

Gemeinde Rieden a. F.
Landkreis Ostallgäu



7. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des
Bebauungsplanes Nr. 16 „Hausstatt, 2. Änderung und Erweiterung“

Entwurf
in der Fassung vom 02.06.2024

Inhalt:

Planzeichnung der Flächennutzungsplanänderung M = 1 : 5.000

Begründung

Umweltbericht (gemeinsam mit BBP) (folge zum Entwurf)

Städtebau/ Bauleitplanung:	
Planung städtebaulicher Teil abtplan – architektur & stadtplanung 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

Der Geltungsbereich liegt westlich der St.-Urban Straße und südlich des Gebäudes von „An der Hausstatt“ Hausnummer 1.

Das Plangebiet der Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 beinhaltet die Grundstücke bzw. Teilflächen der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 75/145, 75/108 (TF), 389, 390, 391 (TF), und 2159, alle Gemarkung Rieden a.F.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,73 ha auf. Maßgeblich ist die Bebauungsplanzeichnung. (siehe auch Abbildung 1)

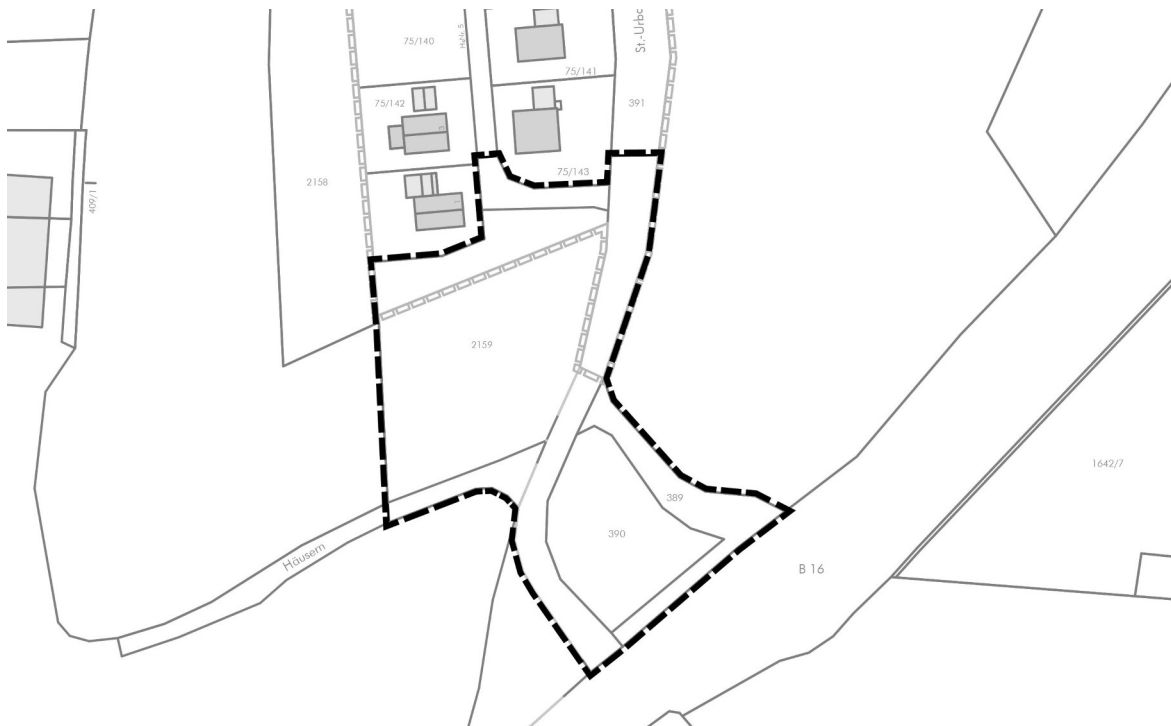


Abbildung 1: Ausschnitt aus der Planzeichnung, unmaßstäblich

2. Anlass und Zweck der Planung

Die Gemeinde Rieden plant den Neubau eines Feuerwehrgebäudes nach den aktuellen Anforderungen. Der Planung gingen Gespräche mit dem Landratsamt und dem Architekturbüro F64-Architekten voraus. Die Wahl des neuen Standorts wird durch die gute Verkehrsanbindung direkt an die B16 und die damit verbundenen kürzeren Einsatzzeiten begründet. Die Ausweisung eines Sondergebietes ermöglicht der Gemeinde, geeignete Festsetzungen zu treffen, um auf die angrenzende Wohnbebauung im Norden, die Hofstelle im Westen und die Gewerbenutzung im Osten reagieren zu können. Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist auch die Änderung des Flächennutzungsplanes 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) und im Regionalplan der Region Allgäu 16 (RP 16) dargelegt.

Gemäß Regionalplan gehört die Gemeinde zum allgemeinen ländlichen Raum, in dem der Tourismus und die Landschaftspflege die wesentlichen regionalplanerischen Ziele darstellen. Unmittelbar südlich und östlich grenzen die Gemeinden des Alpengebietes an. Weiterhin gehört die Gemeinde zum Mittelzentrum Füssen und liegt abseits von Entwicklungsachsen.

3.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (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 möglichst 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.

3.1.2 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

Rieden am Förggensee liegt im allgemeinen ländlichen Raum, nördlich des Mittelzentrums der Stadt Füssen. Der Regionalplan zeigt keine Wasserschutz- oder Vorbehaltsgebiete im Planbereich. Die Ortslage von Rieden ist aus dem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 14 „Moore der Lechvorberge“ ausgespart, jedoch wird der westliche Teil des Plangebiets (GE-2) von diesem überstrichen. Das Landschaftsschutzgebiet „Förggensee und benachbarte Seen“ liegt östlich und erfasst den Bereich nicht. Bei der Planung des Feuerwehrhauses sowie des südöstlich gelegenen Parkplatzes wurde insbesondere bei der Gründung und Konzeption darauf geachtet, dass eine Einbindung in die Landschaft unter Berücksichtigung des angrenzenden Vorbehaltsgebiets sichergestellt werden kann. Der Entwurf wurde in Abstimmung mit den Fachstellen ausgearbeitet und durch Festsetzungen im Bebauungsplan abgesichert.

3.2 Flächennutzungsplan

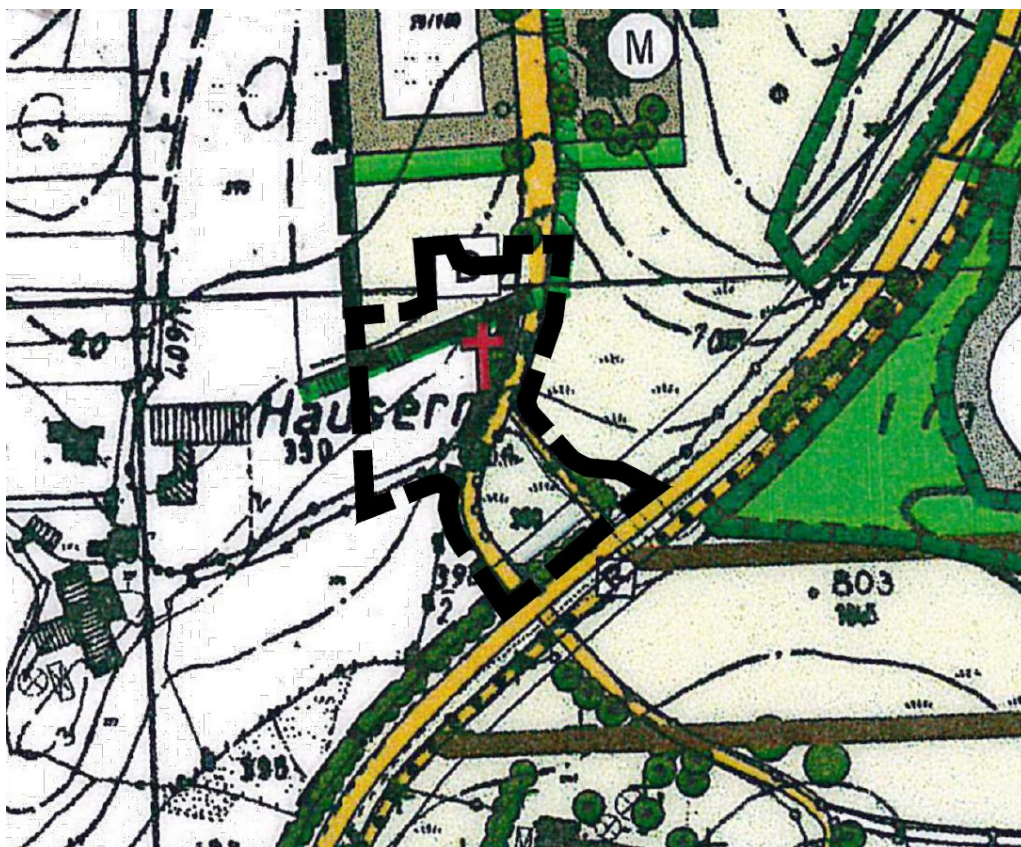


Abbildung 1: Ausschnitt FNP 2005, unmaßstäblich

Die Gemeinde Rieden am Förggensee verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, i.d.F. vom 24.05.2005, erstellt von der Kreisplanungsstelle des Landratsamtes Ostallgäu. Dieser Flächennutzungsplan wurde inzwischen mehrfach geändert. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes enthalten noch nicht die erforderliche Sonderbaufläche. Daher wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des Be-

bauungsplanes Nr. 16 „Hausstatt, 2. Änderung und Erweiterung“ gemäß § 8 Abs. 3 BauGB auch der Flächennutzungsplan geändert.

Es liegen derzeit Darstellungen als Fläche für die Landwirtschaft, Verkehrsflächen mit Gehölzstreifen und die Grenze des Landschaftsschutzbereichs vor. Das referenzierte Baudenkmal ist nicht mehr im Denkmalatlas verzeichnet.

3.3 Begründung der Flächenauswahl

Die Gemeinde Rieden hat im Vorfeld Planungsalternativen geprüft. Die gute Anbindung und damit zu erwartende kürzere Einsatzzeiten sprechen für den Standort.

4. Planung

4.1 Planungskonzept

Die Gemeinde Rieden plant den Neubau eines Feuerwehrgebäudes nach den aktuellen Anforderungen. Der Planung gingen Gespräche mit dem Landratsamt und dem Architekturbüro F64-Architekten voraus. Die Wahl des neuen Standorts wird durch die gute Verkehrsanbindung direkt an die B16 und die damit verbundenen kürzeren Einsatzzeiten begründet. Die Ausweisung eines Sondergebietes ermöglicht der Gemeinde, geeignete Festsetzungen zu treffen, um auf die angrenzende Wohnbebauung im Norden, die Hofstelle im Westen und die Gewerbenutzung im Osten reagieren zu können.

4.2 Natürliche Grundlagen

Die bisher genutzten Flächen werden derzeit noch als landwirtschaftliche Grünfläche genutzt. Das Plangebiet liegt auf einem bewegten Relief auf c.a. 805,75 m DHHN2016.

4.3 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. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen ermittelt.

5. Umweltgestaltung

5.1 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.

Hinweise zum Bodenschutz:

Es ist auf eine weitestgehende Minimierung des anfallenden Bodenaushubs, z.B. durch Anpassung der Bautechnik, sowie eine möglichst hohe Verwertung innerhalb der Baufläche anzustreben (z.B. als Hinterfüllung, modellierte Vegetationsfläche, Geländeangleichung etc.).

Die Ober- und Unterböden sind gemäß DIN 19731 getrennt auszubauen, getrennt zu lagern und für die Wiederherstellung der durchwurzelbaren Bodenschicht bereitzustellen. Vermischung mit Fremdbestandteilen und Schadstoffen sind zu verhindern.

Die Verwertung ggf. Entsorgung von überschüssigem Untergrundmaterial soll vor Baubeginn geplant werden und hat gemäß den geltenden Regeln (Eckpunktepapier, DepV) zu erfolgen. Für alle anfallenden Erdarbeiten sind die allgemein geltenden Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und die DIN 19731 zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials anzuwenden.

Abhängig vom jeweiligen Verwertungsweg überschüssiger Aushubmassen sind die materiellen Anforderungen des Bodenschutzes (insbes. § 12 BBodSchV) und/oder die für Bayern geltenden Regeln (Eckpunktepapier, LAGA M 20 1997) zu beachten. Bei einer eventuell erforderlichen Beseitigung sind die Vorgaben der DepV maßgeblich.

Bodendenkmäler:

Auch wenn nicht von einer Beeinträchtigung der gegenständlichen Planung durch die Denkmäler ausgegangen wird, so wird doch darauf hingewiesen, dass aufgrund bisheriger archäologischer Funde bei Baumaßnahmen Bodendenkmäler auch außerhalb des eigentlichen Bodendenkmalbereiches bzw. Funde nicht ausgeschlossen sind. Sollten derartige Funde auftreten, ist gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 BayDSchG zu verfahren.

5.2 Landschaft: Schutz- und Vorbehaltsflächendarstellungen

Das Landschaftsschutzgebiet „Forggensee und benachbarte Seen“ wird teilweise überplant. Im überplanten Bereich soll nur eine Parkfläche mit umfangreicher Eingrünung vorgesehen werden.

5.3 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 oder im direkten Umfeld des Geltungsbereiches finden sich keine relevanten Gewässer.

Wasserversorgung

Das Plangebiet wird an die zentrale Trinkwasserversorgung der Gemeinde angeschlossen.

Abwasserentsorgung

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

Niederschlagswasserbeseitigung

Das unverschmutzte Niederschlagswasser soll möglichst vor Ort zur Versickerung gebracht werden.

Gefahren durch wild abfließendem Wasser

Der südliche Teil des Plangebietes ist bei Starkregenereignissen von wild abfließendem Wasser betroffen. In diesem Bereich ist ein Parkplatz vorgesehen. Die Bewertung dieser Problematik wird als Hinweis im Bebauungsplan kenntlich gemacht. Siehe hierzu die folgende Karte:

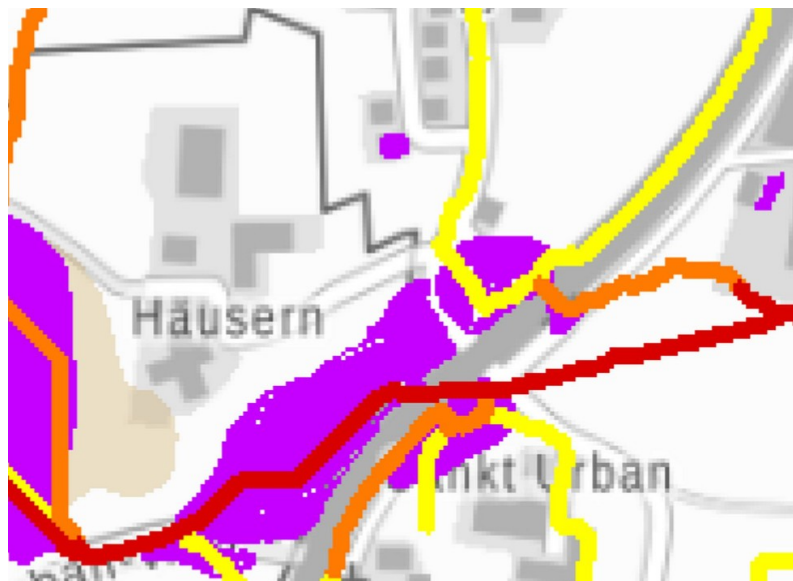


Abbildung 2: Auszug aus HIOS Karte, unmaßstäblich

5.4 Immissionsschutz

Die Wohnbebauung die nördlich zur geplanten Feuerwehrrangzone angrenzt darf durch die zukünftige Nutzung des Feuerwehrraumes nicht beeinträchtigt werden. Es soll ein Gutachten erstellt werden und eventuell geeignete Festsetzungen in die Planung aufgenommen werden. Der Parkplatz im Plangebiet ist auch Gegenstand des Gutachtens.

5.5 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.

5.6 Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

Die hygienisch einwandfreie Abfallbeseitigung ist durch einen Anschluss an die öffentliche Müllabfuhr des Landkreises sichergestellt. Nähere Einzelheiten hierzu werden bei der Erstellung des Bebauungsplanes getroffen.

6. Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB muss für die Flächennutzungsplanänderung ein Umweltbericht erstellt werden. In diesem erfolgt eine Bestandserfassung und Bestandsbewertung der umweltrelevanten Schutzgüter, die Darstellung der Ziele des Umweltschutzes und eine Prognose über die Auswirkungen der Planung.

In der Umweltprüfung werden sowohl die Flächennutzungsplanebene als auch die Ziele des parallel aufgestellten Bebauungsplanes behandelt. Der Umweltbericht wird für beide Bauleitpläne gemeinsam erstellt und liegt als Teil der Begründung dem Bebauungsplan bei.

7. Kartengrundlage

Für das Plangebiet liegt eine Kartengrundlage der Vermessungsverwaltung zugrunde.

Kaufbeuren,	Gemeinde Rieden am Forggensee, den
Thomas Haag, Stadtplaner	Haug, Erster Bürgermeister