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d

**Bestandsaufnahme/
Betrachtung**

Aus den Betrachtungen der einzelnen Belange des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c, und d sind keine wesentlichen Wechselwirkungen festzustellen.

**Auswirkung/
Abwägung**

Der vorliegende Bebauungsplan führt zu keinen wesentlichen wechselseitigen Beeinträchtigungen in den Belangen des Umweltschutzes. Die in verschiedenen Bereichen wohl eintretenden Beeinträchtigungen können im Rahmen der Eingriffsregelung durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden, sodass für Natur und Landschaft kein nachhaltiger Schaden entsteht.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung,

Zusammenfassung

- **“Am Eschenweg“**
Durch die bauleitplanerische Entwicklung des Planbereiches zu einem Baugebiet als Allgemeines Wohngebiet sind keine einschneidenden Veränderungen bzw. Verschlechterungen in Bezug auf die Umwelteinwirkungen zu erwarten. Mit der geplanten Grundflächenzahl von 0,4 ist ein Versiegelungsgrad gegeben, der im Rahmen des BNatSchG § 13, 14 und 15 innerhalb und außerhalb des Baugebietes ausgeglichen wird.
- **“1. Erweiterung Hohenschlauer Weg“**
Durch die bauleitplanerische Entwicklung des Planbereiches zu einem Baugebiet als Allgemeines Wohngebiet sind keine einschneidenden Veränderungen bzw. Verschlechterungen in Bezug auf die Umwelteinwirkungen zu erwarten. Mit der geplanten Grundflächenzahl von 0,4 ist ein Versiegelungsgrad gegeben, der im Rahmen des BNatSchG § 13, 14 und 15 innerhalb und außerhalb des Baugebietes ausgeglichen wird.

Nullvariante

- **“Am Eschenweg“**
Bei Nichtdurchführung der Planung hätte sich durch die weitere intensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung der Flächen als Grünland, aus naturschutzfachlicher Sicht, keine positive Entwicklung im Sinne einer höheren Wertigkeit der Flächen eingestellt.

- **"1. Erweiterung Hohenschlauer Weg"**
Bei Nichtdurchführung der Planung hätte sich durch die weitere intensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung der Flächen als Ackerland, aus naturschutzfachlicher Sicht, keine positive Entwicklung im Sinne einer höheren Wertigkeit der Flächen eingestellt.

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

Nach Art. 6 ff BayNSchG ist bei erheblichen Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden. Dadurch sind vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen). Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können somit dazu beitragen, vermeidbare Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftspflege zu verhindern. Grundsätzlich haben solche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Vorrang vor Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Der Eingriff ist auszugleichen, wenn nach seiner Beendigung keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist.

Als Verringerungsmaßnahme zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sind im Plangebiet ausreichende Grünzonen mit naturnaher Gehölzbepflanzung anzulegen. Diese sind bezüglich der Ortsrandlage hin zur freien Landschaft ein wichtiges landschaftsprägendes Element.

Im Rahmen der nachfolgenden Bebauungsplanverfahren sind die gemäß BNatSchG § 13, 14 und 15 erforderliche Ausgleichsfläche innerhalb oder außerhalb des Plangebiets bereitzustellen. Hier eignet sich im Besonderen die Anlage von Streuobstwiesen.

13.2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind.

- **"Am Eschenweg"**
Das geplante Baugebiet "1. Erweiterung Hohenschlauer Weg" als Allgemeines Wohngebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberrieden als landwirtschaftliche Nutzfläche vorgetragen.

Wie bereits unter 12.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans erläutert und dargestellt, befindet sich das Grundstück bereits im Eigentum des Antragstellers und bietet sich aufgrund des unmittelbaren Anschlusses an die bestehenden Wohnbebauungen und der gegebenen Erschließungssituation für die beabsichtigte Wohnbebauung besonders gut an. Hinsichtlich dieser Gegebenheit wurden weitere Planungsalternativen nicht in Betracht gezogen.

- **"1. Erweiterung Hohenschlauer Weg"**
Das geplante Baugebiet "1. Erweiterung Hohenschlauer Weg" als Allgemeines Wohngebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberrieden als landwirtschaftliche Nutzfläche vorgetragen.

Wie bereits unter 12.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans erläutert und dargestellt, befindet sich das Grundstück bereits im Eigentum des Antragstellers und bietet sich aufgrund des unmittelbaren Anschlusses an das bestehenden Baugebiet "Hohenschlauer Weg" und der gegebenen Erschließungssituation für die beabsichtigte Wohnbebauung besonders gut an. Hinsichtlich dieser Gegebenheit wurden weitere Planungsalternativen nicht in Betracht gezogen.

13.3 Zusätzlichen Angaben

13.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgte verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen, geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit, unterschieden. Bei der Bewertung der Erheblichkeit ist, insbesondere bei den Schutzgütern Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen, die Ausgleichbarkeit von Auswirkungen ein wichtiger Indikator. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird grundsätzlich hoch eingestuft. Darüber hinaus wurden im Hinblick auf die Bewertung der Schutzgüter Klima/Luft und Mensch die einschlägigen Regelwerke herangezogen.

Für die Beurteilung der Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser wurden Erfahrungswerte aus umliegenden Bauleitplanverfahren herangezogen. Zur Beurteilung der Auswirkungen auf das Kleinklima, das Landschaftsbild, Tiere und Pflanzen wurde der Grünordnungsplan zugrunde gelegt.

Zu den möglichen betriebsbedingten kleinklimatischen Auswirkungen waren keine Prognosen möglich.

Weitere technische Verfahren bei der Umweltprüfung waren nicht erforderlich, da auch keine weiteren besonderen Schwierigkeiten aufgetreten sind.

13.3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt:

Monitoringkonzept

Folgende Maßnahmen sind geeignet, die prognostizierten erheblichen Umweltauswirkungen bei und nach Durchführung der bauleitplanerischen Maßnahme zu überprüfen:

- Die Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen und der Ausgleichsmaßnahmen sowie deren Pflege und Entwicklung sind durch den Vorhabenträger zu gewährleisten.
- Die Gemeinde Oberrieden überträgt die Durchführung und Dokumentation der im Bebauungsplan bereits enthaltenen Monitoringmaßnahmen im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages auf den Vorhabenträger.
- Überprüfung der Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen. Die durch den vorliegenden Bebauungsplan erforderlichen Ausgleichsflächen sind in dem eingearbeiteten Grünordnungsplan dargestellt und festgelegt. Die fertiggestellten Maßnahmen sind auf Veranlassung des Vorhabenträgers unter Hinzuziehung der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu, soweit notwendig unter Hinzunahme der Gemeinde Oberrieden, spätestens drei Monate nach Fertigstellung einer förmlichen Abnahme zu unterziehen.

Nachdem durch die Maßnahme keine weiteren erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind und die geplanten Eingriffe mit dem Ausgleich innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausreichend ausgeglichen sind, kann nach der Feststellung der ordnungsgemäßen Ausführung davon ausgegangen werden, dass eine darüberhinausgehende Überwachung nicht notwendig ist und sich nach der Realisierung keine weiteren negativen Auswirkungen ergeben werden.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind entsprechende Kontrollen bezüglich der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen ebenfalls vorzugeben.

13.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach dieser Anlage.

Der Umweltbericht zeigt auf, dass diese Maßnahme einen Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild bedeutet, und stellt die Ergebnisse der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB dar.

Die Übersicht in der nachstehenden Tabelle verdeutlicht die Gegebenheiten und Standortverhältnisse dieses Gebietes. Für dessen Entwicklung sind vergleichsweise geringe Anstrengungen und Eingriffe baubedingter Art erforderlich. Die betriebsbedingten Auswirkungen sind als gering einzustufen. Anlagebedingt, das bedeutet dauerhaft, stellt das Plangebiet eine Veränderung von Boden,

Wasserhaushalt und Landschaftsbild dar. Die Auswirkungen auf den Lebensraum für Tiere und Pflanzen werden auf Grund des Ausgangszustandes, der Vorbelastung und der geringen Bedeutung für einen Lebensraumverbund eher einer mittleren bis geringen Stufe zugeordnet. Dies gilt auch für die Erholungseignung und die kleinklimatischen Effekte. Die dennoch zu erwartenden verbleibenden Umweltauswirkungen sind nachstehend schutzgutbezogen aufgeführt. Diesbezüglich aufgebaut ist die Prognose des zukünftigen Umweltzustandes nach Durchführung der Maßnahme einschließlich einer Betrachtung der Nullvariante.

Prognose des künftigen Umweltzustandes bei Verwirklichung der Bauleitplanung

Mensch	Für den Mensch sind keinerlei Umweltauswirkungen mit der Entwicklung des plangegegenständlichen Allgemeinen Wohngebiets zu erwarten.
Tiere Pflanzen	Der geplante Versiegelungsgrad führt zu Eingriffen in die Lebensraumqualität. Die Beeinträchtigungen sind durch die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen ökologisch aufgewertet und somit gut ausgeglichen. Hinsichtlich der bestehenden intensiven landwirtschaftlichen Nutzung kann davon ausgegangen werden, dass sich für verschiedene Tierarten bessere Lebensbedingungen ergeben. Wechselwirkungen ergeben sich hier zu den Schutzgütern Wasser und Boden.
Boden	Der geplante Versiegelungsgrad und die Umgestaltung führen zu nicht kompensierbaren Auswirkungen. Baubedingt ist auf eine sachgerechte Lagerung von Abraum und Humus zu achten. Der natürliche Bodenaufbau wird in Teilbereichen verändert mit Auswirkungen auf Versickerung, Porenvolumen und Leistungsfähigkeit.
Wasser	Die Grundwasserneubildung wird durch den geplanten Versiegelungsgrad beeinträchtigt.
Klima/ Luft	Hierzu sind keine Veränderungen zu erwarten.
Landschaft	Die sich durch die geplante Bebauung verändernde Siedlungsstruktur schafft zusätzlich bebaute Flächen. Hierdurch wird sich keine wesentliche Verschlechterung von Sichtbeziehungen ergeben. Mit den geplanten grünordnerischen Maßnahmen auf der West- und Nordseite werden neue Strukturen geschaffen, welche das Landschaftsbild positiv beeinflussen und den Eingriff in das Landschaftsbild in einem gewissen Maße kompensieren. Im Übrigen kann davon ausgegangen werden, dass durch die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen der Eingriff ausgeglichen werden kann.

Gemeinde Oberrieden Änderung des Flächennutzungsplanes für die Bereiche
 "Am Eschenweg" und "1. Erweiterung Hohenschlauer Weg"
 Begründung mit Umweltbericht – Entwurf

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse noch einmal zusammen.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnisbezogen auf die Erheblichkeit
Klima	gering	mittel	keine Aussage möglich	gering
Boden	mittel	mittel	gering	mittel
Grundwasser	mittel	mittel	gering	mittel
Oberflächenwasser	gering	mittel	mittel	mittel
Tiere und Pflanzen	gering	mittel	gering	gering
Mensch/ Lärm	mittel	mittel	mittel	mittel
Landschaft	mittel	mittel	gering	mittel
Kultur- und Sachgüter	gering	gering	gering	gering

14 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

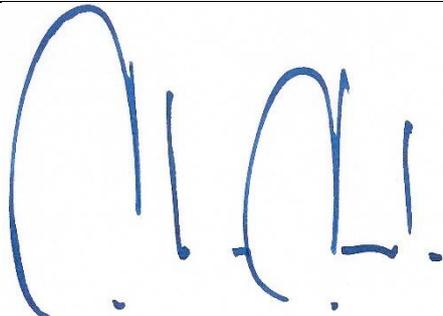
Verzeichnis der beteiligten Träger öffentlicher Belange

1. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Memmingen - Außenstelle Mindelheim, Memminger Str. 18, 87719 Mindelheim
2. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Krumbach (Schwaben) - Mindelheim, Hallstattstraße 1, 87719 Mindelheim
3. Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben , Dr.-Rothermel-Str. 12, 86381 Krumbach
4. Bayerischer Bauernverband KV Unterallgäu, Mindelheimer Straße 18, 87746 Erkheim
5. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege Koordination Bauleitplanung - BQ, Hofgraben 4, 80539 München
6. BUND Naturschutz in Bayern e.V. Kreisgruppe Memmingen-Unterallgäu, Postfach 1142, 87711 Mindelheim
7. Bundesamt für Infrastruktur, Umwelt- schutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat Infra I 3 (TöB), Fontainengraben 200, 53123 Bonn
8. Deutsche Telekom Technik GmbH T NL Süd, PTI 23, Bahnhofstr. 35, 87435 Kempten (Allgäu)
9. Firma schwaben netz gmbh , Bayerstraße 45, 86199 Augsburg
10. Gemeinde Breitenbrunn , Kirchstr. 1, 87739 Breitenbrunn
11. Gemeinde Kammlach , Pfarrer-Herb-Straße 11, 87754 Kammlach
12. Handwerkskammer für Schwaben , Siebentischstraße 52 - 58, 86161 Augsburg
13. Herrn Dr. Bernhard Niethammer Kreisheimatpfleger Unterallgäu, Bad Wörishofer Str. 33, 87719 Mindelheim
14. Industrie- und Handelskammer Schwaben , Stettenstr. 1 + 3, 86150 Augsburg
15. Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V. Geschäftsstelle Memmingen, Vogelmannstraße 6, 87700 Memmingen
16. Landratsamt Unterallgäu (Gebäude 2) Untere Naturschutzbehörde, Hallstattstraße 1, 87719 Mindelheim
17. Landratsamt Unterallgäu Abt. Straßenverkehr, Bad Wörishofer Str. 33, 87719 Mindelheim
18. Landratsamt Unterallgäu Abt. Tiefbau, Bad Wörishofer Str. 33, 87719 Mindelheim
19. Landratsamt Unterallgäu Bauverwaltung, Bad Wörishofer Str. 33, 87719 Mindelheim
20. Landratsamt Unterallgäu Immissionsschutz, Bad Wörishofer Str. 33, 87719 Mindelheim
21. Landratsamt Unterallgäu Kreisbaumeister, Bad Wörishofer Str. 33, 87719 Mindelheim
22. Landratsamt Unterallgäu Wasserrecht, Bad Wörishofer Str. 33, 87719 Mindelheim
23. LEW Verteilnetz GmbH Betriebsstelle Buchloe, Bahnhofstraße 13, 86807 Buchloe
24. Luftamt Südbayern , Maximilianstr. 39, 80538 München
25. Markt Erkheim , Marktstr. 1, 87746 Erkheim
26. Markt Pfaffenhausen , Hauptstraße 34, 87772 Pfaffenhausen
27. Regierung von Schwaben Höhere Landesplanungsbehörde, Fronhof 10, 86152 Augsburg
28. Regionalverband Donau-Iller, Schwambergerstraße 35, 89073 Ulm
29. Staatliches Bauamt Kempten , Rottachstraße 13, 87439 Kempten
30. Stadt Mindelheim , Maximilianstraße 26, 87719 Mindelheim
31. Wasserwirtschaftsamt Kempten , Rottachstr. 15, 87439 Kempten

15 Unterschriften:

Balzhausen, _____

Ausgefertigt am..... _____

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'G' followed by 'l' and 'l'.

Gerhard Glogger, Architekt

Peter Heinrich, 2. Bürgermeisterin