

# Gemeinde Oberrieden

Landkreis Unterallgäu



Änderung des Flächennutzungsplanes  
für den Bereich

**“Hohenreuten West“**

im Gemeindeteil Hohenreuten, Gemeinde Oberrieden

**Begründung mit Umweltbericht - Entwurf**

Fassung vom 15.12.2025

mit redaktionellen Änderungen vom 00.00.0000

Planung



**gerhard glogger  
architekt**

blumenstraße 2  
D 86483 balzhausen

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

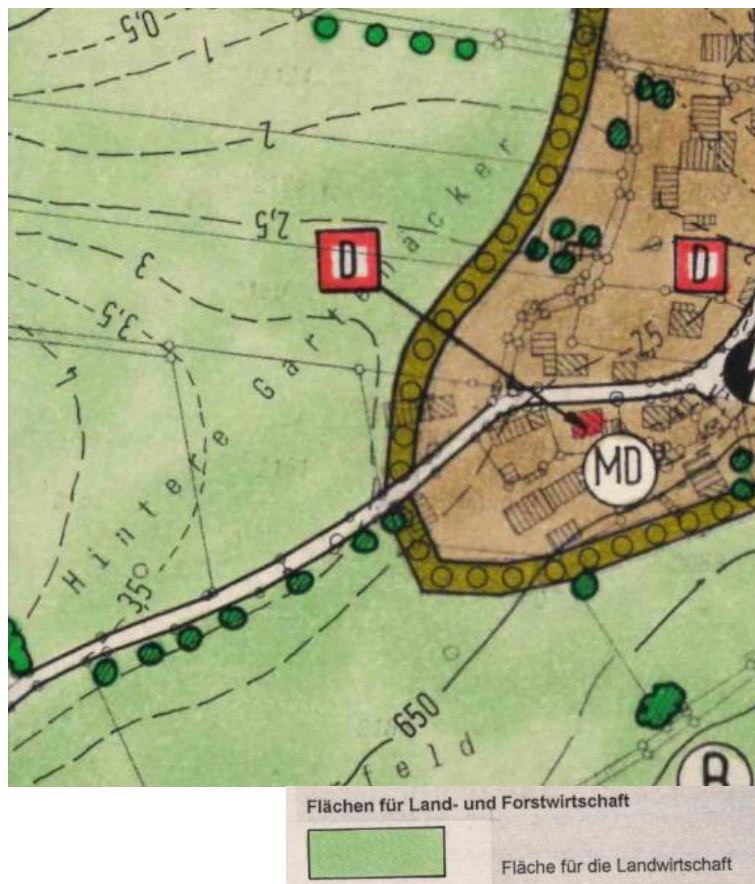
## INHALT

---

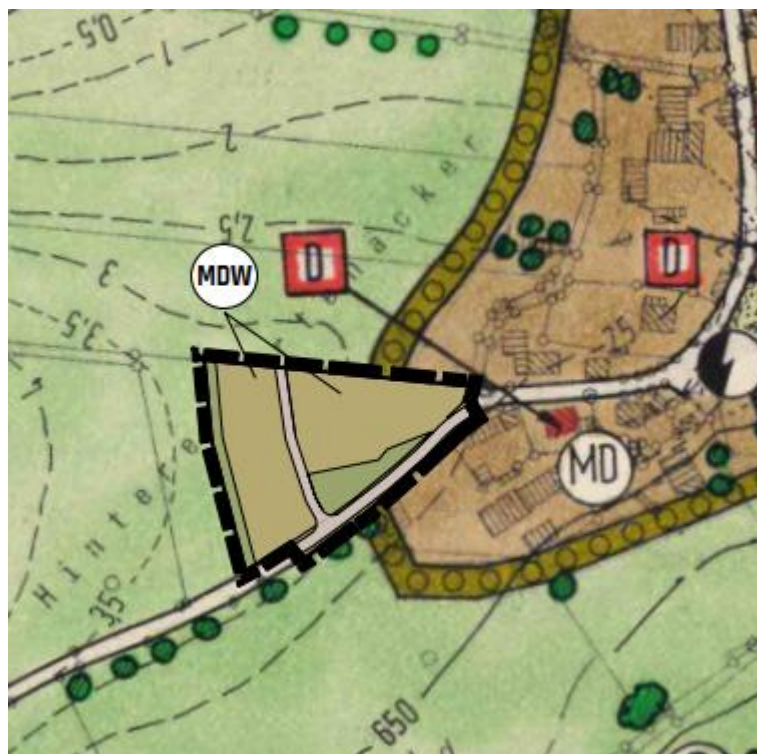
- 1 Vorbemerkung**
- 2 Veranlassung der Änderung des Flächennutzungsplanes**
- 3 Städtebauliche Erwägungen und Ortsplanung**
- 4 Art der geplanten Nutzung**
- 5 Erschließung**
- 6 Ver- und Entsorgung**
- 7 Immissionsschutz**
- 8 Naturschutz- und Landschaftspflege**
- 9 Brandschutz**
- 10 Bodendenkmalpflege**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

**1 Vorbemerkung**

Die Gemeinde Oberrieden verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan.



Auszug aus rechtsgültigem Flächennutzungsplan



Ausschnitt Flächennutzungsplan mit Planbereich unmaßstäblich

Die Grundstücke sind im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberrieden in Teilbereichen als Fläche für die Landwirtschaft sowie als Dorfgebiet mit Ortsrandeingrünung vorgetragen.

## **2      Veranlassung der Änderung des Flächennutzungsplanes**

Anlass zur Änderung des Flächennutzungsplans ist die Aufstellung des **Bebauungsplans "Hohenreuten West" OT Hohenreuten der Gemeinde Oberrieden** im Parallelverfahren:

Die Gemeinde Oberrieden beabsichtigt, mit der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplans, "Hohenreuten West" im Gemeindeteil Hohenreuten, Gemeinde Oberrieden den Bauwilligen der plangegenständlichen Grundstücke, welche auf die Gemeinde Oberrieden zukamen, die Möglichkeit zu bieten, hier in Hohenreuten zu bauen. Hinsichtlich der Lage des Grundstücks außerhalb des im Zusammenhang der bebauten Ortslage im Ortsteil Hohenreuten liegenden Plangebiets, ist eine bauliche Nutzung nur im Rahmen der Privilegierung gemäß § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zulässig, welche im vorliegenden Fall nicht gegeben ist. Um Baurecht zu erreichen, ist die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans, "Hohenreuten West" im Gemeindeteil Hohenreuten, Gemeinde Oberrieden erforderlich.

Die Grundstückseigentümer bemühten sich über die Gemeinde Oberrieden eine Baugenehmigung zur Errichtung von drei Wohnhäusern auf den plangegenständlichen Grundstücken zu erhalten.

Hierzu fanden mit der Gemeinde und dem Landratsamt Unterallgäu verschiedene Vorabstimmungen statt.

Die Gemeinde Oberrieden erklärte sich bereit, über eine entsprechende Bauleitplanung Bauplanungsrecht zu schaffen.

Darauffolgend stellen die Grundstückseigentümer an die Gemeinde Oberrieden einen Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans "Hohenreuten West" im Gemeindeteil Hohenreuten, Gemeinde Oberrieden Fl.-Nr. 2151 (Plangrundstück und 2081/2 (Ortsstraße) Gemarkung Oberrieden (Geltungsbereich).

Die Gemeinde Oberrieden gab dem Antrag statt und beschloss die Aufstellung des Bebauungsplans "Hohenreuten West" im Gemeindeteil Hohenreuten, Gemeinde Oberrieden.

Nachdem das Plangegenständliche Grundstück im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft vorgetragen ist, wird es erforderlich den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zum Bebauungsplan für den vorliegenden Planbereich zu ändern

Mit dieser Änderung des Flächennutzungsplans sowie der Aufstellung des Bebauungsplans im Parallelverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um eine städtebaulich verträgliche Gebietsentwicklung, unter Berücksichtigung der Verträglichkeit für Landschaft und Natur, zu sichern.

Der Änderungsbeschluss zu der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 14.07.2025 gefasst.

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

### **3      Städtebauliche Erwägungen und Ortsplanung**

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

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

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

#### **Größe des Plangebiets**

Das Plangebiet besitzt eine Gesamtfläche von ca. 0,68 ha. Nach Abzug der Erschließungs- und Grünflächen verbleibt eine Baufläche als Dörfliches Wohngebiet (MDW) von ca. 4.680 m<sup>2</sup>.

#### **Innenentwicklung**

Auf Grund der Zielvorgabe des LEP ist im Hinblick auf eine möglichst geringe Flächeninanspruchnahme gemäß § 1a Abs. 2 BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und dabei zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung, zu berücksichtigen.

Obwohl sich die Gemeinde Oberrieden immer wieder bemüht, an Innerortsgrundstücke zu kommen, ist es derzeit nicht möglich, im Innerortsbereich entsprechende Baulandentwicklungen für Wohnbauflächen zu betreiben. Trotzdem wird die Gemeinde Oberrieden weiterhin bemüht sein, auf eine Innenentwicklung und den damit vorhandenen und auch bekannten Problemstellungen ein besonderes Augenmerk zu legen. Dennoch ist auch eine bestimmte Außenentwicklung erforderlich, um bauwilligen ortsansässigen Bürgern die Möglichkeit zu bieten, im Ortsteil Hohenreuten der Gemeinde Oberrieden bleiben zu können.

#### **Regionalplanerische Ziele - Vorranggebiet zur Sicherung von Wasservorkommen**

Wie in der Raumnutzungskarte des Regionalplans festgesetzt, liegt das plangegegenständliche Plangebiet, wie der nachfolgende Kartenausschnitt zeigt, am Rand des Gebiets zur Sicherung von Wasservorkommen im Bereich Hohenreuten.



In diesem Vorranggebiet haben die Belange des Grundwasserschutzes Vorrang vor anderen Nutzungen, deren dauerhafte Wirkungen auf Qualität oder Quantität des Grundwassers mit einer Trinkwassernutzung nicht vereinbar sind. Die damit verbundenen Anforderungen sind dem Plansatz B I IV Z (6) der Gesamtfortschreibung des Regionalplans aufgelistet.

#### Plansatz B I IV Z (6)

*In den Vorranggebieten zur Sicherung von Wasservorkommen haben die Belange des Grundwasserschutzes Vorrang vor anderen Nutzungen, deren dauerhafte Wirkungen auf Qualität oder Quantität des Grundwassers mit einer Trinkwassernutzung nicht vereinbar sind.*

*In den Vorranggebieten zur Sicherung von Wasservorkommen sind alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen ausgeschlossen, die den vorrangigen Nutzungen und Funktionen entgegenstehen, insbesondere:*

- Vorhaben, die mit tiefgreifenden Geländeeinschnitten verbunden sind,
  - das oberirdische Gewinnen von Steinen und Erden sowie der Untertageabbau von Bodenschätzen,
  - das Errichten und Erweitern von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und Anlagen zur Entsorgung von Abfällen und Reststoffen,
  - überregionale Rohrleitungen zur Beförderung wassergefährdender Stoffe,
  - das direkte Einleiten von Abwasser in das Grundwasser,
  - die Ablagerung belasteter Böden, sowie
- Kleinräumige Erweiterungen bereits ausgeübter Nutzungen sind ausnahmsweise zulässig, wenn hierdurch erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Qualität oder Quantität des Grundwassers nicht zu besorgen sind.*

Die im Plansatz B I IV Z (6) angeführten ausgeschlossenen Planungen und Maßnahmen liegen für die geplante Nutzung für das kleinräumigen Plangebiet nicht vor.

Zudem sind kleinräumige Erweiterungen bereits ausgeübter Nutzungen (angrenzende bestehende Wohnnutzungen) ausnahmsweise zulässig, wenn hierdurch erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Qualität oder Quantität des Grundwassers nicht zu besorgen sind.

Somit kann davon ausgegangen werden, dass das vorliegende Plangebiet mit dem festgesetzten Vorranggebiet zur Sicherung von Wasservorkommen vereinbar ist.

#### **Lage des Gebiets**

Das Plangebiet befindet sich im südwestlichen Ortsbereich am westlichen Rand des Ortsteils Hohenreuten. Das Plangebiet schließt sich östlich an die bestehende Dorfgebietsbebauung (MD) an und liegt direkt angrenzend auf der Südseite an die Ortsstraße Hohenreuten an. Im Süden, Westen und Norden schließen landwirtschaftlich genutzte Grünland- und Ackerflächen an.

## **4 Art der geplanten Nutzung**

### **Dörfliches Wohngebiet (MDW)**

Dörfliches Wohngebiet (MDW) im Sinne des § 5a der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Hinsichtlich der dörflichen Prägung und den sich in der Umgebung befindlichen landwirtschaftlichen Betriebe bietet sich die Art der Nutzung als Dörfliches Wohngebiet (MDW) an. Dies ist mit den in der Umgebung gegebenen Emissionen zu begründen. Dörfliche Wohngebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Dabei muss die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein. Im vorliegenden Fall wird der ehemalige landwirtschaftliche Betrieb auf den Fl. Nrn. 2184 und Teilfläche 2151 für landwirtschaftliche Zwecke genutzt.

Die Ausweisung eines dörflichen Wohngebiets stellt die Schaffung von neuem Bauland dar und wird dem Wandel von Dörfern gerecht und fördert gleichzeitig den Erhalt der Nutzungsvielfalt der Dörfer. Ziele sind die Förderung des Wohnens in ländlichen Gebieten und die Ermöglichung von Nebenerwerbsbetrieben sowie nicht wesentlich störenden Gewerben. Dies soll die Wohnqualität verbessern, das Zusammenleben auf dem Land erleichtern und der Mobilisierung von Bauland dienen. Die Ausweisung reagiert auch auf die veränderte Struktur in ländlichen Räumen, die nicht mehr ausschließlich von landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetrieben geprägt ist. Dörfliche Wohngebiete sollen zudem das Wohnen im ländlichen Raum attraktiver machen. Neben dem Wohnen und Landwirtschaft können auch nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Geschäfte zur Nahversorgung sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes oder sonstige Betriebe angesiedelt werden. Die Nutzungsmischung, die nicht gleichgewichtig sein muss, trägt dazu bei, den dörflichen Charakter zu erhalten und gleichzeitig eine neue Form der Nutzung zu ermöglichen.

## **5 Erschließung**

### **Äußere Erschließung**

Die Erschließung des Baugrundstücks erfolgt über die Ortsstraße Hohenreuten.

### **Innere Erschließung**

Zur Erschließung der drei entstehenden Baugrundstücke wird ein privater Erschließungsweg angelegt.

## 6 Ver- und Entsorgung

Die Schmutzwässer sind über das gemeindliche Entwässerungssystem der gemeindliche Kläranlage zuzuleiten.

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

Die Wasserversorgung erfolgt über das mengen- und druckmäßig ausreichende städtische Wasserversorgungsnetz. Damit ist sichergestellt, dass jederzeit eine ausreichende Versorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser gegeben ist.

Die Stromversorgung wird von den LEW Lechwerken durchgeführt.

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

## 7 Immissionsschutz

Im Osten schließen sich direkt unmittelbar Dorfgebietsflächen an. Im Übrigen ist das Plangrundstück allseitig von landwirtschaftlich intensiv genutzten Acker- und Grünlandflächen umgeben. Das Plangrundstück wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Grünlandfläche genutzt.

Im näheren und weiteren Umfeld zum Plangebiet befinden sich nachfolgend angeführte immissionsrelevante Anwesen:

- **Landwirtschaftliches Anwesen auf Fl. Nrn. 2089/2 und 2183, Hohenreuten 16**

Auf den Fl. Nrn. 2089/2 und 2183, Hohenreuten 16, befindet sich in einem Abstand von ca. 30 m zu dem geplanten Dörflichen Wohngebiet ein landwirtschaftliches Anwesen mit Rinderhaltung mit einem Viehbestand von ca. 80 Großvieheinheiten (GV) als Haupterwerbsbetrieb. Auf dem Grundstück befinden sich verschiedene Fahrsiloanlagen sowie ca. 45 Milchkühe mit der anteiligen Nachzucht (ca. 80 GV) in zwei Gebäuden an der Hofstelle.

Aus immissionsschutzfachlicher Betrachtung wird unter Abstimmung mit der Abt. Immissionsschutz des Landratsamtes Unterallgäu, die vorliegende Art der Nutzung als Dörfliches Wohngebiet (MDW) den Anforderungen an ein Dorfgebiet (MD) gleichgesetzt.

Daraus ergibt sich als Abstand zu der nächstgelegenen Fahrsiloanlage ein Abstand von 25,0 m, der in der Mitte der Siloanlage anzusetzen ist.

Hinsichtlich des Erforderlichen Abstands zu der zu der bestehenden Rinderhaltung auf dem Grundstücken Fl. Nrn. 2089/2 und 2183 Milchviehbetrieb mit einem Viehbestand von ca. 80 Großvieheinheiten (GV) werden die bestehenden Abstände anhand der Diagrammen zur Abstandsregelung Rinderhaltung, des Arbeitskreises Immissionsschutz in der Landwirtschaft der Bayerischen Immissionsschutzbehörden herangezogen.

Dabei wird das Diagramm der Abbildung 2, Bestandsgrößenabhängiger Mindestabstand von Rinderhaltung zu Wohngebäuden in Dorfgebieten herangezogen. Hieraus ist zu entnehmen, dass für den in der Stellungnahme

angegebenen Viehbestand von ca. 80 Großvieheinheiten (GV) für den Tatbestand der Einzelfallprüfung, ein Mindestabstand von ca. 20 m ausreichend ist.

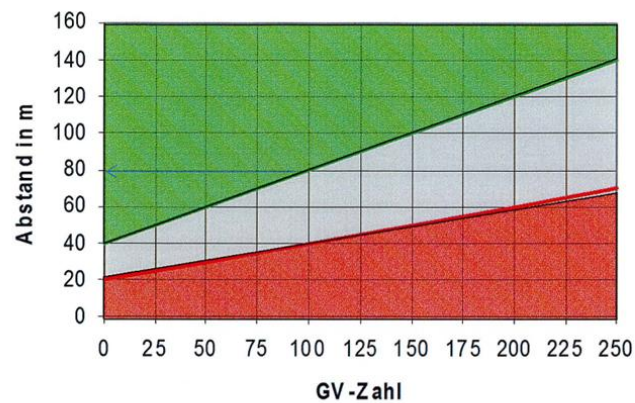


Abbildung 1. Bestandsgrößenabhängiger Mindestabstand von Rinderhaltung zu Wohngebiet.

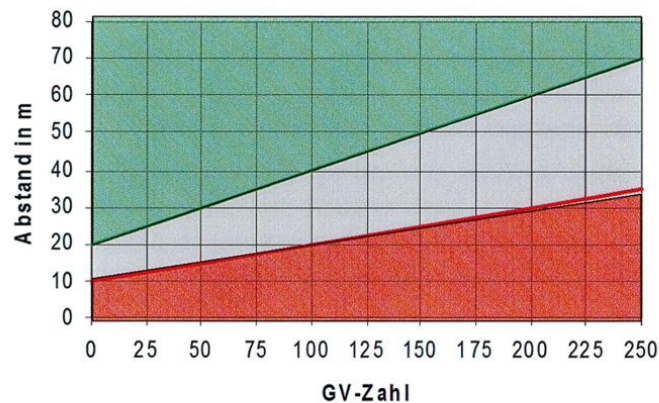
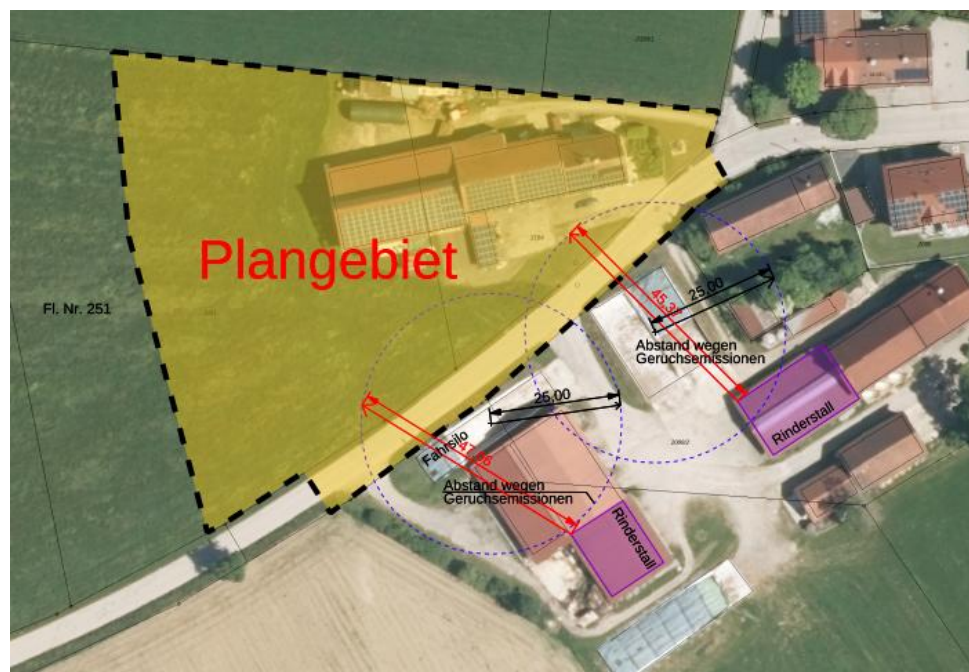


Abbildung 2. Bestandsgrößenabhängiger Mindestabstand von Rinderhaltung zu Wohnhäusern im Dorfgebiet.

Wie der nachfolgende Planauszug zeigt, betragen die geringsten Abstände der bestehenden Stallgebäude 45,35 bzw. 47,05 m.



Somit ist dargelegt, dass die Abstände zu den bestehenden Betriebsanlagen, Fahrsilos und Stallgebäude ausreichend sind und somit für den betreffenden landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb keine Einschränkungen durch die Entwicklung des plangegegenständlichen Baugebiets gegeben sind und der Bestand weiterhin gesichert ist.

**Immissionsschutzrelevante Einflüsse auf oder innerhalb des Baugebietes**

Innerhalb des Plangebiets können Emissionen durch den Fahrverkehr und gebietsspezifischen Anlagen auftreten.

**Immissionsschutzrelevante Einflüsse auf die umliegende Bebauung des Baugebietes**

Auf die umliegende Bebauung können Emissionen durch den Fahrverkehr und gebietsspezifischen Anlagen auftreten.

**Landwirtschaftliche Emissionen**

Die vom landwirtschaftlichen Verkehr und der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Grundstücke, die an das Plangebiet anschließen, ausgehenden Emissionen in Form von Lärm, Staub, Geruch usw. sind unvermeidlich und somit zu dulden.

**8 Naturschutz und Landschaftspflege**

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

Das Plangebiet befindet sich im südwestlichen Ortsbereich am westlichen Rand des Ortsteils Hohenreuten. Das Plangebiet schließt sich östlich an die bestehende Dorfgebietsbebauung (MD) an und liegt direkt angrenzend auf der Südseite an die Ortsstraße Hohenreuten an. Im Süden, Westen und Norden schließen landwirtschaftlich genutzte Grünland- und Ackerflächen an.

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

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

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

Das Plangebiet stellt auf Grund seiner Lage hinein in die freie Landschaft einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Das Plangebiet wird das Landschaftsbild in einem gewissen Maß verändern und beeinflussen.

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

**9 Brandschutz**

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

**10 Bodendenkmalpflege**

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

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

**11 Hangwassersituation, wild abfließendes Wasser**

Bei dem vorliegenden Plangebiet besteht hinsichtlich wild abfließendem Hang- und Schichtwassern bei auftretenden Starkregenereignissen lediglich ein sehr geringes Gefahrenpotential, da das Plangebiet auf dem Hochpunkt des weiträumigen ebenen Hochplateaus (655 m NHN) zwischen Vorderer Gutnach und der Kammel liegt. Damit ist eine Überflutungsgefahr bei Starkregenereignissen annähernd ausgeschlossen.

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

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

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

**12 Altlasten**

Innerhalb der Grenze der räumlichen Geltungsbereiche der Untersuchungsräume sind keine Altlastverdachtsflächen oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt.

## 13 Umweltbericht

### 13.1 Einleitung

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

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

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

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

##### Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Anlass zur Änderung des Flächennutzungsplans ist die Aufstellung des **Bebauungsplans "Hohenreuten West" im Gemeindeteil Hohenreuten, Gemeinde Oberrieden** im Parallelverfahren:

Die Gemeinde Oberrieden beabsichtigt, mit der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplans, "Hohenreuten West" im Gemeindeteil Hohenreuten, Gemeinde Oberrieden den Bauwilligen der plangegenständlichen Grundstücke, welche auf die Gemeinde Oberrieden zukamen, die Möglichkeit zu bieten, hier in Hohenreuten zu bauen. Hinsichtlich der Lage des Grundstücks außerhalb des im Zusammenhang der bebauten Ortslage im Ortsteil Hohenreuten liegenden Plangebiets, ist eine bauliche Nutzung nur im Rahmen der Privilegierung gemäß § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zulässig, welche im vorliegenden Fall nicht gegeben ist. Um Baurecht zu erreichen, ist die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans, "Hohenreuten West" im Gemeindeteil Hohenreuten, Gemeinde Oberrieden erforderlich.

Die Grundstückseigentümer bemühten sich über die Gemeinde Oberrieden eine Baugenehmigung zur Errichtung von drei Wohnhäusern auf den plangegenständlichen Grundstücken zu erhalten.

Hierzu fanden mit der Gemeinde und dem Landratsamt Unterallgäu verschiedene Vorabstimmungen statt.

Die Gemeinde Oberrieden erklärte sich bereit, über eine entsprechende Bauleitplanung Bauplanungsrecht zu schaffen.

Darauffolgend stellen die Grundstückseigentümer an die Gemeinde Oberrieden einen Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans "Hohenreuten West" im Gemeindeteil Hohenreuten, Gemeinde Oberrieden Fl.-Nr. 2151 (Plangrundstück und 2081/2 (Ortsstraße) Gemarkung Oberrieden (Geltungsbereich).

Die Gemeinde Oberrieden gab dem Antrag statt und beschloss die Aufstellung des Bebauungsplans “Hohenreuten West“ im Gemeindeteil Hohenreuten, Gemeinde Oberrieden.

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

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

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

Nachdem das Plangegegenständliche Grundstück im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft vorgetragen ist, wird es erforderlich den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zum Bebauungsplan für den vorliegenden Planbereich zu ändern

Der Aufstellungsbeschluss zu der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 14.07.2025 gefasst.

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

#### **Lage und Größe des Gebietes**

Siehe Begründung.

#### **Planerisches Konzept**

Siehe Begründung.

#### **Art und Maß der baulichen Nutzung**

Siehe Begründung.

#### **Beschaffenheit des Gebietes**

#### **Topografie**

Siehe Begründung.

#### **Derzeitige Nutzung**

Siehe Begründung.

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

**Bundesimmissionsschutzgesetz**

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

Im Osten schließen sich direkt unmittelbar Dorfgebietsflächen an. Im Übrigen ist das Plangrundstück allseitig von landwirtschaftlich intensiv genutzten Acker- und Grünlandflächen umgeben. Das Plangrundstück wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Grünlandfläche genutzt.

Im näheren und weiteren Umfeld zum Plangebiet befinden sich nachfolgend angeführte immissionsrelevante Anwesen:

- **Landwirtschaftliches Anwesen auf Fl. Nrn. 2089/2 und 2183, Hohenreuten 16**

Auf den Fl. Nrn. 2089/2 und 2183, Hohenreuten 16, befindet sich in einem Abstand von ca. 30 m zu dem geplanten Dörflichen Wohngebiet ein landwirtschaftliches Anwesen mit Rinderhaltung mit einem Viehbestand von ca. 80 Großvieheinheiten (GV) als Haupterwerbsbetrieb. Auf dem Grundstück befinden sich verschiedene Fahrsiloanlagen sowie ca. 45 Milchkühe mit der anteiligen Nachzucht (ca. 80 GV) in zwei Gebäuden an der Hofstelle.

Aus immissionsschutzfachlicher Betrachtung wird unter Abstimmung mit der Abt. Immissionsschutz des Landratsamtes Unterallgäu, die vorliegende Art der Nutzung als Dörfliches Wohngebiet (MDW) den Anforderungen an ein Dorfgebiet (MD) gleichgesetzt.

Daraus ergibt sich als Abstand zu der nächstgelegenen Fahrsiloanlage ein Abstand von 25,0 m, der in der Mitte der Siloanlage anzusetzen ist.

Hinsichtlich des Erforderlichen Abstands zu der zu der bestehenden Rinderhaltung auf dem Grundstücken Fl. Nrn. 2089/2 und 2183 Milchviehbetrieb mit einem Viehbestand von ca. 80 Großvieheinheiten (GV) werden die bestehenden Abstände anhand der Diagrammen zur Abstandsregelung Rinderhaltung, des Arbeitskreises Immissionsschutz in der Landwirtschaft der Bayerischen Immissionsschutzbehörden herangezogen.

Dabei wird das Diagramm der Abbildung 2, Bestandsgrößenabhängiger Mindestabstand von Rinderhaltung zu Wohngebäuden in Dorfgebieten herangezogen. Hieraus ist zu entnehmen, dass für den in der Stellungnahme angegebenen Viehbestand von ca. 80 Großvieheinheiten (GV) für den Tatbestand der Einzelfallprüfung, ein Mindestabstand von ca. 20 m ausreichend ist.

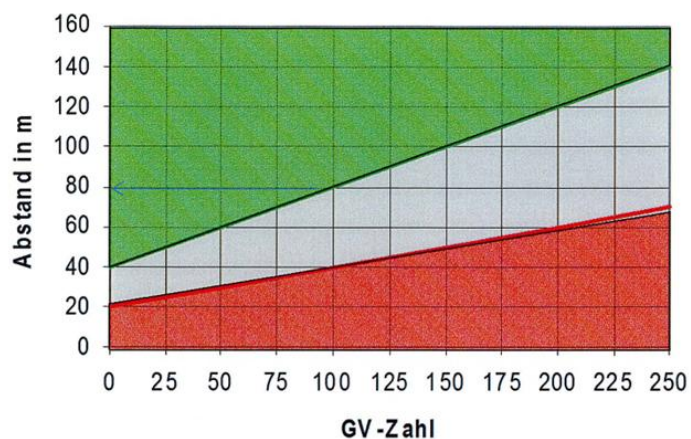


Abbildung 1. Bestandsgrößenabhängiger Mindestabstand von Rinderhaltung zu Wohngebiet.

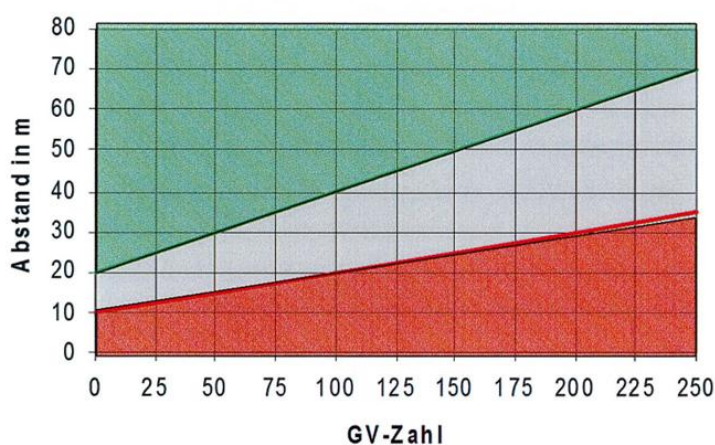
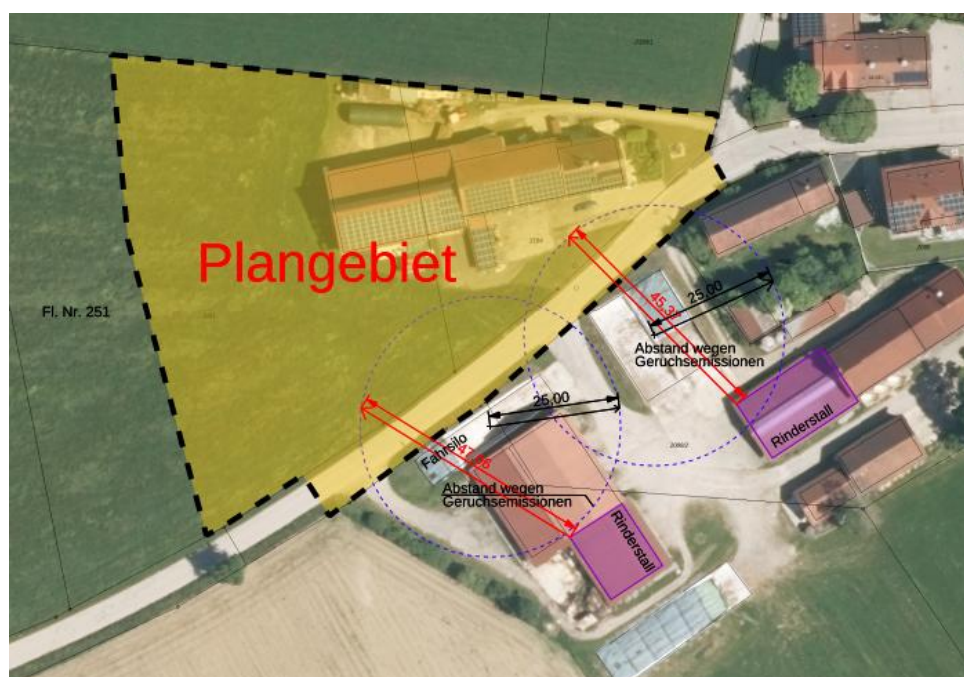


Abbildung 2. Bestandsgrößenabhängiger Mindestabstand von Rinderhaltung zu Wohnhäusern im Dorfgebiet.

Wie der nachfolgende Planauszug zeigt, betragen die geringsten Abstände der bestehenden Stallgebäude 45,35 bzw. 47,05 m.



Somit ist dargelegt, dass die Abstände zu den bestehenden Betriebsanlagen, Fahrsilos und Stallgebäude ausreichend sind und somit für den betreffenden landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb keine Einschränkungen durch die Entwicklung des plangegegenständlichen Baugebiets gegeben sind und der Bestand weiterhin gesichert ist.

#### **Immissionsschutzrelevante Einflüsse auf oder innerhalb des Baugebietes**

Innerhalb des Plangebiets können Emissionen durch den Fahrverkehr und gebietsspezifischen Anlagen auftreten.

#### **Immissionsschutzrelevante Einflüsse auf die umliegende Bebauung des Baugebietes**

Auf die umliegende Bebauung können Emissionen durch den Fahrverkehr und gebietsspezifischen Anlagen auftreten.

#### **Landwirtschaftliche Emissionen**

Die vom landwirtschaftlichen Verkehr und der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Grundstücke, die an das Plangebiet anschließen, ausgehenden Emissionen in Form von Lärm, Staub, Geruch usw. sind unvermeidlich und somit zu dulden.

#### **Wasserhaushaltsgesetz**

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

#### **Bundesnaturschutzgesetz**

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

#### **Ortsrandeingrünung**

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

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

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

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

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

Das Plangebiet stellt auf Grund seiner Lage hinein in die freie Landschaft einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Das Plangebiet wird das Landschaftsbild in einem gewissen Maß verändern und beeinflussen.

#### **Landschaftsplan**

Die Gemeinde besitzt einen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan.

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

Das Plangebiet befindet sich im südwestlichen Ortsbereich am westlichen Rand des Ortsteils Hohenreuten. Das Plangebiet schließt sich östlich an die bestehende Dorfgebietsbebauung (MD) an und liegt direkt angrenzend auf der Südseite an die Ortsstraße Hohenreuten an. Im Süden, Westen und Norden schließen landwirtschaftlich genutzte Grünland- und Ackerflächen an.

**Altlasten**

Im Plangebiet befinden sich keine Altlasten.

**13.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.****13.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung,**

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

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

| <b>Schutzgut</b> | <b>Bestandsaufnahme/<br/>Betrachtung</b>                                                                                                                                                                              | <b>Auswirkung/<br/>Abwägung</b>                                                                                                                                                   |
|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Tiere</b>     | Bei den in Anspruch genommenen Grundstücken des Geltungsbereiches handelt es sich um landwirtschaftlich intensiv genutztes Grünland. In diesem Gebiet sind keine besonderen oder geschützten Tierarten festzustellen. | Es kann davon ausgegangen werden, dass sich durch die nach der Eingriffsregelung geforderten Ausgleichsmaßnahmen sogar bessere Lebensbedingungen für die Tierwelt einstellen.     |
| <b>Pflanzen</b>  | Wie vor, es sind keine besonderen oder geschützten Pflanzenarten festzustellen.                                                                                                                                       | Es kann davon ausgegangen werden, dass sich durch die nach der Eingriffsregelung geforderten Ausgleichsmaßnahmen sogar bessere Lebensbedingungen für die Pflanzenwelt einstellen. |
| <b>Boden</b>     | Bei den Böden handelt es sich um gut landwirtschaftlich nutzbare Grünlandflächen in ebender Lage und mittlerer                                                                                                        | Diese Mängel werden durch die Ausgleichsmaßnahmen nach der Eingriffsregelung kompensiert.                                                                                         |

|                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                      | <p>Bodenqualität. Durch die Bebauung kommt es zu Versiegelungen, welche durch die angemessenen Baunutzungszahlen im vertretbaren Rahmen liegen.</p>                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Wasser</b>                        | <p>Durch die Flächenversiegelung kommt es zu gezielten Ableitungen der Niederschlagswässer, was zu einer Verschlechterung der Grundwasserbildung führt.</p>                                                                                                                                                                                                  | <p>Es ist anzustreben, die anfallenden Oberflächenwässer soweit möglich über die belebte Bodenzone zu versickern bzw. entsprechend den gesetzlichen Vorgaben zu bewirtschaften.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Luft</b>                          | <p>Durch das Plangebiet sind keine Frischluftaustauschbahnen betroffen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <p>Das geplante Baugebiet führt somit zu keinen Einschränkungen von Frischluftbahnen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Klima</b>                         | <p>Es sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Wirkungsgefüge zwischen ihnen</b> | <p>Es werden keine od. nur in sehr geringem Umfang gegenseitige Wechselwirkungen auftreten.</p>                                                                                                                                                                                                                                                              | <p>Die geforderten Ausgleichsmaßnahmen bei der Aufstellung des Bebauungsplans im Parallelverfahren nach der Eingriffsregelung stellen eine ausreichende Kompensation dar.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Landschaft</b>                    | <p>Der derzeitige Zustand des Planbereichs als auch des Umfelds zeigt sich als strukturarmer landwirtschaftlich intensiv genutztes Grünland. Gehölzsäume und Wildwuchs sind im Planbereich nicht vorhanden. Anderweitige naturraumprägende Elemente sind nicht gegeben. Dennoch stellt das geplante Baugebiet einen Eingriff in das Landschaftsbild dar.</p> | <p>Die sich durch die vorliegende Bauleitplanung entwickelnden zusätzliche Siedlungsstrukturen schaffen einen in die freien Landschaftsräume hineinreichende bebaute Ortsbereiche. Durch die entstehenden Bebauungen werden sich keine nennenswerten Verschlechterungen von Sichtbeziehungen ergeben. Mit den geplanten grünordnerischen Maßnahmen in Form der geplanten Eingrünung werden neue Strukturen geschaffen, welche das Landschaftsbild positiv beeinflussen und den Eingriff in das Landschaftsbild in einem gewissen Maße kompensieren. Im Übrigen kann davon ausgegangen werden, dass durch die</p> |

erforderlichen Ausgleichs-  
maßnahmen der Eingriff  
ausgeglichen werden kann.

**biologische  
Vielfalt**

Nicht betroffen

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

Nicht betroffen

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

**Bestandsaufnahme/  
Betrachtung**

Die Erweiterungen der Wohnbaufläche führt mit ihrer baulichen Entwicklung zu den üblichen umweltrelevanten Auswirkungen wie Verkehr und Anspruch auf Ver- und Entsorgung als auch Energieverbrauch.

**Auswirkung/  
Abwägung**

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

**d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Nicht betroffen

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

**Bestandsaufnahme/  
Betrachtung**

**Emissionen**

Die Erweiterung der Wohnbaufläche führt zu den üblichen umweltrelevanten Auswirkungen wie Verkehr. Im Übrigen sind die zulässigen Emissionswerte in den Bundesimmissionsschutzgesetzen geregelt.

**Auswirkung/  
Abwägung**

Die Erweiterung der Wohnbaufläche verursacht keine Emissionen auf die umgebende Dorfgebietsstrukturen.

**Abfälle**

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

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

**Abwässer**

Das Baugebiet wird an die gemeindliche Abwasserentsorgung, mit Anbindung an die gemeindliche Kläranlage angeschlossen.

Unverschmutzte Oberflächenwässer sind grundsätzlich, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen, auf privaten Grundstücksflächen in geeigneter Weise flächenhaft zu versickern. Die Einbringung von schädlichen Emissions- bzw. Immissionsstoffen ist nicht gestattet. In jedem Einzelfall ist das Landratsamt Unterallgäu einzuschalten. Es muss sichergestellt sein, dass nur unverschmutztes Niederschlagswasser eingeleitet wird.

Mit den vorgesehenen Maßnahmen und Auflagen ist sichergestellt, dass die anfallenden Schmutzwässer ordnungsgemäß gereinigt und entsorgt werden.

Soweit möglich, wird mit der großflächigen Versickerung des Oberflächenwassers dem entstehenden Versiegelungsgrad und einer Ableitung des Niederschlagswassers entgegengewirkt und das anfallende Oberflächenwasser, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, wieder dem Untergrund zugeleitet.

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

**Bestandsaufnahme/  
Betrachtung**

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

**Auswirkung/  
Abwägung**

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

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

**Bestandsaufnahme/  
Betrachtung**

**Auswirkung/  
Abwägung**

**Landschaftsplan**

Siehe unter 1.3

**Sonstige**

Nicht betroffen

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

Nicht betroffen

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

**Bestandsaufnahme/  
Betrachtung**

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

**Auswirkung/  
Abwägung**

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

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

**Zusammenfassung**

Durch die bauleitplanerische Entwicklung des Planbereiches zu einem Baugebiet als Dörfliches Wohngebiet (MDW) sind keine einschneidenden Veränderungen bzw. Verschlechterungen in Bezug auf die Umwelteinwirkungen zu erwarten. Mit der geplanten Grundflächenzahl von 0,35 ist ein Versiegelungsgrad gegeben, der im Rahmen der § 13, 14 und 15 BNatSchG innerhalb und außerhalb des Baugebietes ausgeglichen wird.

**Nullvariante**

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

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

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

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

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

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

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

Das geplante Baugebiet "Hohenreuten West" im Gemeindeteil Hohenreuten, Gemeinde Oberrieden als Dörfliches Wohngebiet (MDW) ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberrieden als landwirtschaftliche Nutzfläche vorgetragen.

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

## **13.3 Zusätzlichen Angaben**

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

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgte verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen, geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit, unterschieden. Bei der Bewertung der Erheblichkeit ist, insbesondere bei den Schutzgütern Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen, die Ausgleichbarkeit von Auswirkungen ein

wichtiger Indikator. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird grundsätzlich hoch eingestuft. Darüber hinaus wurden im Hinblick auf die Bewertung der Schutzgüter Klima/Luft und Mensch die einschlägigen Regelwerke herangezogen.

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

Zu den möglichen betriebsbedingten kleinklimatischen Auswirkungen waren keine Prognosen möglich.

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

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

#### **Monitoringkonzept**

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

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

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

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

### 13.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach dieser Anlage.

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

Die Übersicht in der nachstehenden Tabelle verdeutlicht die Gegebenheiten und Standortverhältnisse dieses Gebietes. Für seine Entwicklung sind Anstrengungen und Eingriffe baubedingter Art erforderlich. Dem stehen eher niedrige betriebsbedingte Auswirkungen gegenüber. Anlagebedingt, das bedeutet dauerhaft, stellt das Dörfliches Wohngebiet (MDW) eine Veränderung von Boden, Wasserhaushalt und Landschaftsbild dar. Die Auswirkungen auf den Lebensraum für Tiere und Pflanzen werden auf Grund des Ausgangszustandes, der Vorbelastung und der geringen Bedeutung für einen Lebensraumverbund eher einer mittleren Stufe zugeordnet. Dies gilt auch für die Erholungseignung und die kleinklimatischen Effekte. Wie dargestellt, werden verschiedene Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation vorgesehen. Die dennoch zu erwartenden verbleibenden Umweltauswirkungen sind nachstehend schutzgutbezogen aufgeführt.

#### Prognose des künftigen Umweltzustandes bei Verwirklichung der Bauleitplanung

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

geschaffen, welche das Landschaftsbild positiv beeinflussen und den Eingriff in das Landschaftsbild in einem gewissen Maße kompensieren. Im Übrigen kann davon ausgegangen werden, dass durch die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen der Eingriff ausgeglichen werden kann.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse noch einmal zusammen.

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

## 14      Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

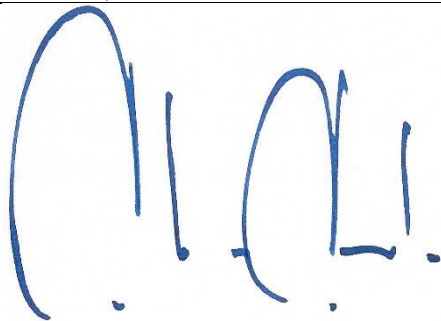
### Verzeichnis der beteiligten Träger öffentlicher Belange

|     | <b>Anschrift</b>                                                                                                          | <b>E-Mail-Adresse</b>                                                                                                                                                                             |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.  | Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben , Dr.-Rothermel-Str. 12, 86381 Krumbach                                            | <a href="mailto:poststelle@ale-schw.bayern.de">poststelle@ale-schw.bayern.de</a>                                                                                                                  |
| 2.  | Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Krumbach (Schwaben) - Mindelheim, Hallstattstraße 1, 87719 Mindelheim       | <a href="mailto:poststelle@aelf-mh.bayern.de">poststelle@aelf-mh.bayern.de</a>                                                                                                                    |
| 3.  | Bayerischer Bauernverband KV Unterallgäu, Mindelheimer Straße 18, 87746 Erkheim                                           | <a href="mailto:Erkheim@BayerischerBauernVerband.de">Erkheim@BayerischerBauernVerband.de</a>                                                                                                      |
| 4.  | Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege Koordination Bauleitplanung - BQ, Hofgraben 4, 80539 München                      | <a href="mailto:beteiligung@blfd.bayern.de">beteiligung@blfd.bayern.de</a>                                                                                                                        |
| 5.  | BUND Naturschutz in Bayern e.V. Kreisgruppe Memmingen-Unterallgäu, Postfach 1142, 87711 Mindelheim                        | <a href="mailto:bn-mm-ua@t-online.de">bn-mm-ua@t-online.de</a>                                                                                                                                    |
| 6.  | Deutsche Telekom Technik GmbH T NL Süd, PTI 23, Bahnhofstr. 35, 87435 Kempten (Allgäu)                                    | <a href="mailto:C.Weis@telekom.de">C.Weis@telekom.de</a>                                                                                                                                          |
| 7.  | Gemeinde Breitenbrunn , Kirchstr. 1, 87739 Breitenbrunn                                                                   | <a href="mailto:bgm-breitenbrunn@vgem-pfaffenhausen.de">bgm-breitenbrunn@vgem-pfaffenhausen.de</a>                                                                                                |
| 8.  | Gemeinde Kammlach , Pfarrer-Herb-Straße 11, 87754 Kammlach                                                                | <a href="mailto:rathaus@kammlach.bayern.de">rathaus@kammlach.bayern.de</a>                                                                                                                        |
| 9.  | Handwerkskammer für Schwaben , Siebentischstraße 52 - 58, 86161 Augsburg                                                  | <a href="mailto:info@hwk-schwaben.de">info@hwk-schwaben.de</a>                                                                                                                                    |
| 10. | Industrie- und Handelskammer Schwaben , Stettenstr. 1 + 3, 86150 Augsburg                                                 | <a href="mailto:info@schwaben.ihk.de">info@schwaben.ihk.de</a>                                                                                                                                    |
| 11. | Herrn Dr. Bernhard Niethammer Kreisheimatpfleger Unterallgäu, Bad Wörishofer Str. 33, 87719 Mindelheim                    | <a href="mailto:bernhard.niethammer@bauernhofmuseum.de">bernhard.niethammer@bauernhofmuseum.de</a>                                                                                                |
| 12. | Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V. Geschäftsstelle Memmingen, Vogelmannstraße 6, 87700 Memmingen                   | <a href="mailto:schwaben@lbv.de">schwaben@lbv.de</a>                                                                                                                                              |
| 13. | Landratsamt Unterallgäu Abt. Tiefbau, Bad Wörishofer Str. 33, 87719 Mindelheim                                            | <a href="mailto:walter.pleiner@lra.unterallgaeu.de">walter.pleiner@lra.unterallgaeu.de</a>                                                                                                        |
| 14. | Landratsamt Unterallgäu Bauverwaltung, Bad Wörishofer Str. 33, 87719 Mindelheim                                           | <a href="mailto:Ruth.Eberhardt@lra.unterallgaeu.de">Ruth Eberhardt, Landratsamt Unterallgäu</a><br>< <a href="mailto:ruth.eberhardt@lra.unterallgaeu.de">ruth.eberhardt@lra.unterallgaeu.de</a> > |
| 15. | Landratsamt Unterallgäu (Gebäude 2) Untere Naturschutzbehörde, Hallstattstraße 1, 87719 Mindelheim                        | <a href="mailto:brigitte.fischer@lra.unterallgaeu.de">brigitte.fischer@lra.unterallgaeu.de</a>                                                                                                    |
| 16. | Landratsamt Unterallgäu Kreisbaumeister, Bad Wörishofer Str. 33, 87719 Mindelheim                                         | <a href="mailto:Claus.Irsigler@lra.unterallgaeu.de">Claus.Irsigler@lra.unterallgaeu.de</a>                                                                                                        |
| 17. | Landratsamt Unterallgäu Abt. Straßenverkehr, Bad Wörishofer Str. 33, 87719 Mindelheim                                     | <a href="mailto:johann.rosskopf@lra.unterallgaeu.de">johann.rosskopf@lra.unterallgaeu.de</a>                                                                                                      |
| 18. | Landratsamt Unterallgäu Immissionsschutz, Bad Wörishofer Str. 33, 87719 Mindelheim                                        | <a href="mailto:thomas.scholz@lra.unterallgaeu.de">thomas.scholz@lra.unterallgaeu.de</a>                                                                                                          |
| 19. | Landratsamt Unterallgäu Wasserrecht, Bad Wörishofer Str. 33, 87719 Mindelheim                                             | <a href="mailto:martin.daser@lra.unterallgaeu.de">martin.daser@lra.unterallgaeu.de</a>                                                                                                            |
| 20. | LEW Verteilnetz GmbH Betriebsstelle Buchloe, Bahnhofstraße 13, 86807 Buchloe                                              | <a href="mailto:kontakt@lew-verteilnetz.de">kontakt@lew-verteilnetz.de</a>                                                                                                                        |
| 21. | Luftamt Südbayern , Maximilianstr. 39, 80538 München                                                                      | <a href="mailto:poststelle@reg-ob.bayern.de">poststelle@reg-ob.bayern.de</a>                                                                                                                      |
| 22. | Markt Pfaffenhausen , Hauptstraße 34, 87772 Pfaffenhausen                                                                 | <a href="mailto:pfaffenhausen@vgem-pfaffenhausen.de">pfaffenhausen@vgem-pfaffenhausen.de</a>                                                                                                      |
| 23. | Markt Erkheim , Marktstr. 1, 87746 Erkheim                                                                                | <a href="mailto:vorzimmer@erkheim.de">vorzimmer@erkheim.de</a>                                                                                                                                    |
| 24. | Regierung von Schwaben Höhere Landesplanungsbehörde, Fronhof 10, 86152 Augsburg                                           | <a href="mailto:poststelle@reg-schw.bayern.de">poststelle@reg-schw.bayern.de</a>                                                                                                                  |
| 25. | Regionalverband Donau-Iller, Schwambergerstraße 35, 89073 Ulm                                                             | <a href="mailto:martin.samain@rvdi.de">martin.samain@rvdi.de</a>                                                                                                                                  |
| 26. | Firma schwaben netz gmbh , Bayerstraße 45, 86199 Augsburg                                                                 | <a href="mailto:info@schwaben-netz.de">info@schwaben-netz.de</a>                                                                                                                                  |
| 27. | Staatliches Bauamt Kempten , Rottachstraße 13, 87439 Kempten                                                              | <a href="mailto:poststelle@stbake.bayern.de">poststelle@stbake.bayern.de</a>                                                                                                                      |
| 28. | Stadt Mindelheim , Maximilianstraße 26, 87719 Mindelheim                                                                  | <a href="mailto:poststelle@mindelheim.de">poststelle@mindelheim.de</a>                                                                                                                            |
| 29. | Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Memmingen - Außenstelle Mindelheim, Memminger Str. 18, 87719 Mindelheim | <a href="mailto:poststelle-mn@adbv-mm.bayern.de">poststelle-mn@adbv-mm.bayern.de</a>                                                                                                              |

|     |                                                                                                                                          |                                                                              |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| 30. | Bundesamt für Infrastruktur, Umwelt- schutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat Infra I 3 (TöB), Fontainengraben 200, 53123 Bonn | <a href="mailto:BAIUDbwToeB@bundeswehr.org">BAIUDbwToeB@bundeswehr.org</a>   |
| 31. | Wasserwirtschaftsamt Kempten , Rottachstr. 15, 87439 Kempten                                                                             | <a href="mailto:poststelle@wwa-ke.bayern.de">poststelle@wwa-ke.bayern.de</a> |

**15 Unterschriften:**

Balzhausen, \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Gerhard Glogger, Architekt

Ausgefertigt am.....

\_\_\_\_\_  
Robert Wilhelm, 1. Bürgermeister