

Rieden am Forggensee
Landkreis Ostallgäu



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

Entwurf

in der Fassung vom 31.07.2023

Inhalt

- Satzung
- Planzeichnung
- Vorhaben- und Erschließungsplan
- Konfliktanalyse nach BayKompV + Landschaftspflegerische Maßnahmenplanung
- Begründung mit Umweltbericht

Städtebau/ Bauleitplanung:	
abtplan – architektur & stadtplanung Inh. Thomas Haag, M.A. Architekt Stadtplaner 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 Straße „Im Tal“ und dem Salenbergweg. Es umfasst das Grundstück mit der Fl. Nr. 1639 und Teilflächen der Grundstücke mit der Fl. Nr. 1628 („Salenbergweg“) sowie 1640 („Im Tal“), Gemarkung Rieden am Forggensee, mit insgesamt ca. 1,7 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 und Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom __.__.2023.
Der Satzung ist eine Begründung mit Umweltbericht in der selben Fassung beigelegt.
- 2.2 Der Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist nach § 12 Abs. 2 BauGB Bestandteil der Satzung.

§ 3 Art der baulichen Nutzung

- 3.1 Der Geltungsbereich wird teils als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO, teils ein Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.
- 3.2 Es sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat (§12 Abs. 3a BauGB).
- 3.3 Teilgebiet „GE“:
Im Gewerbegebiet sind nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe gem. § 8 BauNVO zulässig.
- 3.3.1 Die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 3.3.2 Die Containernutzung (Einwurf, An-/ Abtransport, etc.) während der Nachtzeiten (zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr) ist unzulässig.
- 3.4 Teilgebiet „SO-Solar“:
Die Zweckbestimmung des Sondergebiets ist die Nutzung von Solarenergie auf Freiflächen. Zulässig sind:
- 3.4.1 Photovoltaik-Module mit erforderlichen Aufständern, Anlagen und Gebäude für die technische Infrastruktur (Technikhaus, Transformatorenstation, inklusive deren Fundamente).
- 3.4.2 Bei der Pflege und Wartung der Module ist auf den Einsatz von Reinigungsmitteln (einschließlich biologisch abbaubarer Produkte) zu verzichten.

§ 4 Maß der Baulichen Nutzung

- 4.1 Für Gebäude innerhalb der Flächen von Nebenanlagen, Garagen und Überdachungen von Stellplätzen gilt eine maximale Höhe der Gebäude von 5,00 m.
- 4.2 Im Teilbereich „GE“ gilt:

- 4.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die überbaubare Fläche, die Grundflächenzahl (GRZ = 0,8) und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.
Die Regelungen des § 19 Abs. 4 BauNVO dürfen angewandt werden.
- 4.2.2 Bauliche Anlagen dürfen eine Höhe von 817,00 m ü NN nicht überschreiten.
- 4.2.3 Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit maximal 12,70 m festgesetzt. Hierbei gilt als unterer Höhenbezug die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK RFB EG). Als oberer Bezugspunkt gilt für die Wandhöhe der Schnittpunkt mit der Oberkante Dachhaut bzw. Attika in der senkrechten Verlängerung der Außenwand. Die Höhenlage der Oberkante Fertigfußboden wird auf 804,25 m üNN festgesetzt.
- 4.3 Im Teilbereich „SO Solar“ gilt:
- 4.3.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die überbaubare Fläche, die Grundflächenzahl (GRZ = 0,4) und die Höhe der baulichen Anlagen (H max. = 3,5 m) bestimmt.
Hierbei gilt als unterer Höhenbezug die vermessene natürliche Geländeoberkante (Höhenlinien gem. Planzeichnung) senkrecht unter dem höchsten Punkt der Einzelanlage. Als oberer Bezugspunkt gilt der jeweils höchste Punkt des Gebäudes bzw. die Oberkante der Anlage (höchster Punkt).
- 4.3.2 Verkehrs- und Erschließungsflächen sind auf ihre jeweilig funktional notwendigen Breiten zu beschränken.

§ 5 Bauweise / Stellung der Gebäude / Stellplätze

- 5.1 Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt.
- 5.1.1 Die Errichtung der baulichen Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (insbesondere Module, Modultische und Transformatorenstationen) ist im Teilgebiet „SO-Solar“ nur innerhalb der Baugrenze zulässig.
- 5.1.2 Für Garagen, Überdachungen und sonstige Nebenanlagen gilt im Teilgebiet „GE“ zudem die Linie 15.3 PlanZV (rote Strichlinie).
- 5.1.3 Es gilt die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV) des Freistaats Bayern.
- 5.2 Es gilt die abweichende Bauweise gem. § 22 BauNVO. Es sind Gebäudelängen bis 90 m zulässig.
- 5.3 Für die Abstandsflächen von Gebäuden gelten die Bestimmungen der BayBO Art. 6 für Gewerbegebiete.

§ 6 Grünordnung

- 6.1 Die nicht überbauten Flächen sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten. Die privaten Grünflächen mit Bepflanzungsaufträgen sind gemäß der nachfolgenden Pflanzliste mit Gehölzen zu belegen.
Von den Pflanzstandorten kann bei der Ausführung geringfügig abgewichen werden. Die Pflanzabstände nach Art. 47 – 50 AGBGB sind einzuhalten. Das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG – „*)“ ist zu beachten.
- 6.1.1 Die in der Planzeichnung eingetragenen zu pflanzenden Gehölze sind verbindlich zu pflanzen.
- 6.1.2 Je 5 Stellplätze ist mindestens ein Baum zu pflanzen.
- 6.2 Innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist als Minimierungsmaßnahme zur Eingrünung des Ortsrandes eine zweireihige Heckenstruktur einzurichten, die gemäß Planzeichnung mit Bäumen nach der Pflanzliste zu überstellen ist.
- 6.3 Pflanzliste:

Bäume

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

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

Obstbäume (empfohlene heimische Arten)

Äpfel	Berner Rosenapfel
	Klarapfel
	James Grieve
	Glockenapfel
Birnen:	Stadtbirne („Chanticleer“)

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

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Ligustrum vulgare	Liguster

Kirsche:	Gellerts Butterbirne	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
	Hedelfinger	Sambucus nigra	Hollunder
Zwetschge	Wangenheims Früh	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Zusätzlich kommen standortgerechte Arten und Sorten von Wildsträuchern und Wildrosen in Betracht. Aus naturschutzfachlichen Gründen sind fremdländische Gehölze sowie rot- und gelbblauige bzw. blaunadelige Gehölze innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen.

6.4 Für das SO-Solar gilt zudem:

6.4.1 Die nicht für Zufahrten, Umfahrungen oder Gründungen benötigten Flächen dürfen nicht versiegelt und nicht befahren werden, ausgenommen zu Bau-, Wartungs- und Pflegezwecken. Montageflächen, Umfahrungen oder Zufahrten erfolgen über reine Schotterrasen/ Wiesenwege ohne bauliche Veränderungen. Es darf auf dem ganzen Anlagenbereich nicht gedüngt auch keine Pflanzenschutzmittel verwendet werden.

6.5 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung:

6.5.1 Im Bereich der **PV-Anlage** sind nachfolgende Vermeidungsmaßnahmen festgelegt. Bei deren Umsetzung verbleiben gemäß den Hinweisen des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr „Bau- und landesplanerische Behandlung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen“ (Stand 10.12.2021) keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts durch die Anlagenfläche und es entsteht kein Ausgleichsbedarf.

- Grundflächenzahl ≤0,5
- Abstand zwischen den Modulreihen mind. 3 m zur Besonnung der Wiesenfläche
- Bodenabstand der Einfriedung mind. 15 cm als Durchschlupf für Kleintiere
- Bodenabstand der Module mind. 0,8 m
- Maßnahmen zum Bodenschutz bei Erdarbeiten, Vermeidung von Bodenverdichtungen, Erhalt der natürlichen Geländeform
- Entwicklung von mäßig extensiv genutztem, artenreichem Grünland (G212 gemäß Biotopwertliste zur BayKompV) durch:
 - Aushagerung durch mehrschürige Mahd in den ersten drei Jahren mit Mähgutentfernung
 - Extensive Beweidung, Beginn frühestens im Juni, kurze Bestoßung und lange Weideruhe, zwei Durchgänge, ggf. Nachmahd
 - Alternative Pflege als Mähwiese, 2-3 schürig, erste Mahd im Juni, mit Entnahme des Schnittguts
 - Keine Düngung und Pflanzenschutzmittel
- Ausbau der Umfahrung als Schotterrasen mit artenreicher, gebietseigener Ansaat

Die PV-Anlage ist angrenzend an die bestehende und geplante Bebauung sowie außerhalb des Landschaftsschutzgebiets und innerhalb von landwirtschaftlich intensiv genutztem Grünland situiert. Durch die Lage in dem ausgeprägten Tal entsteht nur eine geringe räumliche Wirkung, die durch die geplanten Eingrünungsmaßnahmen zusätzlich kompensiert wird.

6.5.2 Für das geplante **Gewerbegebiet** sind folgende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt:

- Sickerfähige Befestigung von Stellplätzen und Feuerwehrumfahrungen
- Versickerung von Niederschlags- und Oberflächenwasser bzw. Retention und gedrosselte Abgabe an den Regenwasserkanal, evtl. Nutzung von Dachflächenwasser als Brauchwasser
- Vermeidung von Außenbeleuchtung bzw. Verwendung von nach oben abgeschirmten Leuchtmitteln mit weniger als 3.000 K Farbtemperatur (warmweiß)
- Verwendung der Dachflächen und Carports zur Erzeugung von erneuerbarer Energie

6.5.3 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Die Eingriffsintensität wird wie folgt festgelegt:

Gewerbegebiet mit GRZ 0,8	hoch	Faktor 0,8
Sondergebiet Solar (Modulfeld)	nicht erheblich	Faktor 0,0
Umfahrung Modulfeld (Schotterrasen)	mittel	Faktor 0,7

Aufgrund der intensiven Nutzung der Gewerbefläche, der dichten Bauweise und dem damit verbundenen geringen Grünflächenanteil wird trotz der genannten Vermeidungsmaßnahmen auf die Verwendung eines Planungsfaktors gemäß Leitfaden verzichtet.

Code	Bestand	Wert	Wertpunkte	Eingriff	Fläche [m ²]	Faktor	Kompensationsbedarf [WP]
G11	Intensivgrünland	gering	3	GE	7.697	0,8	18.473

Code	Bestand	Wert	Wert- punkte	Eingriff	Fläche [m ²]	Faktor	Kompensati- onsbedarf [WP]
V11	Verkehrsflächen des Straßen- und Flugverkehrs, versiegelt	kein	0	GE	133	0,8	0
V12	Verkehrsflächen des Straßen- und Flugverkehrs, befestigt	gering	1	GE	5	0,8	4
G11	Intensivgrünland	gering	3	SO-Solar (Modulfeld)	5.543	0,0	0
G11	Intensivgrünland	gering	3	Umfahrung Modulfeld (Schotterrasen)	1.032	0,7	2.167
Kompensationsbedarf							20.644

6.6 Kompensationsmaßnahmen

Ostseitig des geplanten Baugebiets wird eine Strauch- bzw. Strauch-Baumhecke mit gebietseigenen Gehölzen vorgesehen. Laut „Arbeitshilfe Produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahmen (PIK) zur BayKompV (Hrsg. BayLfU 2014) sollen Hecken und Gehölzstreifen in der Regel 6-10 m inklusive Saumzone erhalten. Ostseitig der Gewerbeflächen wird eine Heckenbreite von 7 m, ostseitig der PV-Anlage eine Breite von 5 m vorgesehen. Im Süden ist eine Breite von bis zu 9 m möglich.

6.6.1 Kompensationsfläche 1, Strauch-Baumhecke östlich Gewerbefläche:

Code	Bestand	Wert	Wert- punkte	Folgenutzung	Fläche [m ²]	Aufwertung [WP/m ²]	Kompensa- tion [WP]
G11	Intensivgrünland	gering	3	B112-WH00BK Mesophile Gebü- sche / Hecken (Ziel 10 WP)	862	7	6.034
B312	Einzelbäume / Baumreihen / Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung	mittel	9	B112-WH00BK Mesophile Gebü- sche / Hecken (Ziel 10 WP) (Bäume werden in die Heckenpflan- zung integriert)	81	0	0
Erreichter Kompensationsumfang							6.034

6.6.2 Kompensationsfläche 2, Strauchhecke östlich und südlich PV-Anlage:

Code	Bestand	Wert	Wert- punkte	Folgenutzung	Fläche [m ²]	Aufwertung [WP/m ²]	Kompensa- tion [WP]
G11	Intensivgrünland	gering	3	B112-WH00BK Mesophile Gebü- sche / Hecken (Ziel 10 WP) Aufgrund der verringerten Breite von 5 m wird 1 WP abgezogen	935	6	5.610
Erreichter Kompensationsumfang							5.610

6.6.3 Kompensationsfläche 3, Extensivierung einer Viehweide auf Fl.Nr. 449 Gmkg Rieden a. F.:

Code	Bestand	Wert	Wert- punkte	Folgenutzung	Fläche [m ²]	Aufwertung [WP/m ²]	Kompensa- tion [WP]
B112- WH00 BK	Mesophile Gebü- sche / Hecken	mittel	10	G214-GX00BK Artenreiches Extensiv- grünland (Ziel 12 WP) Abzgl. 2 WP aufgrund Timelag	21	0	0

Code	Bestand	Wert	Wert- punkte	Folgenutzung	Fläche [m ²]	Aufwertung [WP/m ²]	Kompensa- tion [WP]
B116	Gebüsche / Hecken stickstoffreicher, ru- deraler Standorte	mittel	7	G214-GX00BK Artenreiches Extensiv- grünland (Ziel 12 WP) Abzgl. 2 WP aufgrund Timelag	151	3	453
B13	Stark verbuschte Grünlandbrachen	mittel	6	G214-GX00BK Artenreiches Extensiv- grünland (Ziel 12 WP)	81	6	486
B313	Einzelbäume / Baum- reihen / Baumgrup- pen mit überwiegend einheimischen, stand- ortgerechten Arten, alte Ausprägung (Fichten)	hoch	12	G214-GX00BK Artenreiches Extensiv- grünland (Ziel 12 WP)	89	0	0
G11	Intensivgrünland	gering	3	G214-GX00BK Artenreiches Extensiv- grünland (Ziel 12 WP) Abzgl. 2 WP aufgrund Timelag	567	7	3.969
G215	Mäßig extensiv bis ex- tensiv genutztes Grünland, brachge- fallen	mittel	7	G214-GX00BK Artenreiches Extensiv- grünland (Ziel 12 WP)	709	5	3.545
G215	Mäßig extensiv bis ex- tensiv genutztes Grünland, brachge- fallen	mittel	7	B112-WH00BK Mesophile Gebüsche / Hecken (Ziel 10 WP)	10	3	30
K122	Mäßig artenreiche Säume und Stauden- fluren frischer bis mä- ßig trockener Stand- orte	mittel	6	G214-GX00BK Artenreiches Extensiv- grünland (Ziel 12 WP)	104	6	624
K122	Mäßig artenreiche Säume und Stauden- fluren frischer bis mä- ßig trockener Stand- orte	mittel	6	B112-WH00BK Mesophile Gebüsche / Hecken (Ziel 10 WP)	167	4	668
V332	Rad-/Fußwege und Wirtschaftswege, un- befestigt, bewachsen	gering	3	V332 Rad-/Fußwege und Wirtschaftswege, unbe- festigt, bewachsen	53	0	0
Erreichter Kompensationsumfang							9.775

Im Gesamten ergibt sich ein Kompensationsumfang von **21.419 Wertpunkten**.

Damit entsteht ein Kompensationsüberschuss von 775 Wertpunkten.

Die landschaftspflegerischen Maßnahmen sind im beiliegenden Plan / Anhang zur Bebauungsplanbegründung dargestellt und beschrieben.

§ 7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen/ Gestaltung der Gebäude
(§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)

7.1 Für das Teilgebiet GE gelten die nachfolgenden gestalterischen Festsetzungen.

7.2 Dachgestaltung des Betriebsgebäudes:

7.2.1 Es sind Dachneigungen bis max. 7° Dachneigung zulässig.

- 7.2.2 Dachflächen sind zu begrünen oder mit mindestens 60 % Flächenanteil mit Solarenergieanlagen auszuführen. Solarenergieanlagen sind hierfür bis zu einer individuellen Höhe von 0,90 m über der Dachfläche zulässig.
- 7.2.3 Das Dachflächenwasser ist aufzufangen und als Brauchwasser bereitzustellen. Überschüsse sind vorschriftsgemäß und naturnah zu versickern bzw. gedrosselt über den Regenwasserkanal der Gemeinde abzuleiten.
- 7.2.4 Materialien zur Dacheindeckung:
Es sind ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung, wie z.B. Dachziegel, Betondachsteine etc.) zulässig. Für Flachdächer sind auch beschichtete Metallbleche, Foliendächer ohne Blendwirkung oder Bitumenbahnen zulässig. Werden Dachplatten verwendet, so sind nur rote Töne zulässig.
- 7.3 Fassaden sind in herkömmlicher Weise zu verputzen, Aluplatten oder Faserzementplatten oder mit Holzverkleidung zu versehen. Putzfassaden sind in gedeckten Farben zu halten; grelle Farben (außer Weiß) sind unzulässig. Die Farbgebung der Verkleidung hat in natürlichen Holzfarben, Brauntönen, oder Anthrazit zu erfolgen. Anstriche in Brauntönen sind zulässig. Auf bis zu 50% der Ansichtsfläche sind Solarenergieanlagen zulässig.
- 7.4 Für Garagen, Nebenanlagen und Carports sind auch Sattel- und Pultdächer bis zu einer maximalen Dachneigung von 15° zulässig.

§ 8 Einfriedungen/ Freiflächen/ Oberflächenwasser

- 8.1 Die Höhe der Einfriedungen wird auf maximal 2,10 m begrenzt; der Zaun ist aus Maschendraht oder Stabgitter herzustellen. Türen und Tore sind in Material und Bauart auf das Zaunbild abzustimmen. Stacheldraht ist nicht zulässig. Zäune müssen, zumindest abschnittsweise, einen Abstand von mindestens 0,15 m Bodenabstand für Kleintiere einhalten. Einfriedungen zur freien Landschaft hin sind nur als hinterpflanzter Maschendrahtzaun oder als Hecke zulässig. Auf die Einhaltung der Abstände nach AGBGB ist zu achten.
- 8.2 Flächenbefestigung
Die für die Nutzung als PKW-Stellplätze vorgesehenen Flächen sind mit einer wassergebundenen Deckschicht aus gebrochenen Natursteinmaterial oder mit Rasenfugenpflaster zu befestigen.
Feuerwehrumfahrten dürfen nicht versiegelt werden, sondern sind als Schotterrasen, mit Rasenpflastersteinen o. dgl., auszubilden.
Hinweis: Es werden naturnahe Flächenbefestigungen in einer offenen ökologischen Bauweise mit Rasterelementen sowie zur Durchgrünung mit einer Vegetationsschicht empfohlen.
- 8.3 Veränderungen der Geländeoberfläche (Abgrabungen, Aufschüttungen) sind nur insoweit zulässig, als dies für die Errichtung der im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Gebäude und Flächen erforderlich ist. Die natürliche Geländeoberfläche ist insbesondere im Teilbereich „SO-Solar“ zu erhalten.
- 8.4 Versickerung, Niederschlags- und Oberflächenwasser
- 8.4.1 Anfallendes Oberflächenwasser ist, soweit es keine schädlichen Stoffe enthält, aus wasserwirtschaftlichen Gründen grundsätzlich auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen. Es darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet werden. Zu diesem Zweck muss die Bodenoberfläche möglichst wasserdurchlässig ausgebildet werden. Die Bodenversiegelung ist auf das absolut notwendige Maß zu beschränken. Nicht versickerbare Mengen sind durch Anschluss auf eigene Kosten über den bestehenden Regenwasserschacht zu entwässern.
- 8.4.2 Für die Sicherung der Bauten und Anlagen gegen das reliefbedingt zu erwartende Hang- und Oberflächenwasser hat der Vorhabenträger eigenständig zu sorgen. Die Keller sind daher wasserdicht und auftriebssicher zu auszuführen (z.B. durch die sog. „Weiße Wanne“ oder die „Schwarze Wanne“).

§ 9 Werbeanlagen / Beleuchtung

- 9.1 Es ist nur Werbung am Ort der Leistung zulässig.
- 9.1.1 Werbeanlagen dürfen durch Größe und Gestaltung nicht aufdringlich wirken und das Orts- und Landschaftsbild nicht stören, siehe § 33 StVO. Auffallende Leuchtfarben dürfen nur untergeordnet Verwendung finden und nicht ausschließlich auf den Verkehr der Staatsstraße gerichtet sein. Eine Ausrichtung von Werbeanlagen auf den Forggensee (nach Osten) ist unzulässig.
- 9.1.2 Werbeanlagen, wie z.B. Schriftzüge an den Gebäuden, dürfen jeweils max. 1,30 m hoch sein – Ausnahme Logos. Logos sind auf dem Dach nicht zulässig.
- 9.1.3 Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig, sie müssen den Gebäuden zugeordnet werden.

- 9.1.4 Werbeanlagen auf dem Dach und die Beleuchtung von Werbeanlagen sind unzulässig. Nachtbeleuchtung der Werbeanlagen (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) ist nicht zulässig. Die Beleuchtung von Gebäuden ist auf das Notwendige zu reduzieren, da sie den Zielen der Energieeinsparung und eines harmonischen Ortsbildes zuwiderläuft.
- 9.2 Die Beleuchtung von Außenanlagen, Parkplätzen und Wegen sowie das Anstrahlen von Gebäudeaußenwänden ist zum Schutz von Insekten und Fledermäusen zu vermeiden bzw. notwendige Beleuchtungen in ihrer Beleuchtungsdauer und –zeit zu beschränken. In Bereichen in denen eine Beleuchtung unumgänglich ist, sind nur „insektenfreundliche“ Leuchtmittel zu verwenden.
„Insektenfreundliche“ Leuchtmittel sind nach oben abgeschirmte LED-Leuchten und Natriumdampflampen mit einer Farbtemperatur von 1.800-3.000 Kelvin und einer maximalen Leuchtdichte von 2 cd/m².

§ 10 Hinweise und Empfehlungen

10.1 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.

10.2 Altlasten:

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

10.3 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. Bei den 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.

10.4 Versorgungsleitungen

Vor Beginn von Erschließungsmaßnahmen ist rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen Verbindung aufzunehmen. Bei Pflanzmaßnahmen (Wurzelraum) sind die jeweiligen Vorschriften zu beachten.

§ 11 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 __. __.2023, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Rieden am Forggensee, den

Andreas Haug, Erster Bürgermeister

Anlagen:

Vorhaben und Erschließungsplan „Neubau Produktionshalle mit Verwaltung und Garagen / Carports“ für die prometall Fertigungstechnik GmbH, Rieden, erstellt durch die Höbel GmbH, Immenhofen

- Plan mit Übersichtsplan, Ansichten, Höhenvergleich Bestand / Neubau, Schemaschnitten

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 das Grundstück mit der Fl. Nr. 1639, Gemarkung Rieden am Foggensee, zu einem Teil von ca. 1,6 ha 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 2 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.

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 Arbeitsplatzbedarf 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“. Ursprünglich wurde nur ein Parkplatz und ein überdachter Abstellbereich vorgesehen, inzwischen benötigt der Betrieb jedoch Erweiterungsflächen: Eine weitere Betriebshalle, die auch von LKWs anfahrbar sein muss, mehr Lagerflächen und neue Büroräume. Bedingt aus jüngeren Entwicklungen hat sich der Vorhabenträger zudem dazu entschieden, auf dem Grundstück eine Solarenergieanlage 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 daher dem Antrag.

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 (2020) – und im Regionalplan der Region Allgäu 16 (2007) dargestellt. Die Darstellungen des Landschaftsschutzgebietes „Forggensee und benachbarte Seen“ (LSG) 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 der Teilbereich der Betriebserweiterung zu liegen. Weiter südlich sollen die Solarpaneele ihren Platz finden. Die Flächen für die Erzeugung regenerativer Energien reichen ca. 100 m in das LSG hinein.

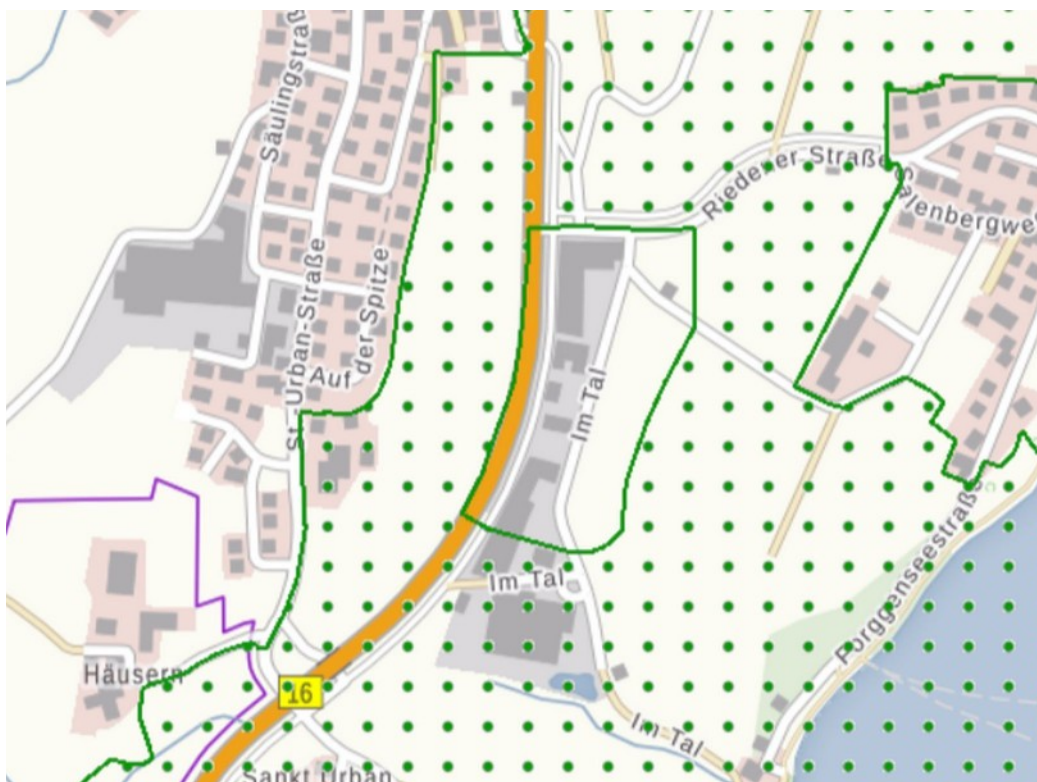


Abbildung 1: Lageplan des Landschaftsschutzgebietes, unmaßstäblich

Es sind im LEP 2018 / 2020 folgende Ziele und Grundsätze dargelegt:

LEP B 1.3.1 (G) (Verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien),

LEP B 3.3 (Z) (Verhinderung der Zersiedelung der Landschaft; Anbindung von Neubauflächen möglichst an geeignete Siedlungseinheiten).

LEP B 6.1 (G) (Ausbau der Energieinfrastruktur)

LEP B 6.2.1 (Z) (Erneuerbare Energien verstärkt erschließen und nutzen)

LEP B 6.2.3 (G) (Freiflächen-Photovoltaik möglichst auf vorbelasteten Standorten realisieren)

LEP B 7.1.1 (G) (Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft)

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.

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. Nach den Darstellungen soll das Landschaftsschutzgebiet die gewerbliche Siedlungsfläche auslassen. Die Betriebserweiterungsflächen sind bereits auf der Flächennutzungsplanebene als Siedlungsflächen dargestellt.

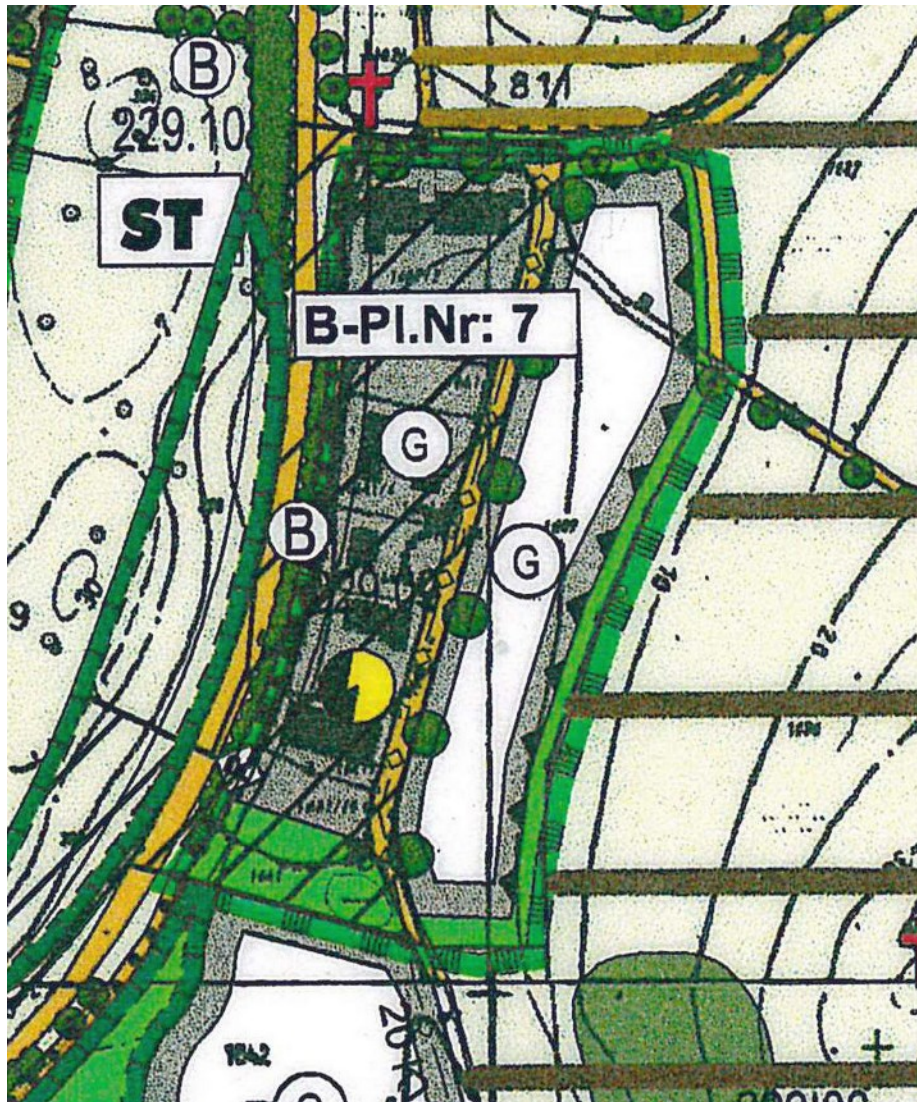


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan beim GE "Im Tal"

Parallel zur gegenständlichen vorhabenbezogenen Planaufstellung zum Bebauungsplan wird nach § 8 Abs. 3 BauGB der Flächennutzungsplan geändert. Die Überlagerung der Teilbereichsfläche des „SO-Solar“ von ca. 7.700 m² über bestehende Darstellungen von gewerblicher Baufläche machen die Änderungen des Flächennutzungsplanes erforderlich.

4. Lage und Bestand

4.1 Derzeitige Nutzungsstruktur/ Bestandsaufnahme:

Naturhaushaltliche Belange:

Südöstlich des Plangebietes liegt der Naturraum des Foggensees. Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes (LSchG) der Verordnung des Landkreises Ostallgäu über das Landschaftsschutzgebiet "Foggensee und benachbarte Seen" vom 02.03.1990 wird durch die Baugrenze des SO-Solar nun nicht mehr, wie im Vorentwurf zunächst noch vorgesehen, überschritten.

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 Pseudogleye (Boden-Typ 34a) und würmzeitliche Moränenablagerungen.

Bodenaufbau: unter Auffüllungen und Deckschichten folgen Seeton-Lagen steifer Konsistenz halbfesten Moränenablagerungen auf. Erwartet werden die wasseranfälligen Seetone unter den Deckschichten bei Teufen von 2 - 2,5 m.

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

Als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB wird dieser Bebauungsplan in Deckung mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) erstellt. Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen über die (nicht-) Zulässigkeit der Bebauung und Nutzung auf den gegenständlichen Flächen. Die Konturen der baulichen Nutzung sind durch die Planzeichnung vorgegeben. Im Vorhaben- und Erschließungsplan werden diese Bereiche konkreter mit einem Nutzungskonzept umrissen. Der VEP enthält dabei auch schematische Darstellungen von kleinteiligeren Bauelementen (Inneneinrichtung, untergeordnete Bauteile, schematische Fahrzeuge u. dgl.), die nicht als Bestandteil der festgesetzten Vorhabensteile zu betrachten sind, sofern im Durchführungsvertrag nichts anderes geregelt ist. Die im VEP sehr genauen Bemaßungen sind nicht als finale Festsetzungen zu verstehen. Vorbehaltlich technischer Anforderungen oder erforderlicher Anpassungen im Zuge der Genehmigungsplanung sind hier Änderungen möglich, sofern die durch die Satzung vorgegebenen Rahmenbedingungen entsprechend eingehalten sind und sich keine wesentlichen Abweichungen ergeben.

5.1 Erschließung

5.1.1 Verkehr

Das Plangebiet wird über die Bundesstraße und die Riedener Straße. Von dort erfolgt die Zufahrt zum Parkplatz und die Solaranlage über die Straße „im Tal“ von Westen her. Der Salenbergweg führt zwischen dem bestehenden Parkplatz und den Erweiterungsflächen hindurch nach Osterreinen.

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. Zur Entlastung soll Dachflächenwasser aufgefangen und genutzt oder gezielt zur Versickerung gebracht werden.

Die Versickerung nicht bewältigbarer Wassermengen erfolgt über Ableitung durch den Regenwasserschacht der Straße „Im Tal“. Verschmutztes Oberflächenwasser wird dort über den Abscheider ins Klärbecken, unverschmutztes zum Regenrückhaltebecken I weitergeleitet.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird dem bestehenden Gewerbegebiet zugeordnet und nach VEP mit Festsetzungen für ein gewerbliches Gebäude, Nebenanlagen, Überdachungen und Parkplätzen belegt. Auf den südlichen Flächen wird eine Freiflächensolaranlage geplant.

Im Teilgebiet GE wird für die Erweiterung des Gewerbebetriebs eine Baugrenze vorgesehen, in der der Betrieb Büros, einen Lagerhallenteil und auch Produktionsstätten mit Anlieferung und Verwaltung unterbringen wird. Ein wesentlicher Teil des Gebiets wird auch für Stellplätze vorgesehen. Um Angestellte bzw. Besucher, deren Fahrräder, Pkws vor Witterung zu schützen, sollen in Teilbereichen Überdachungen und Einhausungen möglich sein. Insbesondere die öffentlich anfahrbaren Stellplätze sollen auch mit Ladestationen für Elektrofahrzeuge ausgestattet sein. Für Container und Garagenanlagen sind separate Nebenanlagenplätze vorgesehen. Es handelt sich um

nicht erheblich störende Gewerbebetriebsnutzungen, wie sie auch im benachbarten Gewerbegebiet bereits stattfinden. Auch Nebenanlagen Näheres regelt der Durchführungsvertrag.

Das Gebiet der Solaranlage wird als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO für die Nutzung erneuerbarer Energien festgesetzt. Zweckbestimmung ist die Nutzung von Solarenergie, welche hier mit der Errichtung und dem Betrieb einer Photovoltaikanlage zur Erzeugung elektrischer Energie stattfinden soll. Für den Betrieb der Anlage nötige bauliche Einrichtungen, wie Modultische, Transformatoren, Kabeltrassen etc. sind hier zulässig. Das Gebiet ist einzuzäunen. Eine Zufahrt soll von der Straße „Im Tal“ aus erfolgen.

Basierend auf den Vorbetrachtungen der SPM GmbH, Am Käppele 4, 74676 Niedernhall und der varista GmbH, An der Aitranger Straße 3, 87647 Unterthingau, wird eine mögliche Nutzungsaufteilung der Modultischreihen innerhalb der Baugrenze des SO-Solar in der Planzeichnung dargestellt. Auf einen separaten Plan zur Vorhabenbeschreibung der Solarflächennutzung wurde verzichtet. Es gelten hier die Planzeichen des Bebauungsplanes als integrierter VEP.

Die Gebietstrennung zwischen den Vorhabenbereichen für Gewerbeerweiterung und Freiflächensolaranlage erfolgt durch eine Abgrenzung der baulichen Nutzung. Einfriedungen und Zaunanlagen können darüber auch fortlaufen.

5.3 Maß der Baulichen Nutzung

Die Höhe von Betriebsgebäuden und Modultischen wird begrenzt, um das Landschaftsbild nicht ungebührlich zu belasten. Für die Vorhabenplanung wurde das Gelände vermessen und als Relativhöhen im VEP eingetragen. Die Höhenlinien für das Bestandsgelände im Bereich wurden zur Verdeutlichung in der Planzeichnung ebenfalls dargestellt.

Teilgebiet GE: Gewerbegebietstypisch werden für die GRZ die städtebaulichen Orientierungswerte übernommen. Auf die Festsetzung von Geschossflächen oder -Zahlen wurde verzichtet. Die Kontur des Betriebsgebäudes ist durch die Festsetzungen ausreichend geregelt. Die Betriebshalle wird aus technischen Gründen ca. 9 m Freiheit über dem Fußboden für Krananlagen benötigen und darüber weitere ca. 3,5 m für die technische Installation und den Gebäudeaufbau. Auf dem Dach sollen, innerhalb der Attika des Flachdaches, aufgeständerte Solarmodule eingerichtet werden können. Die zulässige Gesamthöhe des Gebäudes soll dabei nicht überschritten werden. Diese Höhe wurde so vorgesehen, dass die Attika auf dem Dach als Absturzsicherung dienen kann.

Das Gelände fällt nach Süden ab, weshalb für Passanten Norden voraussichtlich nur das obere Geschoss des Bürotraktes in Erscheinung tritt und südlich eine günstig durch LKW anfahrbare Ladezone für den Gebäudeteil mit Produktionshalle eingerichtet werden kann, ohne weit eingraben zu müssen.

SO-Solar: Es sind ca. 16 Reihen an Modultischen vorgesehen. Nach derzeitigem Stand der Technik werden mit ca. 1050 Modulen über 500 kWp an Leistung möglich. Technisch bedingt kann bei effizienteren Modulen die Leistung auch höher ausfallen. Die Ausführung des Transformatoren- und Technikhauses wird voraussichtlich in einer Kompaktbauweise stattfinden. Für diese sind Flachdächer vorgesehen. Um die Versiegelung gering zu halten werden Festsetzungen für eine günstige Oberflächenausführung getroffen. Die Errichtung der Anlagen ist nur innerhalb der Baugrenze zulässig. Der Solarpark erhält eine Umzäunung.

Garagen und Stellplätze

Für die Stellplätze sind Flächen mit der Nutzungsbestimmung „Stellplätze“ festgesetzt. Die Versiegelung durch Stellplätze wird auf das unbedingt erforderliche Maß reduziert. Eine Einzäunung des Parkplatzes ist unzulässig, da das Landschaftsbild hierdurch beeinträchtigt würde. Geplant sind 67 KFZ-Stellplätze für den Betrieb und 6 öffentlich anfahrbare Stellplätze mit Ladesäulen. In separaten Garagengebäuden (mit separater Baugrenze) sind für größere Betriebsfahrzeuge, wie etwa LKWs, vier und für reguläre KFZ drei Stellplätze vorgesehen.

5.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nicht freistehend zulässig. Für die Betriebe im Gewerbegebiet – Ost sind grundsätzlich ausreichend Möglichkeiten zur Repräsentation. Es soll zurückhaltende Werbung für den ansässigen Betrieb 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.

5.5 Flächenübersicht

Das Plangebiet mit insgesamt ca. 2 ha gliedert sich folgendermaßen auf (gerundete Werte):

200 m² öffentliche Straßenverkehrsflächen (Bestand)

GE (ca. 0,86 ha):

940 m² Ortsrandeingrünung, dazu 870 m² private Grünflächen mit Bepflanzungsaufgaben (offen)

2.650 m² Baugrenze (Vollversiegelung)

600 m² sonstige überbaute Flächen (160 m² LKW-Garage, 340 m² Vordach, ca. 80 m² Garagen, 150 m² Nebenanlagen) (Vollversiegelung)

275 m² Stellplätze (versickerungsfähig),

500 m² Stellplätze mit Überdachung (Carports und Fahrrad-Unterstand, effektiv versiegelt)

2.750 m² private Verkehrsflächen (voll versiegelt)

SO-Solar (ca. 0,77 ha):

1.030 m² Umfahrung (versickerungsfähig)

5.550 m² Baugrenze (teils versiegelt), davon ca. 2.700 m² durch Modultische überstellte Fläche

930 m² Eingrünung (offen)

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 in den Bereichen, in denen das Naturraumgebiet durch den Geltungsbereich des LSchG nicht direkt erfasst wird.

6.2 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Die Flächen werden 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 werden Gewerbe- und Solarfläche mit privaten Grünflächen abgetrennt.

Gewerbeteil:

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 Ortsrandeingrünung im Osten stellt verbindlich eine gute landschaftliche Einbindung sicher und minimiert den Eingriff durch die Anlagen. Der Ortsrand ist so situiert, dass die dortigen Pflanzungen die entstehende Böschung gleichzeitig gegen Erosion schützen.

Solaranlage:

Der abgrenzende Zaun ist zur Landschaft hin mit geeigneten Heckensträuchern zu bepflanzen. Die Flächen im Bereich der Solarmodule sollen ausgehagert werden und zu einem extensiven Grünland (Magerstandort) entwickelt werden. Die Beweidung zur Extensivierung ist optional zur fachgerecht durchzuführenden Mahd. Dies reduziert die geringen Auswirkungen der baulichen Einrichtung (Fundamente, Kabel, Transformatoren, etc.).

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. Es sind dabei die bei Parkplätzen üblichen Verhältniszahlen (ein Baum je 5 Stellplätze) vorgesehen. Bei der Umsetzung kann von den Standorten um ein gewisses Maß (etwa im Rahmen der Abmessung eines KFZ-Stellplatzes) abgewichen werden, um einen geeigneten Standort zwischen den Verkehrs- bzw. Parkflächen zu erreichen.

6.3 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. Der Ausgangszustand der Flächen wird nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2003, Neufassung von 2021) kategorisiert.

Die Maßnahmen verursachen durch Bau, Anlage und Betrieb erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild und stellen somit, trotz Berücksichtigung der genannten Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung, einen Eingriff im Sinne des § 14 BNatSchG dar.

Die erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind im beiliegenden Plan / Anhang zur Bebauungsplanbegründung dargestellt.

Die Konfliktermittlung erfolgt nach den fachlichen Vorgaben des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Hrsg. Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr, 2021), der sich fachlich an der BayKompV orientiert. Dabei ist die Bestandserhebung nach dem Kartierschlüssel der Biotopwertliste aufgebaut. Die festgelegten Wertpunkte werden mit der Eingriffsfläche und dem Faktor entsprechend der Eingriffsintensität multipliziert. Im Ergebnis werden Wertpunkte ermittelt, die mit einer geeigneten Kompensationsfläche erzielt wer-

den müssen.

Die Konfliktanalyse erfolgt unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung einschließlich der landschaftspflegerischen Maßnahmen im Eingriffsbereich.

Im Bereich der PV-Anlage sind Vermeidungsmaßnahmen festgelegt. Bei deren Umsetzung verbleiben gemäß den Hinweisen des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr „Bau- und landesplanerische Behandlung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen“ (Stand 10.12.2021) keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts durch die Anlagenfläche zur Folge haben und daher keinen Ausgleichsbedarf erzeugen.

Für den Teilbereich GE werden ebenfalls Vermeidungsmaßnahmen zur Begrenzung der Eingriffswirkung getroffen. Aufgrund der intensiven Nutzung der Gewerbefläche, der dichten Bauweise und dem damit verbundenen geringen Grünflächenanteil wird trotz der Vermeidungsmaßnahmen auf die Verwendung eines Planungsfaktors gemäß Leitfaden verzichtet.

Da keine besondere Ausprägung von weiteren Schutzgütern vorliegt, ist davon auszugehen, dass über den rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf auch die Beeinträchtigungen der Funktionen der nicht flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzguts Arten und Lebensräume sowie der Schutzgüter biologische Vielfalt, Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft mit abgedeckt werden.

6.4 Kompensationsmaßnahmen

Wie bereits zum Ausgleich des nördlich gelegenen Parkplatzes soll auf der Fl. 449 (GMK Rieden a.F.) das bestehende Ausgleichskonzept erweitert und fortgeführt werden. Östlich von Schwarzenbach, beim Tiefentalgraben werden Flächen entsprechend der Maßnahmenbeschreibung extensiviert und beweidet.



Abbildung 3: Luftbild mit Flurgrenzen Fl. Nr. 449, Bayerische Vermessungsverwaltung, unmaßstäblich

Eine Strauch- und Baumhecken östlich der Gewerbefläche und die Strauchhecke zur Einbindung der PV-Anlage ins Landschaftsbild sorgen für eine Saumzone entlang der verschiedenen Vorhabenteile, die auch naturschutzfachlich einen erhöhten Wert aufweisen.

Die Kompensation erfolgt in Anlehnung an die BayKompV und bedient sich den BNT-Bezeichnungen und deren Wertpunktsystem. Der Kompensationsumfang von 21.419 Wertpunkten steht einem Bedarf von 20.644 Wertpunkten entgegen, womit ein Kompensationsüberschuss von 775 Wertpunkten verbleibt.

7. Umweltgestaltung

7.1 Altlasten / Bodenschutz

Altlasten:

Nach den vorliegenden Unterlagen befinden sich im Geltungsbereich des Planes keine altlastverdächtigen 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. Das DWA Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" ist fachliche Grundlage für die Niederschlagswasserentsorgung. 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.

7.3 Immissionen

7.3.1 Verkehrs- und Gewerbelärm

Vorbetrachtungen:

Nach DIN 180005 „Schallschutz im Städtebau“ ist der Verkehrslärm der B 16: 8009 KFZ, davon 306 LKW, Stand 2015.

Nächster Immissionsort: Die Hofstelle (Salenbergweg 29, Osterreinen, Fl.Nr. 1630) liegt über 140 m vom Plangebiet und ca. 300 m von der B 16 entfernt. Das Gebäude liegt im nicht überplanten Außenbereich (dorfgebietstypische Mischnutzung).

Die abgeschätzten Werte der Vorverlärnung durch die B 16 liegen dabei über 55 dB(A) und im Bereich der gegenständlichen Gewerbefläche bei über 62 dB(A). Im GE b1 sind nach der Satzung der 1. Änderung des BBP Nr. 5 65/50 dB(A) (tags/nachts) zulässig. Bei einer Unterschreitung der Bestandslärnwerte von 10 dB(A) ist nicht von einer Erhöhung bzw. Überschreitung des maßgeblichen Lautstärkepegels auszugehen. Sind die Emissionen im Bereich der Unerheblichkeit (52 dB(A)) am Planstandort, so gilt dies auch für den Immissionsort an der Hofstelle. Die Planung im Bereich erscheint grundsätzlich möglich.

Containeranlagen:

Abhängig von der Befüllung der Container können stärkere Geräuschentwicklungen auftreten. Der Nachtbetrieb für die Containeranlagen wurde ausgeschlossen, um unnötige Störungen in Nachtzeiten auszuschließen.

Schallgutachten:

Für die Planung wurde vom Büro Tecum eine schalltechnische Untersuchung (Bericht 23.007-1, vom 19.07.2023) erstellt. Diese ist als Anlage dem Bebauungsplan beigegeben. Sie kommt zum Ergebnis, dass im Tagzeitraum an allen relevanten Immissionsorten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm erheblich, um minimal 13 dB(A) an IO 4, unterschritten werden.

Am „empfindlichsten“ Immissionsort IO 1 wird der IRW der TA Lärm um 6 dB(A) erheblich unterschritten.

Aus schalltechnischer Sicht bestehen gegen die Errichtung und den Betrieb entsprechend den Beschreibungen des vorliegenden Berichts keine Bedenken.

7.3.2 Lichtverschmutzung

Wegen der Lage am landschaftsbildlich und naturschutzfachlich bedeutsamen Forggensee ist die Beleuchtung auf das Nötige zu beschränken und es sind geeignete Leuchtmittel einzusetzen. Es wird im Besonderen auf den Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung (StMUUV) und den Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen (BfN) verwiesen.

Eine störende Blendwirkung der Solarpaneele auf die Staatsstraße ist auszuschließen. Nach den Vorgaben des staatlichen Bauamts Kempten ist dies auf der Eingabeebene, bezogen auf die verwendeten Modultypen und deren spezifische Eigenschaften, nachzuweisen.

7.4 Stromversorgung

Das Plangebiet liegt im Versorgungsbereich der Elektrizitätswerke Reutte GmbH & Co KG. Mit der EWR (Betriebsstelle Füssen, Kemptener Str. 91, 87629 Füssen) wurde durch den Hochbauplaner ein Transformatorstandort abgestimmt, um die nicht erweiterbare Trafostation „Im Tal“ zu ergänzen.

Neben der im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Trafostation am Nordrand des Plangebietes sind voraussichtlich weitere Transformatoranlagen beim Sondergebiet erforderlich. Deren Standort ergibt sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

8. Kartengrundlage

Es wurde die vom Amt für Breitband, Digitalisierung und Vermessung zur Verfügung gestellte amtliche digitale Flurkarte (Stand: Jan 2018, GK-Koordinaten) verwendet.

Anlagen:

Konfliktanalyse nach BaykompV, Landschaftspflegerische Maßnahmenplanung, erstellt von Matthias Kiechle Landschaftsarchitektur, Zwischenstand, Projekt-Nr. 23009, Datum 24.07.2023.

Schalltechnische Untersuchung von Tecum, Ingenieurbüro für Umwelttechnik, Kempten, zu Gemeinde Rieden am Forggensee, Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7, Gewerbegebiet – Ost, 5. Änderung und Erweiterung – Errichtung einer Produktions- und Lagerhalle mit Verwaltung durch die Fa. Prometall Fertigungstechnik, Rieden am Forggensee, Bericht Nr.: 23.007-1, vom 19.07.2023, erstellt durch Dipl.-Ing. (FH) K. Fischer, Tecum GmbH, Kempten

Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Bauleitplanung

Die Gemeinde Rieden stellt einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für eine Betriebserweiterung des ansässigen Metallfachbetriebs auf. Bestandteil der Planung sind eine Produktions- und Lagerhalle mit Anlieferungsbereichen sowie einem Büro- und Kundentrakt. Angegliedert werden ein halbes Dutzend öffentliche Stellplätze mit Ladeeinrichtungen und ein privater Parkplatz mit ca. ca. 70 KFZ-Stellplätzen, Fahrrad- und Containerabstellplätze sowie Garagen und weitere Nebenanlagen für den Betrieb. Der Bereich wird nach Osten mit einer begrünten Böschung von der Landschaft abgesetzt. Südlich an die Gewerbeerweiterung angrenzend wird auf einer ähnlich großen Fläche eine Freiflächensolaranlage mit etwa 16 Modulreihen und über 500 kWp Leistung entstehen. Die gegenständliche Planung erweitert das vorhandene Gewerbegebiet um ca. 0,85 ha. Für die Solaranlagen werden ca. 0,77 ha an Flächen benötigt, die bisher als Gewerbefläche dargestellt sind. Mit Festsetzungen zur baulichen Ausführung und grünordnerischen Gestaltung werden erhebliche Auswirkungen vermieden und die Auswirkungen des Eingriffs vermindert. Für den entstehenden Eingriff wird ein naturschutzfachlicher Ausgleich (ca. 21.000 Wertpunkte) erforderlich, der mit Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung gebietsintern und auch extern, in etwa 3 km Entfernung im Norden aus privaten Flächen (Fl. 449) mit extensivierenden Maßnahmen erfolgt.

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 die Siedlungsfläche mit gewerblichen Nutzungen entwickelt. Das Landschaftsschutzgebiet „Forggensee und benachbarte Seen“ ist zu beachten. Es sind sonst keine Natura-2000 oder FFH-Schutzgebiete oder anderen 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 mit Braunerdenbedeckung. Es liegen keine Hinweise auf Altlasten vor. Die Zusammensetzung im Untergrund ist wechselhaft. Unter den Deckschichten (im Mittel 2,2m) liegen Seetone (ca. 2,2 m) vor, die den für das Alpenvorland typischen Moränensedimenten aufliegen. Es liegen positive Indikatoren für die verschiedenen Erdwärmennutzungsmöglichkeiten vor.

Bodentyp: 34a, Fast ausschließlich Pseudogley-Braunerde und Pseudogley-Parabraunerde aus kiesführendem Lehm, bis Ton (Deckschicht oder Jungmoräne, carbonatisch, kalkalpin geprägt),

Geologie: W,,g: Moräne, Till (würmzeitlich); Kies bis Blöcke, sandig bis schluffig oder Schluff, tonig bis sandig, kiesig bis blockig (Till, korn- oder matrixgestützt)

Vorsorgender Bodenschutz:

Nach der Empfehlung für das Schutzgut Boden gemäß Leitfaden "Schutzgut Boden in der Planung" (bayerisches Landesamt für Umwelt, LfU 2003) werden die Faktoren mit der 5-stufigen Bewertung für den Standort der Planung für die natürlichen Bodenfunktionen beschrieben und bewertet:

Geologie	Würmzeitlicher Moränentill
Bodenschätzung	L I 2
Grünlandzahl	50
Standortpotential für die natürliche Vegetation und Lebensräume	3

Retentionsvermögen bei Niederschlagsereignissen	5
Rückhaltevermögen des Bodens für wasserlösliche Stoffe	1
Rückhaltevermögen für Schwermetalle	4
Rückhaltevermögen für versauernd wirkende Einträge	5
Natürliche Ertragsfähigkeit	3
Archiv für Natur- und Kulturgeschichte	2
Erosionsanfälligkeit	0,1 (vs. 6,5) / niedrig

Bedingt durch das hohe Rückhaltevermögen bei Niederschlagswasserereignissen und dem besonders guten Puffervermögen für versauernd wirkende Einträge ist der Boden des Plangebiet mit einer hohen Schutzwürdigkeit einzustufen.

Auswirkungen: Der Aushub und die Befahrung bei Bauvorgängen verändert die Oberbodenstruktur. Durch die Anlage von Gebäuden und Verkehrswegen im Gewerbegebiet werden zusätzlich Flächen versiegelt. Die zu erwartende Nutzung kann zu weiteren Verdichtungen im umliegenden Erdreich führen. Geeignete Maßnahmen können die Auswirkungen reduzieren (z.B. verminderte Flächenversiegelung, s.u.). Im Gewerbegebietsteil werden die bereits auftretenden, leichten Bodenverdichtungen deutlich verstärkt und Boden dauerhaft anthropogenen, teils intensiven Nutzungen unterworfen. Die Bodenfunktionen werden hier deutlich eingeschränkt. Die extensive Nutzung im Bereich der Solaranlage wird nur minimale Einflüsse auf das Schutzgut haben, die in erster Linie im Rahmen der Baumaßnahmen auftreten werden.

Ergebnis: Die Versiegelung und Verdichtung führt zu Umweltauswirkungen insgesamt mittlerer Erheblichkeit der Betroffenheit dieses Schutzgutes im Teilbereich „GE“ und zu niedrigen Auswirkungen im Teilbereich „SO-Solar“.

2.2 Schutzgut Wasser

Beschreibung: Der Grundwasserabstand ist ausreichend. Das Gebiet liegt hochwassergeschützt. Auf Grund der Topografie muss bei Starkregen mit erhöhtem Anfall von Hangwasser gerechnet werden. Auch Staunässe kann auftreten.

Auswirkungen: Durch Bautätigkeiten besteht eine gewisse Gefahr für den Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser. Großflächiger Bodenaustausch wird jedoch nicht nötig sein. Durch die Versiegelung wird die flächige Versickerung erschwert. Betriebsbedingt sind Gefährdungen des Grundwassers durch ordnungsgemäßen Betrieb sowie die Nutzung als Parkplatz und Solarpark 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. Durch die Solaranlagen werden nur geringfügig Verschlechterungen bei der Versickerung auftreten und keine Grundwassergefährdungen ausgehen. Die Gülle-Düngung der Grünlandflächen entfällt, was den Nitrathaushalt entspannt.

Ergebnis: Es bestehen Unwägbarkeiten zum Grundwasserstand. Durch den erforderlichen Bodenaushub im Teilgebiet GE und die zu erwartende Versiegelung ist eine mittlere Erheblichkeit zu begründen, die jedoch mit geeigneten Maßnahmen auf geringe Erheblichkeit gemindert werden kann.

2.3 Schutzgut Luft und Lokalklima

Beschreibung: Das Grünland ist an der Kaltluftentstehung beteiligt, ist durch Gewerbe- und Verkehrsimmissionen vorbelastet und liegt nicht im Bereich von Luftaustauschbahnen. Es erfolgt regelmäßige Befahrung mit Gülle.

Auswirkungen: Abgasausstoß der Baufahrzeuge und Staubentwicklung bei der Baustellentätigkeit werden auftreten. Heizungsanlagen und Verkehrsfrequentierung werden die Emissionen im Bereich des Gewerbebetriebs verstärken. Die Solaranlagen wirken nach der Errichtung und im Betrieb nicht weiter negativ auf das Schutzgut ein. Strom aus erneuerbaren Energiequellen kann direkt im Gewerbegebiet Abnehmer finden und anderweitige, schädlichere Erzeugungsformen verdrängen.

Ergebnis: Es gehen im Gewerbebetriebs Kaltluftentstehungsflächen verloren und Emissionen kommen hinzu. Die Solaranlage verhält sich im Wesentlichen neutral bis positiv zum Schutzgut. Insgesamt ist von einer geringen Beeinträchtigung dieses Schutzgutes auszugehen.

2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung: Bedingt durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung und die anthropogene Belastung aus Gewerbe und Verkehr sind Flora und Fauna verarmt. Auf halber Höhe steht eine kleine Gruppe Bestandsgehölze am östlichen Gebietsrand. Besondere Habitate sind nicht erkennbar.

Auswirkungen: Durch Bauarbeiten wird es zu weiteren Störungen von Tier- und Pflanzenwelt im Bereich kommen. Wenn im Rahmen der Grünpflege (insbesondere der Ortsrandeingrünung) ausreichend Bäume und Sträucher gepflanzt werden können dadurch neue und Ersatz-Habitate geschaffen werden. Die bestehenden Gehölze liegen im Bereich der geplanten Eingrünung des Gewebeteils. Die Extensivierung und Aushagerung der Wiesen an der Solaranlage erhöht das Artenpotential und steuert positiv zur Diversität bei.

Ergebnis: Bisher artenarme Grünlandflächen werden teils versiegelt und andererseits aufgewertet. Die Erheblichkeit ist als gering einzustufen.

2.5 Schutzgut Mensch (Erholung und Lärm)

Beschreibung: Die Fläche liegt im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet. Durch die B 16 besteht hier auch eine verkehrsbedingte Vorverlärmung. Das Gewerbegebiet ist hinsichtlich der zulässigen Lärmemissionen gegliedert. In ca. 140 m Entfernung liegt östlich eine Hofstelle.

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. Der Lieferverkehr für den Gewerbebetrieb wird sich im für eine normale Betriebserweiterung üblichen und das Umfeld nicht untypischen Maß steigern. Signifikante Erhöhungen der Emissionen oder einschränkende Wirkungen auf die Erholung wird nicht erwartet. Eine gutachterliche Untersuchung und anschließende Lärmkontingentierung ist vorgesehen. Vorsorglich dürfen Einwürfe und Transporte an den Containern um die Nachtruhe an den Immissionsorten der Umgebung nicht mehr zu stören, als es durch die B 16 ohnehin der Fall ist, nicht nachts stattfinden.

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 im Norden und 802,5 m ü NN im Süden. Die bestehenden Gewerbebauten stehen ohne eigenen Sichtschutz an Straßen und landwirtschaftlich genutzten Grünlandflächen. Zwischen dem Plangebiet und dem Forggensee liegt ein Hügel, der Salenberg mit ca. 820 - 833 m üNN, der das Gebiet vom Sichtbereich des Forggensees abschirmt. Das Landschaftsschutzgebiet Forggensee erfasst die südliche Hälfte des Sondergebiets.

Auswirkung: Während der Bauzeit sind aus westlichen Richtungen Arbeitsgeräte und -maschinen zu sehen. Die Gewerbegebietserweiterung wird nach Osten mit einer guten Eingrünung eingefasst und in die Landschaft eingebunden. Die Solaranlage entfaltet auf Grund der geringen zulässigen Höhe der Modulische und Betriebsgebäude nur eingeschränkt landschaftsbildliche Wirkung. Die nicht bebauten Bereiche werden begrünt.

Ergebnis: Das Schutzgut Landschaft erfährt nach den umgesetzten Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen nur geringe Auswirkungen.

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. Wechselwirkungen der Aufständungen mit Tierausscheidungen oder durch die Tiere selbst könnten Schadstoffe gelöst und in Boden und Grundwasser eingebracht werden. Auch wenn die kleinräumige Untergrundsituation variieren kann wird nicht von schädlichen oder sich verstärkenden Effekten ausgegangen. Das Landschaftsbild und das Denkmal (Bildstock) nördlich des Geltungsbereiches wirken gemeinsam und sind im Gesamteindruck für Erholungssuchende und Touristen prägende Bestandteile dieser Ortslage.

3. Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Die Parksituation bleibt weiterhin angespannt und der Erweiterungsbedarf des Betriebs bleibt bestehen. Auf Grund fehlender Stellflächen ist weiterhin mit Falschparkern zu rechnen, die ihre Gefährte am nicht befestigten Straßenrand und im Grünland abstellen. Damit wird die Grasnarbe empfindlich gestört und Boden verdichtet. Der Gewerbebetrieb muss langfristig gesehen auslagern und nimmt andernorts schlimmstenfalls größere Flä-

chen des Außenbereichs in Anspruch. Die Solaranlage wird nicht errichtet und leistet keinen Beitrag an Strom aus erneuerbaren Energiequellen. Statt einer Extensivierung der Flächen erfolgt weiter die intensive landwirtschaftliche Nutzung der Grünflächen.

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 Stellflächen werden weitgehend versickerungsfähig ausgebildet und so reduzieren sich 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. Für die Dachflächen werden Solaranlagen oder eine Dachbegrünung vorgesehen. Auch zum Erosionsschutz wird der östliche Hang mit Bepflanzungen versehen.

Die Bodennutzung wird auf das erforderliche Maß beschränkt. Durch die vorhabenbezogene Planung wird statt großer Gewerbeflächen Betriebsflächen mit klarer Strukturierung und Grünflächenbereichen geschaffen, die zumindest an ihren Außenrändern zu einem verträglichen Übergang zu den landwirtschaftlichen Grünflächen mit intakteren Bodenfunktionen führt. Um Boden und Grundwasser zu schonen wird die Fläche unter den Solaranlagen voraussichtlich nicht beweidet. Für die Module und deren Trägerkonstruktion sind Spezialversiegelungen vorgesehen, um Schadstoffeintrag in Boden und Grundwasser zu vermeiden.

4.1.2 Schutzgut Luft und Lokalklima

Es werden Baumstandorte vorgesehen, die Schatten spenden und das Kleinklima begünstigen. Die Gehölze werden an den Verkehrs- und Stellplatzflächen situiert, um das Erhitzen der Fahrzeuge und Verkehrsflächen zu vermeiden. Dachbegrünung oder Solarpaneele werden die negativen Auswirkungen der Errichtung von Gebäuden mindern.

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. Insbesondere im Bereich der Ortsrandeingrünung und unter den Modultischen wird die Extensivierung und Aushagerung einen positiven Beitrag zur Diversität im Bereich beitragen. Die bestehenden Gehölze können in die geplante Eingrünung integriert werden.

4.1.4 Schutzgut Mensch (Erholung und Lärm)

Die Flächen werden mit der Grünordnung in das Landschaftsbild integriert. Einfriedungen sind zurückhaltend und mit Vor- bzw. Hinterpflanzung vorgesehen. Es werden keine Wegverbindungen durchschnitten. Die kommende Lärmkontingentierung und die zeitliche Einschränkung der Nutzung der Containeranlagen werden dafür sorgen, dass durch das Gebiet keine maßgebliche Verschlechterung an den Immissionsorten folgt.

4.1.5 Schutzgut Landschaft

Es besteht bisher auf dieser Seite keine Eingrünung des Gewerbegebiets. Das Plangebiet liegt in einer kaum einsehbaren Senke. Die Höhe der baulichen Anlagen wird beschränkt. Nach Osten wird eine Ortsrandeingrünung einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft erreichen. Die Gestaltung flacher Dächer mit Begrünung und von Stellplatzflächen mit Rasenpflaster verbessert die Einfügung und senkt die Sichtbarkeit der Gebäude. Die Solaranlage erhält große Teile des für das Landschaftsbild wichtigen Grüns und wurde gegenüber der ursprünglichen Planung aus dem Landschaftsschutzgebiet zurückgenommen. An der Süd-Ost-Seite wurde eine Grünfläche vorgesehen, die dazu dient, die bessere Einbindung in das Landschaftsbild an der Grenze zum LSG Foggensee durch Pflanzmaßnahmen zu ermöglichen.

4.1.6 Schutzgut Kultur und Sachgüter

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

4.2 Ausgleich

Für den entstehenden Eingriff wurden nach Aufstellung in der Satzung 20.644 Wertpunkte als Kompensationsbedarf ermittelt. Dieser ergibt sich vorwiegend aus den in Anspruch genommenen Intensivgrünlandflächen. Hierbei ist auf Grund der Vermeidungsmaßnahmen im Bereich SO-Solar nur bei den Umfahrungen eine Kompensation

(mit Faktor 0,7) erforderlich. Die Gewerbeflächen werden entsprechend der GRZ mit einem Faktor von 0,8 zur Wertpunkverrechnung herangezogen.

Die Kompensation erfolgt auf drei verschiedenen Flächen, wobei Kompensationsflächen 1 und 2 in direktem östlichen Anschluss an den Eingriff zu liegen kommen. Statt des bestehenden Intensivgrünlandes werden hier mesophile Gebüsche / Hecken entwickelt. Wegen der geringen Breite schlägt die Aufwertung des südliche Teilstücks reduziert zu Buche. Die externe Fläche mit Kompensationsmaßnahmen (3) wird zu einem artenreichen Extensivgrünland entwickelt. Die etwas strukturreichere Fläche wurde dafür auch nach Biotop- und Nutzungstypen gemäß der Biotopwertliste kartiert und wie bereits vorgenannt bewertet. Insgesamt werden durch die Kompensation so 21.419 Wertpunkte generiert. Mit einem Überschuss von 775 Wertpunkten ist der Eingriff ausgeglichen und es verbleibt ein positiver Betrag.

Da keine besondere Ausprägung von weiteren Schutzgütern vorliegt, ist davon auszugehen, dass über den rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf auch die Beeinträchtigungen der Funktionen der nicht flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzguts Arten und Lebensräume sowie der Schutzgüter biologische Vielfalt, Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft mit abgedeckt werden.

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. Das Betriebsgebäude muss aus betrieblichen Gründen in unmittelbarer Nähe zu den Bestandsgebäuden errichtet werden. Die Stellplatzflächen für Betriebsangehörige, Besucher und Elektroautos sind ebenfalls den Gebäuden zuzuordnen Insofern sind hierfür keine Alternativen vorhanden. Hinsichtlich der deutlich zu verstärkenden Bemühungen für erneuerbare Energien ist derzeit noch jede Bereitschaft, Solaranlagen zu errichten wünschenswert. Eine Reduktion dieser Fläche sollte nur aus besonders gewichtigen Gründen erfolgen.

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.

7. Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen (Monitoring)

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

Dabei ist der Handlungsbedarf insbesondere zu den Bereichen Eingrünung (Anwachsen, landschaftsbildliche Wirkung), „Wildparken“ (Bodenverdichtung, Gegenmaßnahmen) und Exentsivierung der Wiese der Solarflächen (Mahdregime / Beweidung) zu dokumentieren.

