



Gemeinde Oberrieden

UMWELTBERICHT

zum Bebauungsplan
mit integrierter Grünordnung
„Oberrieden Nord“ in Oberrieden

und

zur 6. Teiländerung des Flächennutzungsplans

im Parallelverfahren

Fassung vom 24.08.2026

Verfasser:
Landschaftsarchitektin Judith Lang
Oberiglingerstraße 13 86859 Igling

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung.....	3
1.1.	Inhalt und Ziele des Flächennutzungsplans und des Bebauungspläne	3
1.2.	Angaben zu Standort und Umfang der Planung	5
1.3.	Ziele des Umweltschutzes in einschlägigen Gesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung	7
1.3.1.	Grundsätzliche Ziele	7
1.3.2.	Übergeordnete Fachplanungen	8
1.4.	Änderung Flächennutzungsplan	10
2.	Bestandsaufnahme, Beschreibung, Bewertung der Umweltauswirkungen	11
2.1.	Bestandsaufnahme und Bewertung.....	11
2.2.	Gesamtbewertung.....	18
2.3.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes.....	18
2.4.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	19
3.	Ausgleichsflächenberechnung	20
4.	Alternative Planungsmöglichkeiten	22
5.	Zusätzliche Angaben.....	23
5.1.	Verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung, Datenlage	23
5.2.	Maßnahmen zur Überwachung.....	24
6.	Zusammenfassung des Umweltberichts	24

1. Einleitung

Nach § 2 Abs.4 BauGB ist für die Änderungsbereiche des Flächennutzungsplans ein eigenständiger Umweltbericht beizufügen. Nach § 2a BauGB ist im Zuge des Aufstellungsverfahrens der Bauleitplanung der Begründung zum Bebauungsplan ein eigenständiger Umweltbericht beizufügen. Er beschreibt und bewertet die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten, voraussichtlichen Umweltauswirkungen.

Der Umweltbericht bildet einen selbstständigen Bestandteil der Begründung und wird im Laufe des Planungsprozesses fortgeschrieben.

1.1. Inhalt und Ziele des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans

Die Gemeinde Oberrieden hat am 24.04.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Oberrieden Nord“ beschlossen. Durch die geplante Neubebauung bzw. Erweiterung eines bestehenden landwirtschaftlichen Anwesens im Nordosten von Oberrieden wird die ursprüngliche Planung hinsichtlich Nutzungsfestsetzung und Geltungsbereich überarbeitet und mit Aufstellungsbeschluss vom 24.08.2026 neu begonnen. Diese Fläche wird mit in die Änderung des Flächennutzungsplanes eingearbeitet. Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand des Ortsteiles Mittelrieden. Im Osten und Süden des Geltungsbereichs befindet sich bestehende Wohnbebauung. Dadurch fügt sich das geplante Baugebiet städtebaulich in eine bereits gewachsene Wohnbaustruktur ein und bildet derzeit eine Ortsabrundung in Richtung Norden und Westen.

Westlich der Mittelrieder Straße ist die Realisierung einer guten Mischung aus kleinteiligem Wohnungsbau in Form von Ein-, Doppel- und Reihenhäusern geplant, die zu einer maßvollen Verdichtung zusammen mit einigen Mehrfamilienhäusern am nördlichen Rand des Wohngebietes führt.

Östlich der Mittelrieder Straße wird im Nachgang an die bereits erteilte Baugenehmigung zur Erweiterung eines bestehenden landwirtschaftlichen Anwesens die baurechtliche Grundlage hergestellt.

Aufgrund der zukünftig maximal möglichen Immissionen aus der Erweiterung des landwirtschaftlichen Anwesens wird ein Teilbereich des neu geplanten Baugebietes ebenfalls als Dorfgebiet ausgewiesen.

Übergeordnetes Ziel der Planung ist es, die nach wie vor große Nachfrage an Wohneigentum aber auch an Mietswohnungen in Oberrieden und in der Region des Landkreises durch eine städtebaulich und verkehrlich verträgliche Bebauung in diesem Plangebiet zu regeln. Konkretes Ziel der Planung ist also die Ausweisung eines Wohnbaugebietes sowie als Übergang nach Osten die Ausweisung eines Dorfgebietes.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberrieden vom 12.02.2003, zuletzt geändert am 08.08.2011 ist das jetzt überplante Gebiet als Fläche für landwirtschaftliche Nutzung ausgewiesen.



Abb. 3: Ausschnitt aus bestehendem Flächennutzungsplan

Mit der Neuausweisung eines Wohnbaugebietes, sowie eines Dorfgebietes nach sollen die landwirtschaftlichen Flächen als Wohnbauflächen bzw. zur Nutzung als Dorfgebietsflächen festgesetzt werden. Die in der Planzeichnung mit WA1 und WA2 gekennzeichneten Bereiche werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die in der Planzeichnung mit MD1, MD2 und MD3 gekennzeichneten Bereiche werden als Dorfgebiet (MD) im Sinne des § 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes schafft die Gemeinde Oberrieden die rechtliche Grundlage für die bestehende und geplante Nutzung. Im Parallelverfahren wird der Flächennutzungsplan geändert.

1.2. Angaben zu Standort und Umfang der Planung

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand der Gemeinde Oberrieden. Der Geltungsbereich (einschl. MD3) mit einer Gesamtfläche von rd. 4,52 ha umfasst die in der Planzeichnung mit der Geltungsbereichsgrenze umschlossenen Flächen der Flurstücknummern:

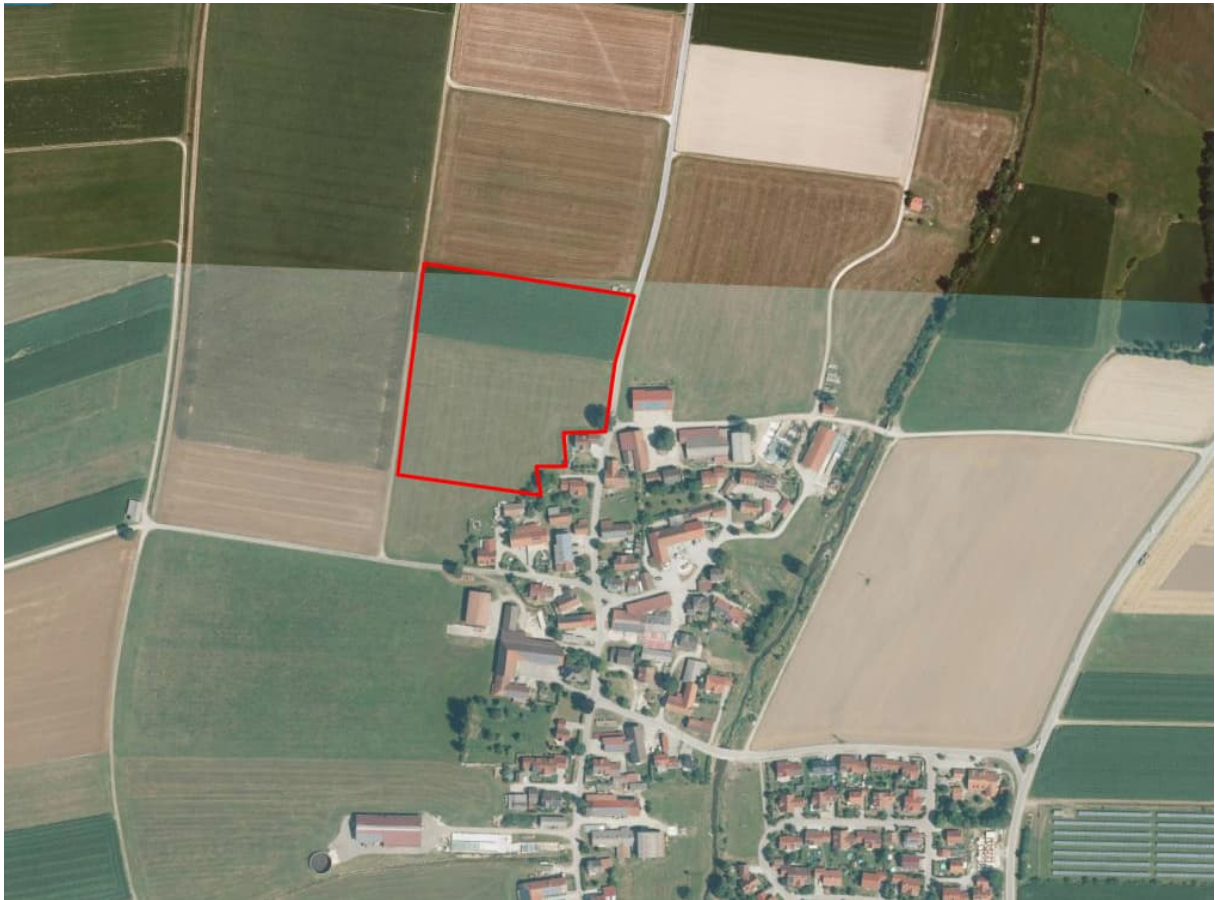
Grundstück Flur Nr. 2678/4, 2678/2, 2677/2 sowie Teilflächen aus Flur Nr. 2677, Flur Nr. 2673, 2674 und 2675/2 jeweils Gemarkung Oberrieden.



Luftbild Oberrieden – Mittelrieden, hier: Gesamtgeltungsbereich

Quelle: Bayer. Vermessungsverwaltung

Im Weiteren wird nur das Plangebiet westlich der Mittelrieder Straße betrachtet (ohne MD3).



Luftbild Oberrieden – Mittelrieden, hier: Teilgeltungsbereich (ohne MD3)

Quelle: Bayer. Vermessungsverwaltung

Es wird wie folgt umgrenzt:

Im Westen, Norden und Nordosten durch landwirtschaftliche Nutzflächen.

Im Süden und Südosten durch Dorfbauflächen.

Vegetation existiert abgesehen von einem Laubbaum im Osten des Plangebietes nicht. Das Plangebiet liegt leicht erhöht und weist eine leichte Neigung von Südost nach Nordwest auf. Die Flächen werden aktuell als Grünland genutzt. Die Teilfläche „W neu“ soll mit einer Ortsrandeingrünung nach Norden und Westen hin abgeschlossen werden.

Die Fläche des Plangebietes ohne MD3 beträgt ca. 2,77 ha. Die Flächenbilanz des Geltungsbereiches im Einzelnen stellt sich folgendermaßen dar:

Teilfläche / Geltungsbe- reich	Größe rd.	Bisherige Nutzung	Zukünftige Nutzung
„WA1“ und WA2, neue Wohnbaufläche	18.400 m ²	Landwirtschaftliche Nutzfläche	Wohnbaufläche § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO
„MD1“ und MD2 neues Dorfbaufläche	9.300 m ²	Landwirtschaftliche Nutzfläche	Gemischte Baufläche § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO

1.3. Ziele des Umweltschutzes in einschlägigen Gesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung

1.3.1. Grundsätzliche Ziele

Grundsätzliche Ziele des Umweltschutzes sind der Grundwasser- und Vegetationsschutz sowie der Erhalt des Orts- und Landschaftsbildes.

Grundwasser

Das anfallende Niederschlagswasser (auf Privat- oder öffentlichem Grund) ist vollständig unter Berücksichtigung und Beachtung der einschlägigen technischen Regelwerke auf dem jeweiligen Grundstück schadlos zu versickern. Hierbei dürfen keine negativen Auswirkungen auf andere Grundstücke hinsichtlich Hang- oder/und Schichtenwasser entstehen. Niederschlagswassereinleitungen haben vorrangig über die belebte Bodenzone zu erfolgen.

Eine Einleitung von Niederschlagswasser in die gemeindliche Kanalisation ist unzulässig. Der Anschluss an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung (Wasserleitung und Schmutzwasserkanal) ist über die vorhandene Infrastruktur möglich.

Eine erhebliche Veränderung der Grundwasserergiebigkeit oder auch eine Beeinträchtigung der Grundwasserqualität im Untersuchungsgebiet ist daher für das Planvorhaben nicht zu erkennen.

Laut Landesentwicklungsprogramm (siehe dazu Pkt. (Z) 2.2.1) zählt die Gemeinde Oberrieden zum allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf. Der ländliche Raum soll so gestaltet und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann.

Es ist Aufgabe der öffentlichen Hand, den ländlichen Raum insgesamt – mit seinen beiden Subkategorien (allgemeiner ländlicher Raum sowie ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen) – unter besonderer Wahrung seiner Eigenarten und gewachsenen Strukturen als gleichwertigen und eigenständigen Lebensraum zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern. Dies kann u. a. mit einer sinnvollen sowie harmonischen Einbindung von neuen Siedlungsstrukturen umgesetzt werden. Die dadurch entstehende Stärkung des ländlichen Raumes trägt zur Schaffung und zum Erhalt gleichwertiger Lebensbedingungen in allen Landesteilen bei. Zusätzlich stellt sich eine Abmilderung des Entwicklungsdrucks auf die Verdichtungsräume ein und die Abwanderungstendenz junger, gut ausgebildeter Menschen schwächt sich ab.

Für die Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf wird das Ziel 2.2.3 definiert:

Teilräume mit wirtschaftsstrukturellen oder sozioökonomischen Nachteilen sowie Teilräume, in denen eine nachteilige Entwicklung zu befürchten ist, werden unabhängig von der Festlegung als Verdichtungsraum oder ländlicher Raum als Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf festgelegt.

Gemäß 2.2.4 Vorrangprinzip gilt:

Die Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln. Dies gilt bei

- Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
- der Ausweisung räumlicher Förderschwerpunkte sowie diesbezüglicher Fördermaßnahmen und
- der Verteilung der Finanzmittel,

soweit die vorgenannten Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen einschlägig sind.

In diesem Gesamtkontext gilt natürlich, dass die Schaffung von Wohnraum erforderlich ist, um sowohl den Wegzug nachfolgender Generationen zu verhindern und auch den Zuzug von Neubürgern zu ermöglichen.

Durch den Regionalplan (RP) der Region Donau - Iller werden die Ziele des Landesentwicklungsprogramms konkretisiert. Die Ziele der Regionalplanung sind für alle öffentlichen Planungsträger bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen verbindlich.

Insbesondere folgende Ziele des Regionalplanes werden bei dem Planvorhaben berücksichtigt:

A II 2 Ländlicher Raum

G (1) Der ländliche Raum der Region Donau-Iller soll in seiner Funktionsfähigkeit gesichert und insbesondere in den dünn besiedelten Randbereichen der Region durch Verbesserung der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Verhältnisse gesichert und gestärkt werden.

G (2) Der Zuwachs an Arbeitsplätzen im ländlichen Raum soll so erfolgen, dass eine möglichst ausgewogene Arbeitsplatzverteilung gewährleistet und damit die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des gesamten ländlichen Raums gestärkt wird.

G (3) Die Standortvoraussetzungen für möglichst vielseitige, qualifizierte und hochqualifizierte Arbeitsplätze sollen durch Nutzung und Ausbau der Infrastruktureinrichtungen vor allem in den Zentralen Orten und im Zuge von Entwicklungsachsen verbessert werden.

1.4. Änderung Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird der Planungsbereich als landwirtschaftlich genutzte Fläche dargestellt

Für die Neuausweisung von Wohnbau- und Dorfbauf lächen ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.



Abbildung 1: Ausschnitt aus bestehendem Flächennutzungsplan

2. Bestandsaufnahme, Beschreibung, Bewertung der Umweltauswirkungen

Ziel der Bestandserfassung, -beschreibung und -bewertung ist es, die aktuelle Umweltsituation darzustellen und die Leistungsfähigkeit und Empfindlichkeit des Untersuchungsraumes zu ermitteln.

2.1. Bestandsaufnahme und Bewertung

Nachfolgend werden mögliche Umweltauswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter dargelegt. Die Beurteilung erfolgt verbal argumentativ, wobei zwischen einer geringen, mittleren und hohen Erheblichkeit unterschieden wird.

Mensch

Hier sind Auswirkungen auf die Anwohner um das Gebiet, als auch auf die zukünftigen Bewohner und Nutzer zu betrachten.

Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich von landwirtschaftlichen Hofstellen. Die Auswirkungen der Geruch- und Lärmemissionen der landwirtschaftlichen Hofstellen wurden im Immissionschutzgutachten „Bebauungsplan "Oberrieden-Nord" VORENTWURF- Prüfung der Geruchs- und Schallimmissionen durch Hofstellen in der Umgebung (Schall, Geruch), der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH, Augsburg, vom 18.07.2025 untersucht. Ebenso wurden mögliche Erweiterungsabsichten der Hofstelle im Osten des Plangebietes auf der Flurnummer 2673 berücksichtigt.

Es wurde geprüft, ob schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm und Gerüche im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) verursacht werden und die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nach dem Baugesetzbuch (BauGB) erfüllt werden.

Ergebnis:

Verträglichkeit Lärmimmissionen: Die hilfsweise herangezogenen Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden durch die Hofstelle im Plangebiet eingehalten. Die Lärmimmissionen durch die Nutztierhaltungen sind im Plangebiet hinzunehmen.

Verträglichkeit Geruchsimmissionen: In einem schmalen Streifen im direkt angrenzenden Planbereich werden die Erwartungen an die Immissionswerte der TA Luft für ein dörfliches Wohnen überschritten. In Teilen des Bebauungsplanes werden die Erwartungen an die Immissionswerte der TA Luft für ein allgemeines Wohngebiet überschritten.

Bewertung: Für das Schutzgut Mensch ergeben sich Auswirkungen hoher Erheblichkeit.

Kultur und Sachgüter

Auf den überplanten Flächen befinden sich weder Bau-, Boden- noch Industriedenkmäler, sowie Sachgüter, daher ergeben sich diesbezüglich auch keine relevanten Auswirkungen.

Bewertung:

Für die Kultur- und Sachgüter ergeben sich Auswirkungen geringer Erheblichkeit.

Arten und Lebensräume

Das Planungsgebiet ist nicht als Natur- oder Landschaftsschutzgebiete, FFH- oder Vogelschutzgebiete ausgewiesen. Amtlich kartierte Biotope oder Nachweise der Artenschutzkartierung liegen nicht vor.

Der derzeit landwirtschaftlich genutzte Teil des Geltungsbereichs stellt sich als ausgeräumte Agrarlandschaft dar. Das Plangebiet selbst wird auf Flurstück Nr. 2677/2 als intensiv bewirtschaftetes Grünland genutzt. Der nördliche Teil mit den Flurstücken Nr. 2678/2 und 2678/4 wird als Acker bewirtschaftet. Im Südosten des Geltungsbereichs steht eine alte Eiche (BHD ca. 100 cm), die allerdings keine für Fledermäuse oder (halb-)höhlenbrütende Vögel relevante Strukturen aufweist. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine weiteren Gehölze oder relevante Strukturen.

Im Zuge der Realisierung dieses Bebauungsplanes kommt es zu Oberbodenabtragungen, möglicherweise Rodungen und dem Neubau von Gebäuden, weshalb das Büro LARS Consult, Memmingen im Januar 2025 eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt hat. Auf Grundlage dieser wurde LARS Consult darauffolgend auch mit der aus artenschutzrechtlicher Sicht notwendigen Untersuchung der Brutvögel beauftragt. Die Ergebnisse dieser Kartierung sind die Grundlage für das vorliegende faunistische Gutachten mit artenschutzrechtlicher Bewertung.

Ziel war die Überprüfung möglicher artenschutzrechtlicher Konflikte durch die Überbauung des Geltungsbereiches.

Ergebnis:

Insgesamt wurden 27 Vogelarten im Untersuchungsgebiet erfasst. Bei 12 Arten handelt es sich um sogenannte „Allerweltarten“, die aktuell ungefährdet sind und bei denen regelmäßig davon auszugehen ist, dass Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang in ausreichender Zahl in der „Normallandschaft“ weiterhin vorhanden sind.

Von den übrigen 15 als planungsrelevant geltenden Arten wurden die Stockente und der Baumfalke lediglich beim Überfliegen des Plangebiets beobachtet. Rohrweihe, Turmfalke, Rauchschwalbe und Mäusebussard nutzen den Geltungsbereich als Nahrungshabitat. Der Rotmilan wurde ebenfalls mehrfach bei der Nahrungssuche beobachtet. Aufgrund der Flugbewegungen und häufigen Beobachtungen wird davon ausgegangen, dass die Art im Umfeld, vermutlich östlich des Geltungsbereiches, brütet. Da auch nach Umsetzung der Planung weiterhin großflächig geeignete Nahrungshabitate vorhanden sind

und es bei der Umsetzung des Bebauungsplans lediglich zu einem geringen Flächenverlust kommt, ist nicht von dem Verlust eines essenziellen Nahrungshabitats auszugehen.

Die Wachtel kommt zwar im Kartiergebiet vor, jedoch ist innerhalb des Plangebiets kein besetztes Brutrevier vorhanden ist, von daher ist diese Art auch nicht betroffen. Gleiches gilt für die ebenfalls nur jeweils einmalig festgestellten Arten Kiebitz und Schafstelze.

An Gebäuden und in Gärten südöstlich des Geltungsbereichs sind mehrere Starenkästen installiert, die von der Art auch nachweislich genutzt werden. Zudem befinden sich mehrere Brutreviere des Haus- und Feldsperlings in dem Wohngebiet. Aufgrund der Präferenz von anthropogen beeinflussten Gebieten, sind diese Arten an menschliche Aktivitäten nahe ihrem Brutplatz gewöhnt. Eine erhebliche Störung durch das neue Wohngebiet ist demnach nicht zu erwarten.

Da die Feldlerche als Offenlandbrüter vertikale Strukturen meidet, ist durch das Vorhaben von einer negativen Kulissenwirkung im Umkreis von 160 m für die Art auszugehen. Innerhalb dieser Distanz und somit von dem Baugebiet beeinträchtigt, ist ein Revier in ca. 70 m Entfernung zum Plangebiet. Um den Verlust des betroffenen Reviers auszugleichen, sollen ca. 0,5 ha Ackerbrache inklusive ca. 0,15 ha Blühstreifen/Buntbrache angelegt werden. Zur Vermeidung von Störungen während der Brutzeit, die zu der Aufgabe der Brut führen können, ist zudem eine Bauzeitenregelung einzuhalten.

Wie dem Relevanzbericht (LARS Consult, 2025) zu entnehmen, ist von einer Nutzung des Geltungsbereichs als Jagdhabitat von Fledermäusen auszugehen. Da Fledermäuse bevorzugt entlang von Gehölzen jagen, ist insbesondere der Randbereich der bestehenden Wohnbebauung mit den hier vorhandenen Gehölzen ein geeignetes Jagdhabitat. Aufgrund der weiteren geeigneten Jagdhabitate, wie dem Bach „Kammel“ mit seinen Bachbegleitgehölzen sowie zahlreichen Gärten mit Gehölzen im Gemeindegebiet ist nicht vom Verlust eines essenziellen Nahrungshabitats durch die Überbauung von Grün- bzw. Ackerland auszugehen. Zumal nach Umsetzung des Wohngebiets sowohl neues Jagdhabitat als auch an den Gebäuden potenziell neue Quartiermöglichkeiten entstehen. Um die Störung von jagenden Fledermäusen im Umfeld und innerhalb des Baugebiets möglichst zu vermeiden, dürfen im gesamten Neubaugebiet ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel verwendet werden.

Das Vorkommen weiterer saP-relevanter Arten kann aufgrund der Lebensraumausstattung ausgeschlossen werden.

Die Auswirkungen des geplanten Bauvorhabens auf die un bebauten Flächen auf Flora und Fauna sind der Verlust von Lebensräumen und Flächen mit Entwicklungspotential durch Versiegelung und Überbauung und die Beeinträchtigung durch bau- und betriebsbedingte Immissionen, sowie die Beeinträchtigung des biotischen Wirkgefüges durch Trenneffekte.

Bewertung: Für das Schutzgut Arten- und Lebensräume ergeben sich Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit.

Boden

Die Gemeinde Oberrieden hat einen Geotechnischen Bericht vom Diplom Geologen Udo Bosch, Markt Rettenbach erstellen lassen. Es sollte geklärt werden, welche Belastungen im Untergrund sind, die Nutzung des bestehenden Bodens, die Versickerungsfähigkeit des Bodens sowie seine Tragfähigkeit.

Ergebnis:

Der zu untersuchende Baugrund liegt nach der digitalen Geologischen Karte im Bereich von Decklehm. Dieser besteht vorwiegend aus Lößlehm und Schotterverwitterungslehm. Auf dem Baugelände wurden durch das Geotechnische Büro 6 Kleinrammbohrungen, nach DIN EN ISO 22475-1 durchgeführt und Bodenproben entnommen.

Es wurde folgender generalisierter Bodenaufbau angetroffen:

- Mutterboden, 0,0 bis ca. 0,1 – 0,35 m unter GOK
- Decklehm, ab 0,1 – 0,35 m bis 2,5 – 3,25 m unter GOK
- Quartäre Sande, ab 2,5 – 3,25 m bis 3,1 – 4,4 m unter GOK
- Quartäre Kiese, ab 3,1 – 4,4 m bis > 7,0 m unter GOK

Zur Versickerung von Niederschlagswasser, sagt das Bodengutachten, dass im Decklehm eine nicht ausreichend hoher Durchlässigkeitsbeiwert für die Versickerung von Niederschlagswasser vorliegt. In den Quartären Kiesen ist das Versickern von Niederschlägen möglich. Diese stehen in einer Tiefe ab circa 3,1 m an. Von daher sind Versickerungsanlagen notwendig. Ein Versickern von Niederschlagswasser auf dem Grundstück ist damit nach Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) möglich und zulässig, somit kommt dem Boden auch eine Bedeutung im Wasserkreislauf zu.

Die chemischen Untersuchungen erfolgten durch die BVU, Bioverfahrenstechnik und Umweltanalytik GmbH, Markt Rettenbach. Ausgewählte Proben wurden in Bezug auf mögliche Belastungen auftragsgemäß nach den Parametervorgaben des Verfüll-Leitfadens 2021 analysiert. Es liegen keine Hinweise auf eine erhöhte Verunreinigung aus, einzig im Bereich der Quartären Sande wurde eine leichte Grenzwertüberschreitung von Kupfer auf.

Durch die Ausweisung als Wohnbau- und Dorfbaufäche mit einer GRZ von 0,35, bzw. 0,40 verlieren die überbauten Flächen ihre Ertrags-, Speicher-, und Reglerfunktionen sowie ihre Lebensraumfunktionen.

In dem vorliegenden Bodengutachten werden konkrete Handlungsempfehlungen gegeben.

Entsorgung und Verwertung von Aushubmaterialien:

Die abzufahrenden Böden sind in der Regel auf Haufwerke sortiert nach Materialart zu lagern und von einem zertifiziertem Probenehmer nach LAGA PN 98 zu beproben und zu bewerten. Aufgrund der

vermuteten geogenen Belastung in den Sanden herrscht ein Vermischungsverbot des Aushubs. Der Bodenaushub ist getrennt nach Decklehm, Quartären Sanden und Quartären Kiesen zu behandeln. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).

Der Aushub ist in diesem Fall z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

Leitungsbau:

Die Arbeiten können innerhalb eines konventionellen Krings-Verbaus o.ä. ausgeführt werden.

Die Decklehme sind zur Verfüllung von Leitungsgräben im Bereich von Verkehrsflächen nur begrenzt geeignet. Ein Wiedereinbau ist daher nur in größeren Tiefen ab ca. 1 m unter Gelände sinnvoll möglich.

Die Böden der Quartären Sande und Kiese eignen sich für die Verfüllung von Leitungsgräben im Bereich von Verkehrsflächen.

Weitere Anforderungen sind dem Bodengutachten zu entnehmen

Straßenbau:

Auf dem Planum ist ein frostsicherer Oberbau unter fertiger Fahrbahnoberfläche erforderlich, hierfür ist ein Bodenaustausch erforderlich ist. Die Stärke ist vorab mit 0,5 m abzuschätzen.

Weitere Anforderungen sind dem Bodengutachten zu entnehmen

Bewertung: Für das Schutzgut Boden ergeben sich Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit.

Wasser

Innerhalb der Planungsgebiete befinden sich weder Gewässer, Wasserschutzgebiete, wasserwirtschaftliche Vorbehaltsgebiete noch Heilquellenschutzgebiete, auch befinden sich keine überschwemmungsgefährdeten Bereiche innerhalb des Plangebietes.

Ca. 60m von der östlichen Grenze des Planungsgebietes verläuft die Kamel außerhalb des Gebiets, sie wird durch die neuen Baugebiete nicht beeinflusst, da sie in diesem Abschnitt in einem breiten Grünstreifen verläuft.

Oberflächenwasser (Regen / Schnee) kann derzeit über die landwirtschaftlichen Flächen vollständig versickern und so ohne Verluste ins Grundwasser gelangen. Durch die Bebauung von Teilen des Planungsgebietes wird die flächige Grundwasserneubildung mit Filterung durch den natürlichen Bodenaufbau weitgehend unterbunden. Das Planungsgebiet ist allerdings insgesamt zu klein, um eine bedeutende Funktion hinsichtlich der Grundwasserneubildungsrate einzunehmen.

Die Gemeinde Oberrieden hat einen Geotechnischen Bericht vom Diplom Geologen Udo Bosch, Markt Rettenbach erstellen lassen indem auch auf das Wasser eingegangen wurde.

Bei den Feldarbeiten ist Grundwasser ab 3,6 m unter Gelände (bzw. 571,68 m ü. NHN) angetroffen worden. Aus den Daten des Gewässerkundlichen Dienstes Bayern geht hervor, dass zum Untersuchungszeitraum die Grundwasserstände in den umliegenden Grundwassermessstellen im Schnitt ca. 1 m unter dem jeweiligen Bemessungsgrundwasserstand lagen. Der höchste zu erwartende Grundwasserstand (Bemessungsgrundwasserstand) ist damit auf 572,5 m ü. NHN festzulegen.

Der mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) ist auf 570,5 m ü. NHN festzusetzen.

Der MHGW ist für die Dimensionierung von Versickerungsanlagen heranzuziehen.

Bei der Höhe des Grundwasserspiegels nicht anzunehmen die Bauwerke in den Grundwasserschwankungsbereich eintauchen.

In der Entwässerungssatzung der Gemeinde Oberrieden ist die vollständige Versickerung des Regenwassers auf dem jeweiligen Grundstück vorgeschrieben. Lt. Gutachten liegt im Decklehm ein nicht ausreichend hoher Durchlässigkeitsbeiwert für die Versickerung von Niederschlagswasser vor. In den Quartären Kiesen ist ein Versickern von Niederschlägen möglich. Diese stehen in einer Tiefe ab circa 3,1 m an.

Für die Dimensionierung der Versickerungsanlage kann ein Durchlässigkeitsbeiwert der Schmelzwasserkiese von $k_f = 2,9 \cdot 10^{-6}$ m/s angesetzt werden.

Nach den Ergebnissen des Gutachtens liegt der für die Dimensionierung von Versickerungsanlagen maßgebliche mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) bei ~ 570,5 m ü. NHN, somit in ausreichender Tiefe. Ein Versickern von Niederschlagswasser auf dem Grundstück ist damit nach Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) möglich und zulässig. Die hier genannten Vorgaben sind zu beachten.

Es muss durch geeignete technische Vorkehrungen auf dem Grundstück sichergestellt werden, dass eine Einleitung des Niederschlagswassers in den Schmutzwasserkanal unterbunden wird. Zur Dimensionierung der Sickeranlagen wird ein 10-jähriges Regenereignis als Berechnungsgrundlage vorgeschrieben.

Nachweise sind im Rahmen des Antrages auf Freistellung, des Bauantrages oder Antrages auf Nutzungsänderung zu führen.

Der verringerte Dünger- und Pestizideintrag durch die Auflassung der landwirtschaftlichen Nutzung wirken sich eher positiv auf die Grundwasserqualität aus.

Bewertung: Für das Schutzgut Wasser ergeben sich Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit.

Klima und Luft

Das im Naturraum der Iller-Lech-Schotterplatten gelegene Planungsgebiet liegt klimatisch gesehen im Bereich des feucht-kühlen Alpenvorlandes.

Die durchschnittliche Jahrestemperatur liegt bei 7° bis 7,5° C, wobei die Durchschnittstemperatur in der Vegetationszeit (Mai bis September) zwischen 14 ° und 15° C erreicht. Das Gemeindegebiet befindet sich im weiteren Einflussbereich der voralpinen Föhnwetterlage.

Die durchschnittliche Jahresniederschlagsmenge beträgt 850 bis 900 mm.

Die Kaltluftlagen der Talebenen zeichnen sich durch verstärktes Auftreten von Nebel aus, was wiederum die Entstehung von Bodenfrost abmildern. Im Gemeindegebiet herrschen im Jahresdurchschnitt Winde aus westlicher und südwestlicher Richtung vor.

Kleinklimatisch wird die Bebauung Auswirkungen haben. Durch die Versiegelung wird sich die Rückstrahlung und damit Lufttemperatur im Gebiet erhöhen. Niederschläge werden schneller verdunsten.

Diese Situation verbessert sich durch die festgesetzte Ortsrandeingrünung des geplanten Gewerbegebietes deutlich.

Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich von landwirtschaftlichen Hofstellen. Die Auswirkungen der Geruch- und Lärmemissionen der landwirtschaftlichen Hofstellen wurden im Immissionschutzgutachten „Bebauungsplan "Oberrieden-Nord" VORENTWURF- Prüfung der Geruchs- und Schallimmissionen durch Hofstellen in der Umgebung (Schall, Geruch), der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH, Augsburg, vom 18.07.2025 untersucht. Ebenso wurden mögliche Erweiterungsabsichten der Hofstelle im Osten des Plangebietes auf der Flurnummer 2673 berücksichtigt.

Es wurde geprüft, ob schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm und Gerüche im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) verursacht werden und die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nach dem Baugesetzbuch (BauGB) erfüllt werden.

Ergebnis:

Verträglichkeit Lärmimmissionen: Die hilfsweise herangezogenen Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden durch die Hofstelle im Plangebiet eingehalten. Die Lärmimmissionen durch die Nutztierhaltungen sind im Plangebiet hinzunehmen.

Verträglichkeit Geruchsmissionen: In einem schmalen Streifen im direkt angrenzenden Planbereich werden die Erwartungen an die Immissionswerte der TA Luft für ein dörfliches Wohnen überschritten. In Teilen des Bebauungsplanes werden die Erwartungen an die Immissionswerte der TA Luft für ein allgemeines Wohngebiet überschritten

Bewertung: Für die Schutzgüter Klima und Luft ergeben sich Umweltauswirkungen hoher Erheblichkeit.

Landschaftsbild

Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Oberrieden. Durch das geplante Baugebiet verschiebt sich der bisherige Ortsrand nach Norden. Hier wird es nun zum Zwecke der Ortsrandeingrünung durch einen Grünstreifen mit feldheckenartiger Bepflanzung eingefasst, um eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes auszuschließen. Die Beeinträchtigungen durch den Bau eines bereits genehmigten Milchviehstalles mit Güllegrube wurden bereits im Baugenehmigungsverfahren behandelt und ausgeglichen.

Bewertung: Für das Schutzgut Landschaftsbild ergeben sich Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit.

Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wurden, soweit beurteilungsrelevant, bei den jeweiligen Schutzgütern miterfasst. Es sind keine Wechselwirkungen ersichtlich, die im Zusammenspiel eine erhöhte Umweltbetroffenheit befürchten lassen.

2.2. Gesamtbewertung

Bei der Bewertung in die drei Kategorien, gemäß dem Leitfaden zur „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, sind nicht nur die unterschiedlichen Wertigkeiten verschiedener Biotoptypen für die Einstufung heranzuziehen, sondern auch die der anderen Schutzgüter. Die Einstufung wird nach den jeweils vorherrschenden Bedeutungen vorgenommen. In der Zusammenführung der Bewertungen der einzelnen Schutzgüter ergibt sich für die zu bewertenden Gebiete eine Umweltauswirkung überwiegend mittlerer Erheblichkeit.

2.3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Bei den Flächen des Geltungsbereichs wird es im Bereich der Bebauung zu hauptsächlich mittleren bis mittleren Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft kommen.

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich der bestehende Umweltzustand nicht wesentlich verändern. Eine umweltrelevante Verbesserung der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist bei weiterer Bewirtschaftung nicht zu erwarten.

2.4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung [und der Ausgleich] der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Im Rahmen des gegenständlichen Bebauungsplans wurden die folgenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt:

- Das auf den Baugrundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser muss vollständig auf den jeweiligen Baugrundstücken versickert werden.
- Flachdächer sind extensiv zu begrünen oder als sog. „Retentionsdach“ auszubilden
- Fassaden sind mit hellen oder abgetönten Farben an Gebäudeaußenflächen zugelassen. Grelle und leuchtende Farben, sowie dauerhaft reflektierende Materialien sind für Außenwände nicht zulässig.
- Massive Einfriedungen in Form von Beton- oder Mauerwerksbauten oder Gabionen usw. sind nicht zugelassen.
- Die Einfriedungen, insbesondere zwischen den Grundstücken, sind wirksam mit heimischen Gehölzen zu hinterpflanzen
- Die natürliche Geländeoberfläche ist weitestmöglich zu erhalten.

Grünordnerische Maßnahmen:

- Je Einfamilienhäusern zwei Laubbäume bzw. regionaltypische Obstbäume (Hoch- oder Halbstamm) - wobei ein Baum davon der Wuchsklasse II entsprechen muss, der zweite ist frei wählbar aus der Wuchsklasse I bis III
- Bei Doppelhäusern und Reihenhäusern je Grundstück ein Laubbaum der I. bis III. Wuchsklasse bzw. regionaltypischer Obstbaum (Hoch- oder Halbstamm)
- Bei Mehrfamilienhäusern je angefangene 400 m² Grundstücksfläche zwei Laubbäume bzw. regionaltypische Obstbäume (Hoch- oder Halbstamm) - wobei ein Baum davon der Wuchsklasse I bis II entsprechen muss, der zweite ist frei wählbar aus der Wuchsklasse I bis III
- Die Ortsrandeingrünung ist auf der festgesetzten Grünfläche am Westlichen, nördlichen und östlichen Rand des Geltungsbereiches mit einer Mindestbreite von 5,00 m umzusetzen.
- Private Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, wie wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengitter, Rasenpflaster, Rasenziegel, Schotterrasen, Schotter und Rasen.
- Sog. „Steingärten“ sind generell aus Gründen des Umweltschutzes und zur Unterstützung der Artenvielfalt von Flora und Fauna unzulässig.

3. Ausgleichsflächenberechnung

Für das Mischgebiet Dorf ‚MD3‘ im Osten des Geltungsbereiches, wurde bereits ein verbindlicher Ausgleichsflächenbedarf, im Rahmen des Bauantrags ‚Neubau eines Milchviehstalles, eines Kälberstalles und eines Güllebehälters‘ in der Gemarkung Oberrieden, Flur. Nr. 2673, festgesetzt. Der Ausgleich erfolgt durch die geplante ökologische Aufwertung auf Flurnummer 2894 der Gemarkung Oberrieden, mit einer Fläche von 2.824m².

Somit ist noch die verbleibende Landwirtschaftliche Fläche in Höhe von 2,7711 ha auszugleichen. Nach Abzug der Ortsrandeingrünung, in Höhe von 0,2147 ha verbleiben 2,5564 ha auszugleichende Fläche.

Die Ausgleichsflächenberechnung wurde gemäß dem ‚Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung‘ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr in der Fassung von 2021 vorgenommen.

Hinweis: Die Zuweisung der Wertpunkte erfolgt bei geringer und mittlerer Bedeutung nach den pauschalierten Ansätzen 3 und 8, bei hoher Bedeutung nach Angabe der Biotopwertliste.

BESTANDSERFASSUNG SCHUTZGUT ARTEN UND LEBENSRÄUME

Bezeichnung	Fläche (m²)	Bewertung (WP)	GRZ / Eingriffsfaktor	Ausgleichs-Bedarf (WP)
Intensivgrünland, WA1	9.847m²	3	0,35	10.339 WP
Intensivgrünland, WA2	7.096m²	3	0,40	8.515 WP
Intensivgrünland MD1 und MD2	8.586m²	3	0,40	10.303 WP
Einzelbaum, MD1	35m²	8	0,40	112 WP

Summe	25.564m²	29.269 WP		
--------------	-----------------	------------------	--	--

	Begründung	Sicherung
Ortsrandeingrünung Bepflanzung mit standortgerechten autochthoner Vegetation	Diese Flächen stellen einen wichtigen Lebensraum für Tiere und Pflanzen dar und dienen der Biotopvernetzung.	Festsetzung im Bebauungsplan
Die Anzahl der verpflichtend zu pflanzenden Bäume ist je nach Gebäudeart definiert.	Verbesserung des Mikroklimas.	Festsetzung im Bebauungsplan
Einfriedungen, insbesondere zwischen den Grundstücken, sind wirksam mit heimischen Gehölzen zu hinterpflanzen.	Dies dient der Biotopvernetzung.	Festsetzung im Bebauungsplan
Niederschlagswasser wird vollständig im Baugebiet versickert	Speisung des Grundwassers.	Festsetzung im Bebauungsplan
Auf jedem Grundstück sind Regenwasserzisternen zu errichten. Die Zisternen sind der Versickerung vorzuschalten.	Speisung des Grundwassers. Regulierung des Wasserhaushaltes.	Festsetzung im Bebauungsplan
Flachdächer sind extensiv zu begrünen oder als sog. „Retentionsdach“ auszuführen	Verbesserung des Mikroklimas	Festsetzung im Bebauungsplan

Bauzeitenregelung	Zur Vermeidung von Störungen während der Brutzeit der Feldlerche,	Festsetzung im Bebauungsplan
Es sind ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden	Die Störung von jagenden Fledermäusen im Umfeld und innerhalb des Baugebiets soll vermieden werden	Festsetzung im Bebauungsplan

Summe (max 20 %)	- 15 %
Summe Ausgleichsbedarf	24.878,65 WP

Ausgleich

Nach Art. 6a Abs.1 S.4 BayNatSchG ist ein Eingriff in Natur und Landschaft ausgeglichen, wenn nach seiner Beendigung keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist.

In diesem Fall sind aus naturschutzfachlicher Sicht die Versiegelung und Überbauung des Bodens lt. Ausgleichsflächenberechnung auszugleichen. Die festgelegten Ausgleichsmaßnahmen müssen so ausgelegt werden, dass nach einer angemessenen Übergangszeit das Gleichgewicht und die Funktionen im Naturhaushalt wiederhergestellt sind. Die geplanten Ausgleichsflächen werden dabei der gegenständlichen Nutzung entzogen und durch entsprechende Gestaltung und Pflegemaßnahmen gegenüber dem Bestand in eine höhere ökologische Wertigkeit überführt. Dies bedeutet, dass 24.878,65 Wertpunkte von der Gemeinde Mindelheim zur ökologischen Aufwertung bereitgestellt werden müssen. Die in der Satzung des Bebauungsplans festgelegten grünordnerischen Maßnahmen sind ausschließlich als Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen zu sehen, die Einfluss auf die Höhe der einzelnen Kompensationsfaktoren der Ausgleichsmatrix haben. Art und Umfang der durchzuführenden Kompensationsmaßnahmen werden innerhalb der Bebauungspläne verbindlich festgesetzt.

Die mit dem geplanten Baugebiet verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch das noch festgesetzte Ausgleichsflächenkonzept der Gemeinde Oberrieden aus naturschutzfachlicher Sicht als vollständig ausgeglichen anzusehen.

4. Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung wurden bereits alternative Wohnbauflächen geprüft. Auf Grund der Emissionen des östlichen Planungsgebietes wurde diese Variante gewählt.

5. Zusätzliche Angaben

5.1. Verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung, Datenlage

Die Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen wurde gemäß dem ‚Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung‘ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr in der Fassung von 2021 vorgenommen.

Bei der Analyse der Schutzgüter und deren Bewertung traten keine nennenswerten Schwierigkeiten auf. Untersuchungen zur Fauna wurden nicht erhoben. Bei der Inaugenscheinnahme des Planungsgebietes durch Landschaftsarchitektin Judith Lang, fielen keine Rote Liste Arten auf.

Folgende Stellungnahmen, Erläuterungen und Gutachten wurden zur Erstellung des Umweltberichtes herangezogen:

Bayerisches Geologisches Landesamt: Geologische Karte von Bayern M 1: 500.000 , München 1997.

Bayerisches Landesamt für Umwelt: Artenschutzkartierung Bayern

Bayerischer Klimaforschungsverbund: Klimaatlas von Bayern, München, 1996

Regionalplan der Region ‚Donau Iller‘ Augsburg 2024,

Geotechnischer Bericht für das Bauvorhaben ‚Erschließung Baugebiet; Oberrieden – Mittelrieden Baugebiet Nord‘, Udo Bosch, Diplom Geologe, Markt Rettenbach, März 2024

Faunistisches Gutachten mit artenschutzrechtlicher Bewertung, Lars Consult, Memmingen, März 2026

Bebauungsplan „Oberrieden-Nord“ VORENTWURF – Prüfung der Geruchs- und Schallimmissionen durch Hofstellen in der Umgebung (Schall, Geruch), Bekon Lärmschutz & Akustik GmbH, Augsburg, Juli 2025

Bauaufsichtliche Genehmigung für das Bauvorhaben „Neubau eines Milchviehstalles, eines Kälberstalles und eines Güllebehälters“, Landratsamt Unterallgäu, Oktober 2024

5.2. Maßnahmen zur Überwachung

Nach § 4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Die Überwachung (Monitoring) der in den Bebauungsplänen festgesetzten umweltbedeutsamen Auflagen und der Durchführung der externen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt durch die Gemeinde Oberrieden. Dazu sind ein Jahr nach Fertigstellung der Erschließung die getroffenen Maßnahmen im öffentlichen Bereich zu überprüfen. Die den gewerblichen Bereich betreffenden Festsetzungen sind gebündelt nach Fertigstellung zu überprüfen. Weiterhin wird empfohlen die Entwicklung der festgesetzten Bepflanzung auf öffentlichen und privaten Grünflächen in Ihrer Funktion und Qualität zwischen dem 5. und 10. Jahr nach Pflanzung durch Sichtkontrolle zu überprüfen. Die im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen zu erreichende Entwicklungsziele müssen erst durch die Gemeinde Oberrieden benannt werden, von daher können noch keine Aussagen zur Überprüfung getroffen werden.

6. Zusammenfassung des Umweltberichts

Die Gemeinde Oberrieden hat am 24.04.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Oberrieden Nord“ beschlossen. Durch die geplante Neubebauung bzw. Erweiterung eines bestehenden landwirtschaftlichen Anwesens im Nordosten ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand des Ortsteiles Mittelrieden. Im Osten und Süden des Geltungsbereichs befindet sich bestehende Wohnbebauung. Dadurch fügt sich das geplante Baugebiet städtebaulich in eine bereits gewachsene Wohnbaustruktur ein und bildet derzeit eine Ortsabrundung in Richtung Norden und Westen.

Mit der Neuausweisung eines Wohnbaugebietes, sowie eines Dorfgebietes nach sollen die landwirtschaftlichen Flächen als Wohnbauflächen bzw. zur Nutzung als Dorfgebietsflächen festgesetzt werden. Die in der Planzeichnung mit WA1 und WA2 gekennzeichneten Bereiche werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die in der Planzeichnung mit MD1, MD2 und MD3 gekennzeichneten Bereiche werden als Dorfgebiet (MD) im Sinne des § 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes schafft die Gemeinde Oberrieden Stadt Mindelheim die rechtliche Grundlage für die bestehende und geplante Nutzung.

Mit der Neuausweisung von Allgemeinen Wohngebieten und Dorfgebieten nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO sollen die landwirtschaftlichen Flächen entsprechend festgesetzt werden, von daher ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Um die aktuelle Umweltsituation darzustellen und die Leistungsfähigkeit und Empfindlichkeit des Untersuchungsraumes zu ermitteln, erfolgte eine Bestandserfassung, -beschreibung und -bewertung.

Bei der Bewertung in die drei Kategorien, gemäß dem Leitfaden zur „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, sind nicht nur die unterschiedlichen Wertigkeiten verschiedener Biotoptypen für die Einstufung heranzuziehen, sondern auch die der anderen Schutzgüter. Die Einstufung wird nach den jeweils vorherrschenden Bedeutungen vorgenommen. In der Zusammenführung der Bewertungen der einzelnen Schutzgüter ergibt sich für die zu bewertenden Gebiete eine Umweltauswirkung überwiegend mittlerer Erheblichkeit.

Nach Art. 6a Abs.1 S.4 BayNatSchG ist ein Eingriff in Natur und Landschaft ausgeglichen, wenn nach seiner Beendigung keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist.

In diesem Fall sind aus naturschutzfachlicher Sicht die Versiegelung und Überbauung des Bodens lt. Ausgleichsflächenberechnung auszugleichen. Die festgelegten Ausgleichsmaßnahmen müssen so ausgelegt werden, dass nach einer angemessenen Übergangszeit das Gleichgewicht und die Funktionen im Naturhaushalt wiederhergestellt sind. Die geplanten Ausgleichsflächen werden dabei der gegenständlichen Nutzung entzogen und durch entsprechende Gestaltung und Pflegemaßnahmen gegenüber dem Bestand in eine höhere ökologische Wertigkeit überführt. Dies bedeutet, dass 24.878,65 Wertpunkte von der Gemeinde Oberrieden zur ökologischen Aufwertung bereitgestellt werden müssen.

Die in der Satzung des Bebauungsplans festgelegten grünordnerischen Maßnahmen (Ortsrandeingrünung, Pflanzenfestsetzungen, Vorgaben zur Entwässerung, etc.) sind ausschließlich als Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen zu sehen, die Einfluss auf die Höhe der einzelnen Kompensationsfaktoren der Ausgleichsmatrix haben. Art und Umfang der durchzuführenden Kompensationsmaßnahmen werden innerhalb der Bebauungspläne verbindlich festgesetzt.

Die mit den geplanten Baugebieten verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch das festgesetzte Ausgleichsflächenkonzept aus naturschutzfachlicher Sicht als vollständig ausgeglichen anzusehen.

Igling, den 24.08.2026

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'L. Lang'.

Judith Lang