

Rieden am Forggensee
Landkreis Ostallgäu



Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des
vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7
„Gewerbegebiet – Ost“, 5. Änderung und Erweiterung

Entwurf

in der Fassung vom 31.07.2023

Inhalt

- Planzeichnung
- Begründung
- gemeinsamer Umweltbericht

Städtebau/ Bauleitplanung:	
abtplan – architektur & stadtplanung Inh. Thomas Haag, M. A. Architekt Hirschzeller Straße 8, 87600 Kaufbeuren	Telefon: 08341.99727.0 Fax: 08341.99727.20 Email: info@abtplan.de

Begründung

1. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt zwischen der Ortslage Rieden und Osterreinen, östlich der B 16. Südlich des Salenbergwegs und der Straße „Im Tal“ soll ein Solarpark entstehen. Hierzu wird das Grundstück mit der Fl. Nr. 1639, Gemarkung Rieden am Foggensee, mit der Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Solarenergie von ca. 0,7 ha und Eingrünungsdarstellungen von ca. 0,1 ha belegt. Die genaue Größe und Lage ist der Planzeichnung oder der nachfolgenden Abbildung 1 zu entnehmen:

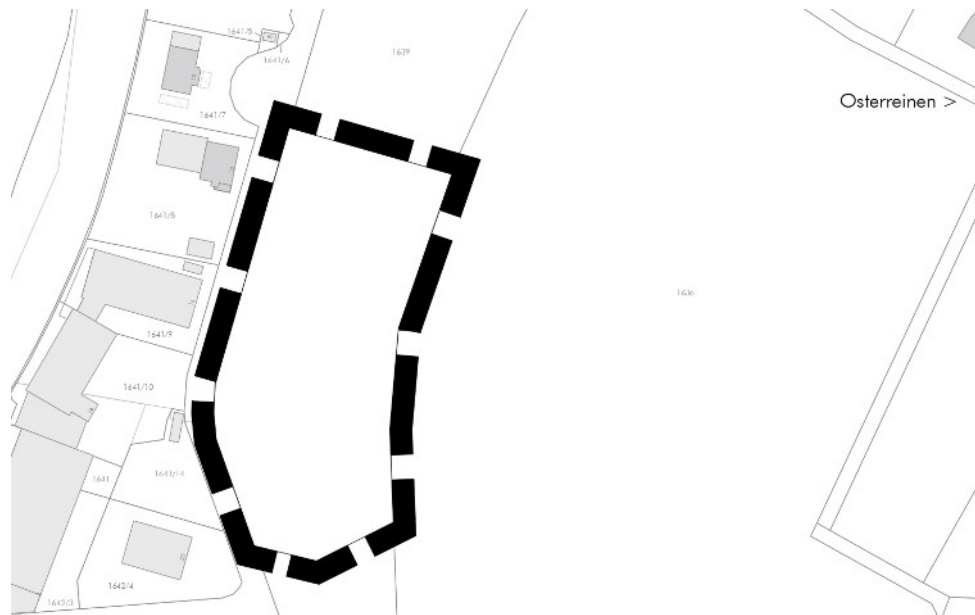


Abbildung 1: Lageplan des Geltungsbereiches, unmaßstäblich

2. Veranlassung

Der Gemeinde Rieden am Foggensee liegt von der Prometall Fertigungstechnik GmbH, Rieden a.F., ein Antrag auf Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vor. Bedingt aus jüngeren Entwicklungen hat sich der Vorhabenträger dazu entschieden, zusätzlich zur Betriebserweiterung mit Parkplatz auf dem Grundstück eine Solaranlage zu errichten, um den Betrieb und ggf. die nahegelegenen anderen Verbraucher mit Strom aus regenerativen Quellen zu versorgen. Die Gemeinde begrüßt die positive Entwicklung im Bereich und folgt dem Antrag daher. Um den Einfluss auf das Landschaftsschutzgebiet zu minimieren wird im Randbereich der Flächendarstellung nach Osten und Süden eine Fläche zur Eingrünung weiterhin vorgesehen.

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 (2023) – und im Regionalplan der Region Allgäu 16 (2007) dargestellt. Die wesentlichen Zielaussagen betreffen folgende Bereiche:

Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 (LEP):

3. Siedlungsstruktur

Flächensparen (G): Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G): Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung (Z): In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

3.3 (G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...]

5. Wirtschaft

5.1 (G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

6. Energieversorgung

6.1.1 (Z) Die Versorgung der Bevölkerung und Wirtschaft mit Energie ist durch den im überragenden öffentlichen Interesse liegenden und der öffentlichen Sicherheit dienenden Um- und Ausbau der Energieinfrastruktur sicherzustellen und hat klimaschonend zu erfolgen. Zur Energieinfrastruktur gehören insbesondere Anlagen der Energieerzeugung und -umwandlung, Energienetze sowie Energiespeicher.

6.1.2 (G) Potenziale der Energieeinsparung und Energieeffizienzsteigerung sollen durch eine integrierte Siedlungs- und Verkehrsplanung genutzt werden.

Regionalplan der Region Allgäu (RP 16):

B I 1.1 (Z): Grundlagen als Lebens- und Arbeitsraum und als bedeutender Erholungsraum sichern

B I 2.1 (Z): Landschaftliche Vorbehaltsgebiete / Karte 3 „Natur und Landschaft“: 14 Moore der Lechvorberge

B I 3.2.1 (Z): Sicherstellung der Wasserversorgung, sparsamer Umgang mit Wasserschutz (Brauchwassernutzung)

B II 1.2 (Z): Stärkung des Mittelstands (Erhalt der Standortattraktivität und Wettbewerbsfähigkeit)

B II 2.4.1 (Z): Stärkung der Landwirtschaft (Erhalt und Pflege von Kulturlandschaft, Arbeitsplätze)

B V 1.3 (Z): Aussparen besonders exponierter Lagen, Aktivierung vorhandener Baulandreserven / Nachverdichtung / Flächensparen, Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten

B V 1.7 (Z): Dorferneuerung / -Entwicklung unter Erhalt gewachsener Dorfstrukturen und Landschaftsbilder

Nach LEP B 1.3.1 (G), sowie 6.1 (G) und 6.3.1 (Z) ist anzustreben, dass die Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien erhalten und weiter ausgebaut wird. Von daher entspricht das geplante Vorhaben grundsätzlich den Anforderungen der Raumordnung. Es soll die Zersiedelung der Landschaft verhindert, das charakteristische Landschaftsbild bewahrt und bestehende Freiräume in ihren jeweiligen Funktionen im Standortraum erhalten werden: gemäß Begründung zum LEP B 3.3 sind Freiflächensolaranlagen keine Siedlungsflächen im Sinne dieses Ziels. Insofern wird auch nicht von einer negativen Wirkung auf die Ziele des Landschaftsschutzgebietes ausgegangen. Ortsnah zum bestehenden Gewerbegebiet und dessen Erweiterung wird auf der Sonderbaufläche die Möglichkeit für die Erzeugung von Strom aus regenerativen Quellen geschaffen und dafür kurze Versorgungswege sichergestellt.

Im Regionalplan der Region Allgäu (16) ist im Kapitel B X Energieversorgung unter Ziffer 4.1 zu Erneuerbare Energien ausgesagt: „Auf die verstärkte Erschließung und Nutzung geeigneter erneuerbarer Energiequellen soll hingewirkt werden.“ Die Gemeinde folgt durch die Unterstützung der Planung diesen Vorgaben.

3.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Rieden am Foggensee verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Das Plangebiet für das GE ist hierin als gewerbliche Baufläche mit östlicher Eingrünung dargestellt. Ebenfalls dargestellt sind zu erhaltende Gehölze und ein Schutzbereich gegen schädliche Umweltauswirkungen (Lärm). Die Betriebsverweidungsflächen sind damit bereits auf der Flächennutzungsplanebene als Siedlungsflächen dargestellt. Die Darstellung des Landschaftsschutzgebietes „Foggensee und benachbarte Seen“ (LSG) spart neben dem bestehenden Gewerbegebiet östlich der Straße „Im Tal“ noch bisher nicht entwickelte Gewerbeflächen aus. Mit dem vorliegenden Entwurf wurde gegenüber dem Vorentwurf die Darstellung von Siedlungsflächen im Süden (Überlagerung ins LSG) zurückgenommen. Somit werden nur noch im bestehenden Rahmen Flächendarstellungen von Gewerbe- zu Sonderbaufläche geändert.

Der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 „Gewerbegebiet – Ost“, 5. Änderung und Erweiterung geplante Teilbereich „GE“ mit Gewerbenutzung ist im Flächennutzungsplan bereits dargestellt und benötigt keine Änderung der Darstellungen.

Die Möglichkeiten, die die Neuregelung der BauNVO mit dem Gesetz vom 3.7.2023 (BGBl. 176) nach § 8 Abs. 2 BauNVO auch Energieanlagen in Gewerbegebieten zulassen würden, werden nicht ausgeschöpft. Der Planungsgedanke soll im laufenden Verfahren nicht grundsätzlich geändert werden, da das zugrundeliegende Baukonzept mit einem Solarpark ebenfalls beibehalten wird.

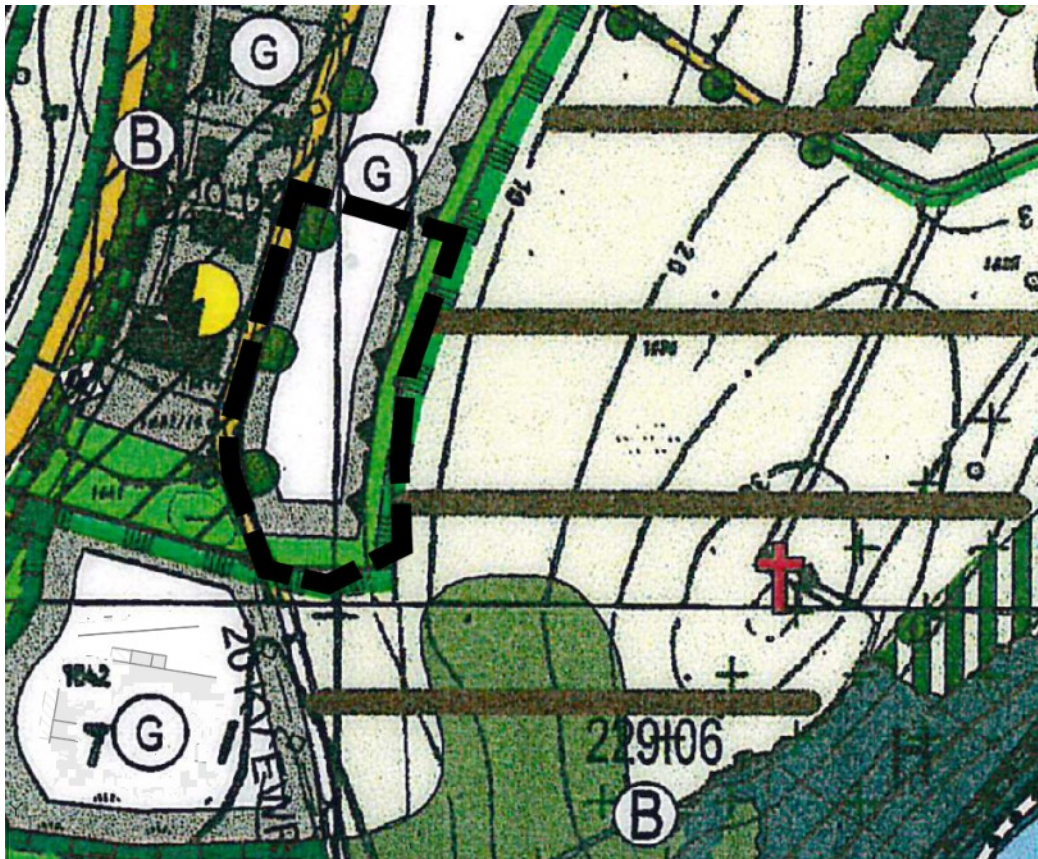


Abbildung 1: Ausschnitt bestehender Flächennutzungsplan mit Lageplan des Geltungsbereiches der gegenständlichen Änderung, unmaßstäblich

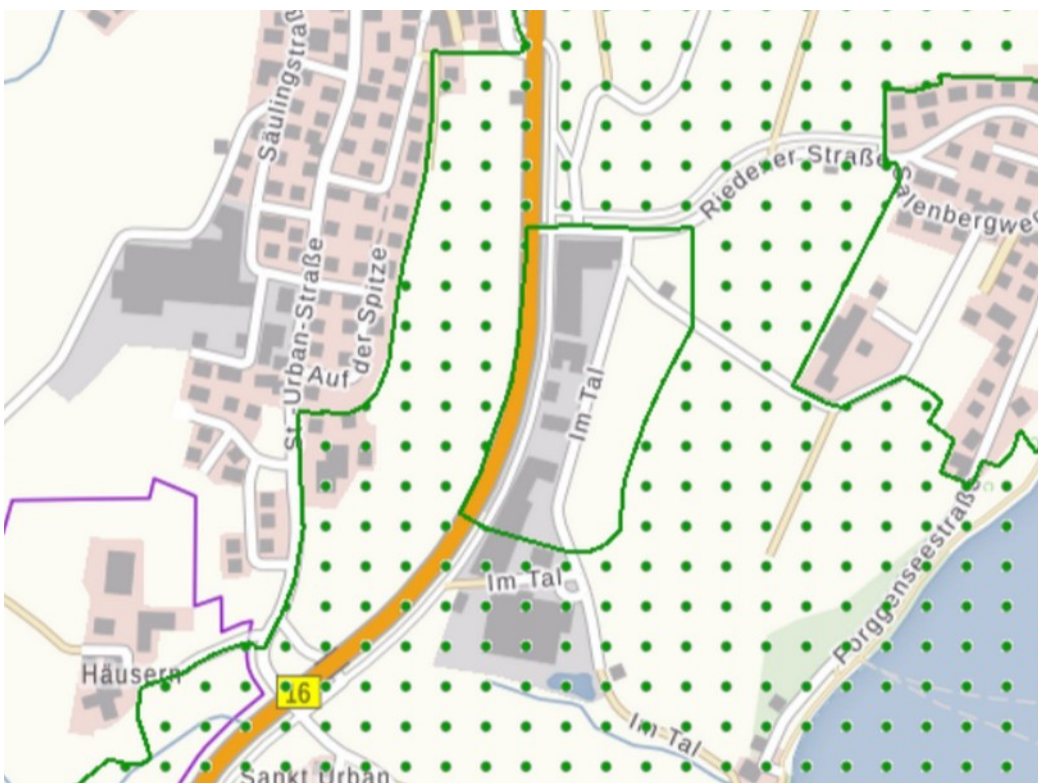


Abbildung 2: Lageplan des Landschaftsschutzgebietes (grün, punktiert), unmaßstäblich

4. Planung

4.1 Naturhaushaltliche Belange

Bestand:

Die Flächen werden derzeit durch die Landwirtschaft intensiv als Grünland genutzt.

Es liegt der Naturraum des Forggensees vor und die Verordnung des Landschaftsschutzgebietes "Forggensee und benachbarte Seen" vom 02.03.1990 (LSG) des Landkreises Ostallgäu liegt in unmittelbarer Nachbarschaft.

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. 800 m üNN im Südwesten und steigt nach Osten hin um ca. 8 m an. Weiter östlich befindet sich der Salenberg, eine Drumlinstruktur mit bis zu 834 m üNN und einer Gesamtlänge von ca. 600 m. Nordwestlich (Sentenberg) und südlich liegen (Blaik) weitere Drumlinstrukturen ähnlicher Dimension.

Boden / Geologie:

Der Untergrund zwischen den Drumlins wird von (Para-)Gleyen, Braun- bis Parabraunerden aus kiesführendem Lehm über Schluff- bis Lehmkies (würmzeitliche Jungmoränenschotter) gebildet.

Denkmalpflege:

Im Geltungsbereich 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.

Altlasten / Bodenschutz:

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

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.

4.2 Erschließung

4.2.1 Verkehr

Der Bereich ist über die Straße „Im Tal“ und den Riedener Weg an die B 16 angebunden.

4.2.2 Wasserwirtschaft

Wasserwirtschaft

Im Umgriff des Plangebietes ist kein festgesetztes Überschwemmungsgebiet vorhanden. Die Flächen liegen hochwassergeschützt.

Grundwasser

Es liegen keine Erkenntnisse zum Grundwasserstand vor. Reliefbedingt wird von ausreichendem Grundwasserabstand ausgegangen. Es ist mit Hang- und Schichtwasser zu rechnen.

Lage zu Gewässern

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine relevanten Gewässer. Östlich liegt der Forggensee.

Wasserversorgung

Das Plangebiet wird an die zentrale Trinkwasserversorgung der Gemeinde angeschlossen.

Abwasserentsorgung

Das Plangebiet wird über die Abwasserleitung an die gemeindliche Kläranlage angeschlossen.

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 voraussichtlich 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. Das DWA Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" ist fachliche Grundlage für die Niederschlagswasser-

rentsorgung. Darüber hinaus sind das DWA Arbeitsblatt A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser", die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV sowie die dazugehörigen Technischen Regeln TRENGW bzw. TREN OG zu beachten.

4.2.3 Energie und Telekommunikation

Bei nachgelagerten Planungen sind die Elektrizitätswerke Reutte (Kemptener Str. 91, 87629 Füssen) und die Deutsche Telekom (TNL Süd, PTI 23, Gablinger Str. 2, 86368 Gersthofen; Planauskunft über E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de / Fax: +49 391 580213737 / Telefon: +49 251 788777701) an Verfahren zu beteiligen.

Anschluss- und Netzkapazitäten sind mit den Versorgern abzustimmen.

4.3 Immissionsschutz

Im Osten des Plangebietes liegt Gewerbe und die B 16. Die Immissionen sind hinsichtlich Blendwirkung, Staub und Lärm auf den nachfolgenden Ebenen zu beachten. Von einem Solarpark sind keine signifikanten Auswirkungen zum Lärm zu erwarten.

4.4 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

5. Alternativenwahl

Es handelt sich um eine vorhabenbezogene Bauleitplanung nach § 12 BauGB. Für andere Flächen liegt der Gemeinde durch den Vorhabenträger kein Antrag vor, dort erneuerbare Energie durch Solarstrom zu erzeugen. Gebietinterne Alternativen, wie beispielsweise andere flächenorganisatorische Konzepte sind auf der Ebene des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der im Verfahren ermittelten Belange darzulegen.

6. Kartengrundlage

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

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