

Gemeinde Rieden a.F.

Landkreis Ostallgäu



Bebauungsplan Nr. 16 „Hausstatt, 2. Änderung und Erweiterung“

Vorentwurf
i. d. F. vom 28.10.2024

Inhalt:

- Satzung
- Planzeichnung
- Begründung
- Umweltbericht (folgt im Entwurf)

Planung städtebaulicher Teil
abtplan – architektur & stadtplanung
Thomas Haag, M. A. Architekt
Hirschzeller Straße 8
87600 Kaufbeuren

Telefon: 08341.99727.0
Fax: 08341.99727.20
E-Mail: info@abtplan.de

Satzung der Gemeinde Rieden a.F.
für den Bebauungsplan Nr. 16
„Hausstatt, 2. Änderung und Erweiterung“
mit integriertem Grünordnungsplan

Aufgrund

- der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB),
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- der 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV),
- des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG),

in der jeweils gültigen Fassung erlässt die Gemeinde Rieden a.F. folgende Satzung:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

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

Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 beinhaltet die Grundstücke bzw. Teilflächen der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 75/145, 389, 390, 391 und 2159, Gemarkung Rieden a.F sowie 398/1 (TF, Häusern), Gemarkung Eschach.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,76 ha auf. Maßgeblich ist die Bebauungsplanzeichnung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus der Planzeichnung und den folgenden textlichen Festsetzungen, jeweils in der Fassung vom 28.10.2024. Der Satzung ist eine Begründung in der selben Fassung beigefügt.

§ 3 Art der baulichen Nutzung

- 3.1 Es wird ein Sondergebiet mit der Bezeichnung „Sondergebiet Feuerwehr und Dorfgemeinschaftshaus“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.
- 3.2 Im Sondergebiet Feuerwehr sind folgende Nutzungen zulässig:
Feuerwehrgebäude, Schlauchtürme,
insbesondere Büro-, Seminar, Aufenthaltsräume für Schulungen
Nutzungen für ein Dorfgemeinschaftshaus
Räume für Vereine und kleinere Veranstaltungen
sowie Parkplatz- und Übungsflächen
- 3.3 Wohnungen sind nicht zulässig

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

- 4.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt, siehe Tabelle in § 8 Abs. 1 dieser Satzung bzw. Planzeichnung. Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf angewandt werden.

§ 5 Bauweise/ Stellung der Gebäude/ Grundstücksgröße

- 5.1 Es gilt die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO.
- 5.2 Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt.
Überschreitung (§ 31 Abs. 1 BauGB):
Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO kann die Baugrenze um bis zu 1,50 m für einzelne Gebäudeteile wie beispielsweise Gesimse und Dachüberstände überschritten werden. Dies gilt auch für untergeordnete Vorbauten wie Balkone, Kellerlichtschächte, Treppenstufen, Vordächer und dergleichen, wenn sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes, höchstens jedoch insgesamt 5 m in Anspruch nehmen; im Übrigen gilt hier Art. 6 Ziffer 8 der BayBO.

§ 6 Garagen / Stellplätze / Nebenanlagen

- 6.1 Nebenanlagen, auch solche, die nach § 14 BauNVO genehmigungsfrei sind, dürfen auch außerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Flächen errichtet werden, jedoch nicht in den festgesetzten Grünflächen.
- 6.2 Garagen und Stellplätze dürfen auch außerhalb der Baugrenzen und errichtet werden, jedoch nicht in den festgesetzten Grünflächen.
- 6.3 Stellplätze und Verkehrsflächen sind möglichst mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

§ 7 Grünordnung

- 7.1 Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen gemäß der nachfolgenden Vorschlagsliste zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten.
- 7.2 Je 250 m² Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken ein Baum aus der Pflanzliste § 7.6 zu pflanzen.
- 7.3 In der Anlage zum Bebauungsplan, dem Außenanlagenplan sind zu pflanzende Bäume und Streucher beschrieben. Es besteht Pflanzbindung an diesen Orten. Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind umgehend zu ersetzen.
Hinweis: Der Pflanzabstand zu den Nachbargrundstücken richtet sich nach den Artikeln 47 bis 50 AGBGB.
- 7.4 Die Anpflanzung der öffentlichen Grünflächen hat spätestens zwei Jahre nach Baubeginnsanzeige zu erfolgen. Hinweis: Dem Baugesuch soll ein Freiflächengestaltungsplan oder ein Außenanlagenplan mit Bepflanzungsdarstellung beigelegt werden, in dem auch die Kronenausmaße der ausgewachsenen Bäume dargestellt sind.
- 7.5 Für die festgesetzten Pflanzmaßnahmen ist aus der nachfolgenden Pflanzliste auszuwählen. Das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG – „*) ist zu beachten.

7.6 Pflanzliste:

<u>Bäume 1. und 2. Wuchsklasse</u>	Mindestqualität: 2 x v. m.B., StU. 10-12
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus*</i>	Berg-Ahorn (1. Wuchsklasse)
<i>Acer platanooides*</i>	Spitz-Ahorn (1. Wuchsklasse)
<i>Quercus robur*</i>	Stiel-Eiche
<i>Tilia cordata*</i>	Winter-Linde (1. Wuchsklasse)
<i>Tilia platiphyllos*</i>	Sommer-Linde
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Prunus avium*</i>	Vogelkirsche
<i>Betula pendula*</i>	Birke
<i>Carpinus betulus*</i>	Hain-Buche

<u>Obstbäume</u>	<u>Sträucher,</u>
Hochstamm, Kronenansatz 1,80 m	Mindestqualität: 2 x v. H. 60 –100 cm
Halbstamm, Kronenansatz 1,20 m	
Äpfel	<i>Cornus mas</i> Kornelkirsche
Berner Rosenapfel	<i>Cornus sanguinea</i> Roter Hartriegel
Klarapfel	<i>Corylus avellana</i> Haselnuss
James Grieve	<i>Ligustrum vulgare</i> Liguster
Glockenapfel	<i>Lonicera xylosteum</i> Heckenkirsche
Birnen:	<i>Prunus spinosa</i> Schlehe
Clapps Liebling	<i>Prunus padus</i> Wolliger Schneeball
Gellerts Butterbirne	<i>Sambucus nigra</i> Schwarzer Holunder
Kirsche:	
Hedelfinger	
Zwetschge	
Wangenheims Früh	

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

7.7 Eingriffsbewältigung:

Der Eingriff und der Ausgleich werden im Verfahren ermittelt und zum Entwurf eingearbeitet. Eine vorzeitige Abstimmung mit dem Landratsamt ist vorgesehen.

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

8.1 Für die Gebietsteile des Sondergebiet Feuerwehr u. Dorfgemeinschaftshaus werden nachfolgende Bestimmungen getroffen:

Bebauung	GRZ	Anzahl max. Vollgeschosse	Wandhöhe (WH) max.	Firsthöhe (FH) max.	Dachneigung und -form
So-Feuerwehr u. Dorfgemeinschaftshaus	0,3	III*	10,0 m	13,30 m	12°-32°, SD

Erklärungen:

GRZ = Grundflächenzahl

III = maximale Anzahl der Vollgeschosse, hier zwei;

* = das oberste Geschoss ist als Dachgeschoss auszubilden

SD = Satteldach

DN = Dachneigung

8.2 Die Wandhöhe ist das Maß von der OK FFB EG (Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Die Firsthöhe ist das Maß von der OK FFB EG bis zur OK-First (OK Firstziegel.)

8.3 Die Höhenlage der OK FFB EG darf auf maximal 805,5 m nach DHHN2016 liegen.

8.4 Negative Dacheinschnitte gleich welcher Form sind nicht zulässig.

8.5 Farben und Materialien für die Dachdeckung:

Es sind Blecheindeckungen und Dachziegel zulässig.

Es sind ortsübliche Farben zu verwenden.

8.6 Fassaden:

Es sind Sichtbeton- und auch Holzfassaden zulässig. Die Gestaltung der Außenfassaden erfolgt mit Beton, Putz, Holzverkleidung oder in Fassadenplatten. Blechverkleidungen sind nur an untergeordneten Bauteilen (Kamin/Gauben) zugelassen.

8.7 Solarenergieanlagen sind nur parallel und im Abstand von max. 0,15 m (gemessen von Oberkante Anlage zur Dachhaut) zulässig. Sie dürfen die Gesamthöhe des zur Anbringung der Anlage verwendeten Gebäudeteils nicht überschreiten und nicht höher als der Dachfirst sein.

8.8 Bauliche Gestaltung:

Bei der Außengestaltung sind Beton, Putz und Holz zu bevorzugen. Folgende Materialien sind nicht zulässig: Grellfarbige oder glänzende Materialien und Farbanstriche (außer Weiß); Kunststoff-Folien, Gummihäute oder ähnlich wirkende Baustoffe.

8.9 Für die Abstandsflächen von Gebäuden gelten die Bestimmungen der BayBO.

8.10 Oberirdische Versorgungsleitungen für Strom, Telekommunikation und dgl. sind nicht zulässig.

§ 9 Einfriedungen/ Sichtdreiecke/ Freiflächen/ Oberflächenwasser

9.1 Die Höhe der Einfriedungen und Hecken im Bereich von Sichtdreiecken wird auf maximal 0,90 m begrenzt.

9.2 Zäune dürfen nicht direkt an landwirtschaftlichen Nutzflächen stehen. Sie müssen um mindestens 0,3 m zurückversetzt werden und dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.

9.3 Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet werden. Es soll auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden. Das Oberflächenwasser von Wegen und Zufahrten ist zur Versickerung zu bringen. Es wird empfohlen, die vorgenannten Flächen als wassergebundene Decken auszuführen.

9.4 Kfz-Stellplätze sind möglichst wasserdurchlässig oder mit Pflaster herzustellen. Auf die Befestigung vom Vorplatz und der Parkflächen, z.B. ist durchgehenden Asphaltbelag auf das nötige Maß zu reduzieren.

9.5 Das natürliche Gelände ist weitestgehend zu erhalten und darf nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Maß geändert werden. Höhendifferenzen sind durch natürliche Geländeverzüge und Böschungen innerhalb des jeweils eigenen Grundstücks auszugleichen. Ist dies nicht möglich können auch Stützmauern verwendet werden. Diese Notwendigkeit von Stützmauern sind bei größeren Differenzen (Hö-

hen) in entsprechenden Geländequerschnitten mit dem Baugesuch nachzuweisen und darzustellen. Grundsätzlich ist eine Abstimmung mit dem jeweiligen Nachbarn anzustreben.

§ 10 Werbeanlagen

- 10.1 Generell dürfen Werbeanlagen durch Größe und Gestaltung nicht aufdringlich wirken oder das Orts- und Landschaftsbild stören und sie dürfen die Verkehrssicherheit auf den angrenzenden Straßen nicht beeinträchtigen. Auffallende Leuchtfarben dürfen nur untergeordnet Verwendung finden.
- 10.2 Beleuchtung von Werbeanlagen oder leuchtende Werbung sind unzulässig.

§ 11 Immissionsschutz

- 11.1 Laut dem Bericht mit dem Titel "Bebauungsplanverfahren Nr. 16 - "Hausstatt", 2. Änderung - Ermittlung der schalltechnischen Belange " der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Bezeichnung "LA24-118-G01-T01-01" vom 14.10.2024 sind keine Festsetzung notwendig. Das Gutachten ist Gegenstand der Planunterlagen.

§ 12 Hinweise

12.1 Wasserwirtschaft

12.1.1 Grundwasser

Grundwasserbenutzungen wie die Errichtung und der Betrieb von Versickerungseinrichtungen, sind erlaubnispflichtig und deshalb in einem wasserrechtlichen Verfahren zu behandeln und rechtzeitig vor Baubeginn unter Vorlage prüffähiger und vollständiger Unterlagen beim Landratsamt Ostallgäu zu beantragen, bzw. anzuzeigen.

12.1.2 Niederschlagswasser

Für die Niederschlagswasserentsorgung sind das DWA Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ das DWA Arbeitsblatt A 138 , „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV sowie die dazugehörigen Technischen Regeln zu beachten.

12.2 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie in unmittelbarer Nähe finden sich keine kartierten Bau- oder Bodendenkmäler. Es wird dennoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 BayDSchG unterliegen.

Zu verständigen: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38; Fax 08271/8157-50; E-Mail: DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

„Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“

12.3 Schutzgut Boden

Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

Bei den notwendigen Erdarbeiten ist der Sicherung des Oberbodens besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Gemäß § 202 BauGB ist der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

12.4 Abfallentsorgung

Soweit Grundstücke nicht unmittelbar an Straßen angrenzen, die von Müllfahrzeugen angefahren werden, sind die Mülltonnen aus diesen Grundstücken an die anfahrbare Straße zur Leerung aufzustellen.

12.5 Landwirtschaftliche Emissionen

Die Erwerber oder Besitzer des Grundstücks haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruch- und Staubeinwirkung) aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung und Bearbeitung benachbarter Flächen ent-

schädigungslos hinzunehmen. Dazu gehören auch der Viehtrieb und der Verkehr mit landwirtschaftlichen Maschinen. Diese Emissionen sind unvermeidlich und müssen gemäß § 906 BGB hingenommen werden.

12.6 Außenbeleuchtung:

Beleuchtungen sind möglichst so zu gestalten, dass keine Insekten oder andere Kleintiere angelockt werden. Auf Beleuchtung in der Nacht ist möglichst zu verzichten.

§ 13 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Hausstatt, 2. Änderung und Erweiterung“ bestehend aus der Satzung, der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 28.10.2024, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Rieden a.F., den

Andreas Haug, Erster Bürgermeister

Anlage:

- Schalltechnische Untersuchung: "Bebauungsplanverfahren Nr. 16 - "Hausstatt", 2. Änderung - Ermittlung der schalltechnischen Belange " der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Bezeichnung "LA24-118-G01-T01-01" vom 14.10.2024

Begründung

1. Geltungsbereich

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

Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 beinhaltet die Grundstücke bzw. Teilflächen der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 75/145, 389, 390, 391 und 2159, Gemarkung Rieden a.F sowie 398/1 (TF, Häusern), Gemarkung Eschach.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,76 ha auf. Die genaue Lage des Plangebietes ist der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen (siehe auch Abbildung 1).

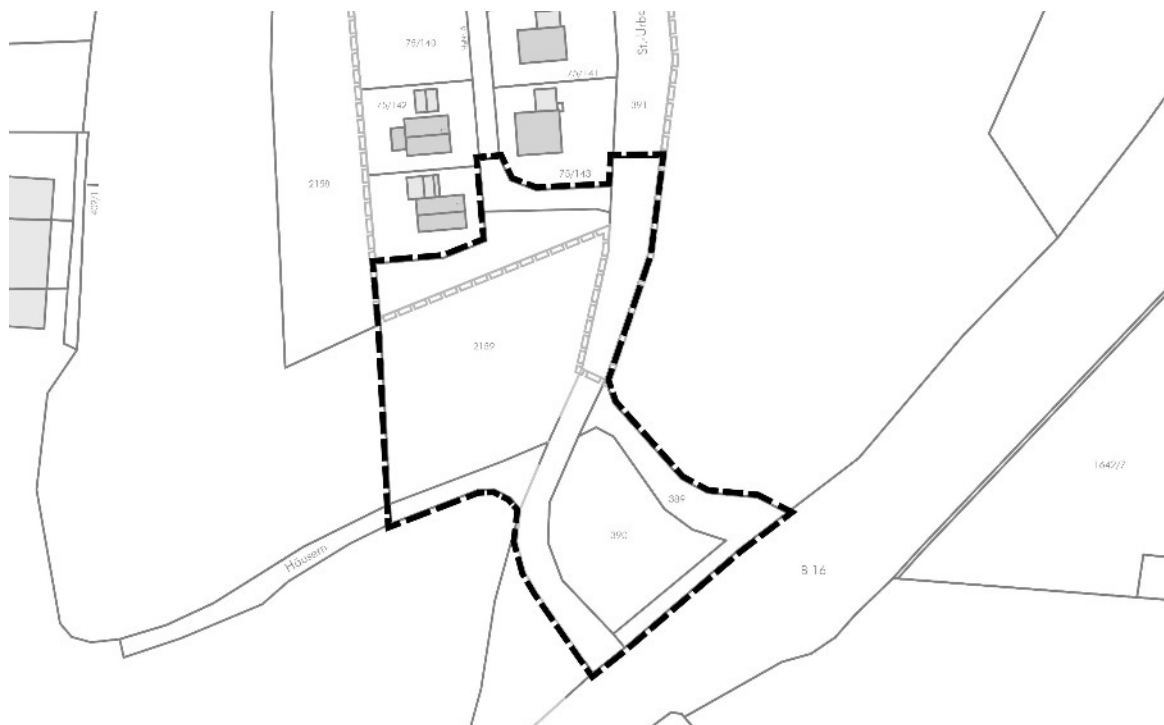


Abbildung 1: Lageplan der 2. Änderung und Erweiterung, unmaßstäblich

2. Veranlassung

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

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Regionalplan / Landesentwicklungsprogramm

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und im Regionalplan der Region Allgäu 16 (RP 16) dargelegt.

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

Südlich und vor allem westlich an das Plangebiet grenzt das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 14 "Moore der Lechvorberge" an.

3.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Rieden am Foggensee verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Das Plangebiet weist darin überwiegend Darstellungen als Fläche für die Landwirtschaft, Verkehrsflächen mit Gehölzstreifen und die Grenze des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 14 auf. Das referenzierte Baudenkmal liegt zwischenzeitlich nicht mehr vor.



Abbildung 2: Ausschnitt aus der 7. Änderung des FNP (links) mit bestehenden Darstellungen (rechts), unmaßstäblich

4. Lage und Bestand

4.1 Derzeitige Nutzungsstruktur/ Bestandsaufnahme

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt am südlichen Ortsrand von Rieden, südlich der Bebauung Hausstatt. Der bebaute Bestand besteht aus zweigeschossigen Wohngebäuden in Einzelhausbauweise. Auf den durchgehend rot gedeckten Satteldächern sind teils auch Satteldachgauben in unterschiedlicher Ausprägung ausgebildet oder Solarenergieanlagen angebracht. Die im Bebauungsplan Nr. 16 aus dem Jahr 2013 vorgesehene Ortsrandeingrünung nach Süden ist nur ungenügend umgesetzt und soll durch die gegenständliche Planung verlegt werden.

Die nicht überbauten Flächen sind landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

Naturhaushaltliche Belange:

Das Plangebiet ragt im Bereich des Parkplatzes in das Landschaftsschutzgebiet „Foggensee und benachbarte Seen“ hinein. Eine Betroffenheit wird aufgrund der angrenzenden stark befahrenen Straße gering eingestuft und durch eine umfassenden Eingrünung des Parkplatzes weiter minimiert. Alle Bestandsbäume werden in der Planung erfasst und sollen auch erhalten bleiben.

Relief:

Das Plangebiet fällt nach Süden ab und liegt auf ca. 805,75 m nach DHHN2016.

Bodenverhältnisse:

Geologie: Aussagen zur Geologie werden zum Entwurf ergänzt.

4.2 Bodendenkmalfunde

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich unmittelbar keine Bau- oder Bodendenkmale.

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Am Klosterberg 8 in 86672 Thierhaupten oder die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes unverzüglich zu verständigen. Solche Funde unterliegen der Meldepflicht gemäß Art. 8, 1-2 des BayDSchG.

5. Planung

5.1 Erschließung

5.1.1 Verkehr

Das Plangebiet wird die St.-Urban-Straße und teils über die Straße „An der Hausstatt“ erschlossen. Das Plangebiet grenzt an bestehende Straßen an. Die Parkfläche im Süden ist über die St.-Urban-Straße erschlossen. Eine neue direkte Zufahrt auf die B16 erfolgt nicht. Der durch das Vorhaben verursachte Verkehr wird zur B16 abgewickelt. Von einer Zunahme des Verkehrs an der Straße „An der Hausstatt“ ist nicht auszugehen.

5.1.2 Kanal - Entwässerung

Der Anschluss des Plangebiets erfolgt über das bestehenden Ortsnetz. Genauere Angaben werden im Zuge der Erschließungsplanung vorgenommen.

Bei der Behandlung des Regen-Oberflächenwassers soll der Versickerung der Vorzug gegeben werden. Entsprechend sind alle Zufahrten und Wege in wassergebundener Decke oder Pflaster – möglichst versickerungsfähig – auszubilden.

5.1.3 Flächenübersicht

Das Plangebiet umfasst 0,76 ha.

Neuausweisung	Flächenteil	gesamt	Anteil
Bauflächen		1.133 m ²	14,91 %
Grünflächen		3.585 m ²	47,17 %
Private Grünfläche	2.685 m ²		
Öffentliche Grünfläche	900 m ²		
Verkehrsflächen		2.882 m ²	37,92 %
öffentliche Verkehrsflächen	1.627 m ²		
private Verkehrsflächen	1.255 m ²		
Gesamtfläche		7.600 m ²	100 %

5.2 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als „**Sondergebiet Feuerwehr und Dorfgemeinschaftshaus**“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Sondergebiet festgesetzt, um den speziellen Anforderungen als Feuerwehrstandort und Treffpunkt von Vereinen in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem allgemeinen Wohngebiet gerecht zu werden. Angrenzend an die Feuerwehr werden Parkplatzflächen als Verkehrsflächen festgesetzt. Der Eingrünung und der Einbindung in die Landschaft wird bei der Planung großes Gewicht beigemessen. Hierzu wird durch einen Außenanlagenplan und Festsetzungen auf öffentlichen Grünflächen reagiert.

5.3 Maß der baulichen Nutzung und bauliche Gestaltung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die o.g. städtebaulichen Werte bestimmt. In Tabelle § 8.1 werden diese konkretisiert und festgesetzt. Die Festsetzungen orientieren sich an dem Entwurf von F64-Architekten, der zusammen mit der Gemeinde Rieden erarbeitet wurde.

Die gestalterischen Festsetzungen dienen der Wahrung des Ortsbildes. Diese sind an die benachbarte Bebauung und an den Entwurf von F64-Architekten angelehnt und erlauben die Gestaltung eines Feuerwehrgebäudes mit einer regionaltypischen bzw. ortstypischen Gebäudeform.

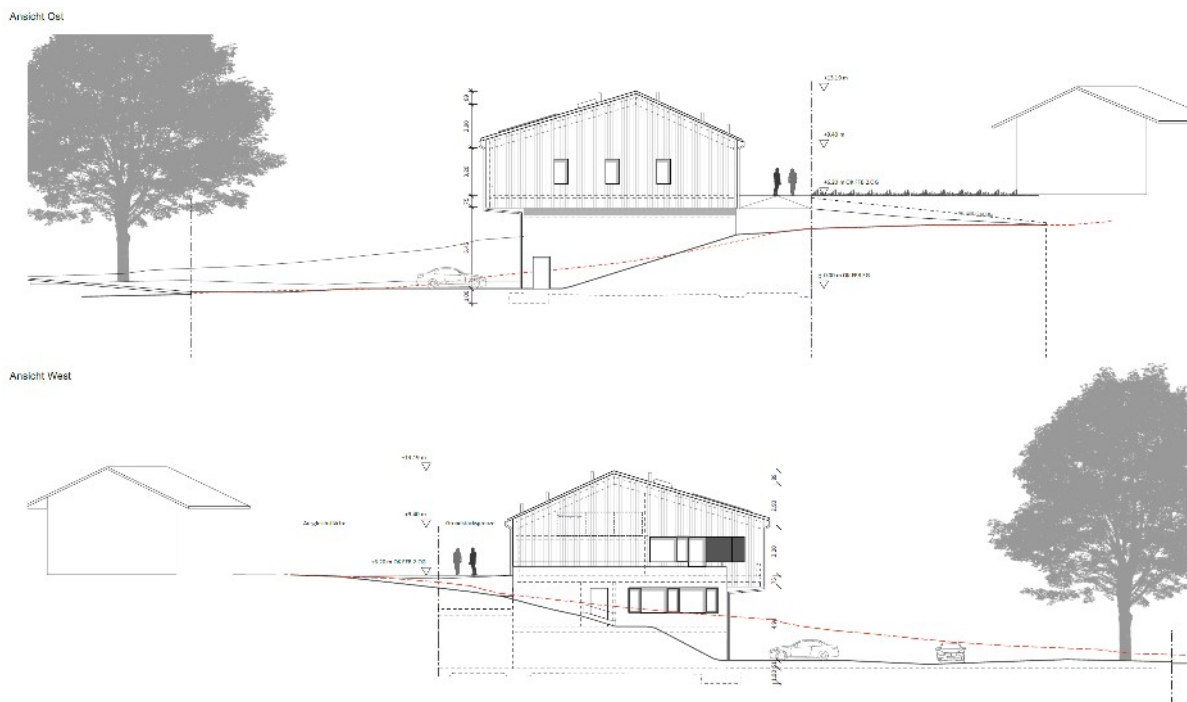


Abbildung 3: Auszug aus der Planung, F64-Architekten

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen dienen dem Schutz des Ortsbildes. Es sind nur begrenzt große Werbeschilder zulässig. Vermietete Werbeflächen und dergleichen sind unzulässig.

5.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Kfz-Stellplätze sind möglichst wasserdurchlässig oder mit Pflaster herzustellen. Auf die Befestigung vom Vorplatz und der Parkflächen, z.B. ist durchgehenden Asphaltbelag auf das nötige Maß zu reduzieren. Im Bereich der Feuerwehr sind jedoch Asphaltbeläge unvermeidbar.

Die rechtliche Grundlage für die Festsetzungen der Gestaltung im Bebauungsplan leitet sich ab aus Artikel 81 BayBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB.

6. Grünordnung

6.1 Natürliche Grundlagen / Grünkonzept

Die Eingrünung des bisherigen Ortsrandes ist dürrtig. Die Flächen der freien Feldflur werden bisher landwirtschaftlich genutzt und enthalten keine Sträucher oder Gehölze.

6.2 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Die bestehenden Baumstrukturen sind in die Planung übernommen worden. Der Bestand soll somit erhalten bleiben und wird durch eine weitere Bepflanzungsaufgaben gestärkt werden. Insbesondere die umfassende Eingrünung des Parkplatzes soll die Einbindung in die Landschaft sicherstellen. Eine Verlegung der nicht ausgeführten Ortsrandeingrünung soll im Zuge der Planung bilanziert werden.

6.3 Öffentliche Grünflächen

Zur Gestaltung der öffentlichen Grünflächen wurde ein Außenanlagenplan erstellt. Dieser wurde vollumfänglich übernommen (siehe Abbildung 4).

6.4 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Die freien Flächen wurden bisher intensiv als landwirtschaftliches Grün bewirtschaftet. Auf der Flurnummer 75/145 lag ein Teil der Ausgleichsfläche, die im Bebauungsplan Nr. 16 festgesetzt war und die mit dieser Planung verlegt werden soll. Die Eingriffsfläche entspricht ungefähr der Fläche des Geltungsbereiches mit ca. 0,76 ha.

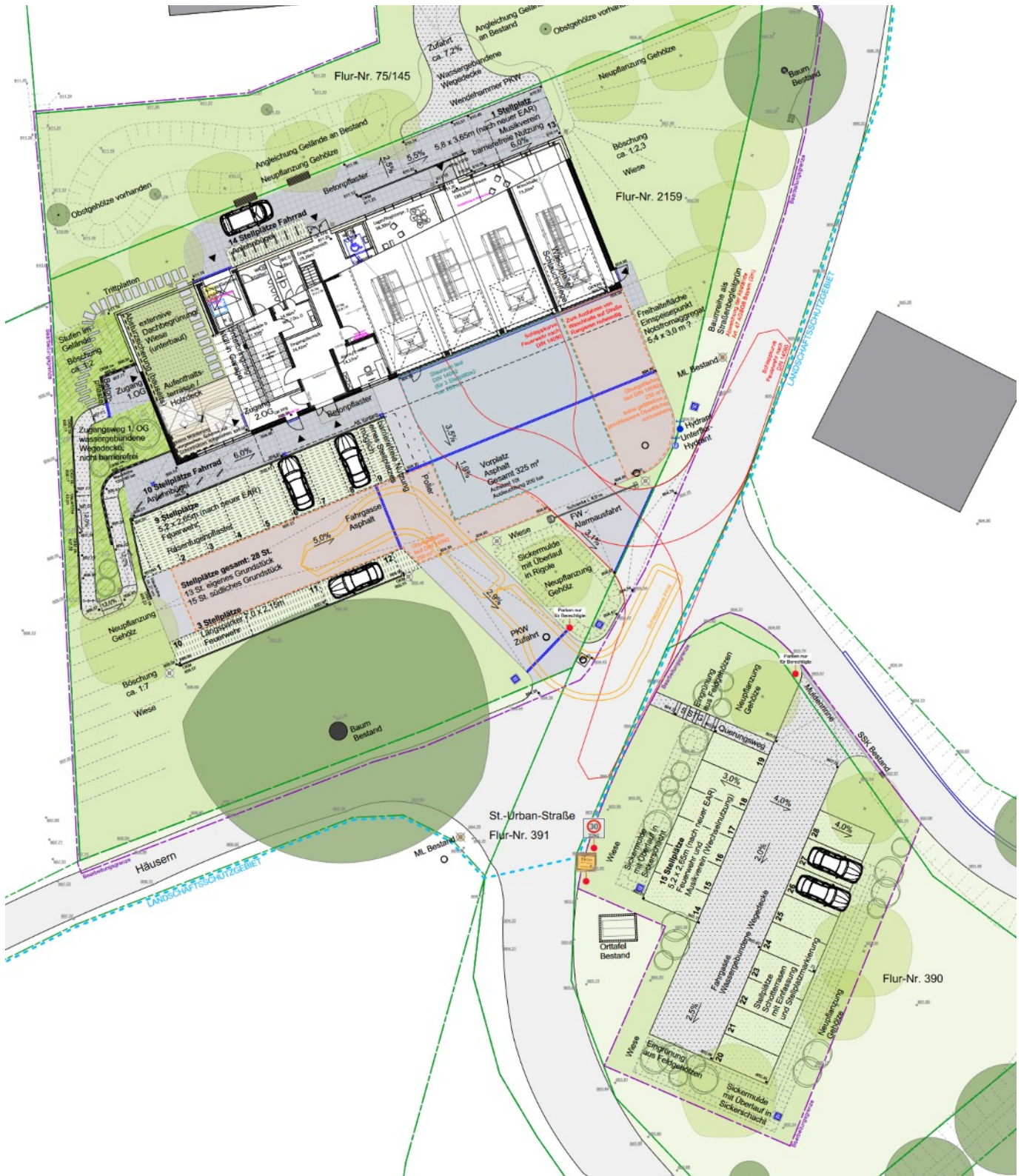


Abbildung 4: Außenanlagenplan von Kübertlandschaftsarchitektur, unmaßstäblich

7. Umweltgestaltung

Mit der Aufstellung der gegenständlichen Bauleitplanung ist ein Umweltbericht zu erstellen. Dieser wird die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes gemäß § 2a BauGB nach Anlage 1 zum BauGB enthalten.

Zum Entwurf werden die zur Grundlagenermittlung und Materialsammlung zusammengetragenen Informationen Niederschlag im bis dahin erstellten Umweltbericht finden.

7.1 Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

Die Entsorgung der in seinem Gebiet anfallenden Abfälle obliegt dem Landkreis.

1. Alle Grundstücke, auf denen regelmäßig Abfälle anfallen, sind an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen. Hierfür sind auf den Grundstücken geeignete Einrichtungen zur Aufstellung der erforderlichen Abfallsammelbehälter zu schaffen.
2. Die Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass eine ordnungsgemäße Entsorgung der Haus-, Sperr- und Gewerbeabfälle im Rahmen der Einsammlungs- und Beförderungspflicht des Landkreises möglich ist. Unter Einhaltung geltenden Bestimmungen, insbesondere der einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften, müssen die Grundstücke durch die Abfalltransportfahrzeuge in Vorwärtsrichtung uneingeschränkt angefahren werden können.

In der Gemeinde steht ein Wertstoffhof zur Verfügung. An diesem können gebrauchte Verkaufsverpackungen entsprechend den geltenden Annahmekriterien angeliefert werden.

7.2 Altlasten / Bodenschutz

Altlasten: Es liegen keine Hinweise auf Altlasten vor.

Schutzgut Boden: Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der Abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

7.3 Immissionsschutz

Die Wohnbebauung die nördlich zur geplanten Feuerwehr angrenzt darf durch die zukünftige Nutzung des Feuerwehrhauses mit Dorfgemeinschaftsnutzungen nicht beeinträchtigt werden. Es wurde ein Gutachten vom Büro Bekon erstellt und eine Verträglichkeit zu angrenzenden Nutzungen beschrieben.

In der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu beachten. Es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Umwelteinwirkungen (hier Lärmemissionen) nach § 3 Abs. 1 BImSchG verursacht werden und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz erfüllt wird. Nach § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass u.a. schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete, sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005

Um zu beurteilen, ob durch die zukünftige Nutzung des Bebauungsplangebietes als Sondergebiet diese Anforderungen für die schutzbedürftigen Nutzungen hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind, können die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 herangezogen werden.

Schutzbedürftige Nutzungen

Die Definition der schutzbedürftigen Nutzungen richtet sich nach der Definition im Beiblatt 1 zur DIN 18005 (schutzbedürftige Gebiete) und nach der TA Lärm (Maßgeblicher Immissionsort).

Bewertung der Gewerbelärmimmissionen

Es wurde die spätere Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes hinsichtlich möglicher schalltechnischer Konflikte bezüglich der Gewerbelärmimmissionen im Plangebiet bewertet und anstelle der Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 (1) die Immissionsrichtwerte der TA Lärm als Bewertungsgrundlage herangezogen. Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass durch die Lärmemissionen des Dorfgemeinschaftshauses mit Feuerwehr die Orientierungswerte bzw. die zur Überprüfung der späteren Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes herangezogenen Immissionsrichtwerte im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet eingehalten werden. Um eine mögliche Vorbelastung zu berücksichtigen wurde, um auf der sicheren Seite zu sein, die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (2) nach Punkt 3.2.1 Absatz 2 um 6 dB(A) reduziert.

Planbedingter Fahrverkehr

Es wurde davon ausgegangen, dass die Besucher mit dem PKW und fußläufig, bzw. mit dem Fahrrad das Dorfgemeinschaftshaus aufsuchen. Bei den Besuchern, die aus nördlicher Richtung kommen wurde davon ausgegangen, dass das Vorhaben hauptsächlich fußläufig, bzw. mit dem Fahrrad erfolgt. Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die St.-Urban-Straße. Die St.-Urban-Straße mündet in die Bundesstraße B 16. Dort erfolgt eine Vermischung mit dem übrigen Verkehr.

7.4 Regenerative Energien

Die Gemeinde Rieden befürwortet die Nutzung regenerativer Energien und hat in der Satzung ausreichend Raum für individuelle Konzepte gelassen. Solaranlagen sollen harmonisch auf der Dachfläche gestaltet werden. Der Untergrund ist zur Nutzung von Erdwärme in den verschiedenen Formen geeignet. Eine qualifizierte und fachlich fundierte individuelle Beratung hierzu wird empfohlen.

7.5 PV-Anlagen - Vogelschutz

Auf Grund des starken Vorkommens von Tauben im Bereich von Rieden wird empfohlen, bei den dachparallelen Solarenergieanlagen eine Vogelabwehr einzurichten, die ringsum lückenlos das Unterkriechen durch Vögel verhindern. Dies vermeidet, dass unter den Anlagen Nistplätze eingerichtet werden.

7.6 Wasserwirtschaftliche Hinweise

Die untere Wasserrechtsbehörde beim Landratsamt Ostallgäu weist explizit auf die vom Wasserwirtschaftsamt empfohlenen Veröffentlichung hin. Beispielsweise sind dies die Werke:

Naturnahe Regenwasserbewirtschaftung (https://www.lfu.bavern.de/buerger/doc/uw_88_umgang_mit_regenwasser.pdf) und die Broschüre „Wassersensible Siedlungsentwicklung" grüne & blaue Infrastruktur" Empfehlungen für ein zukunftsfähiges und klimaangepasstes Regenwassermanagement in Bayern (https://www.bestellen.bayern.de/shoplink/stmuv_wasser_018.htm)

8. Energieversorgung / Telekommunikation

Die LEW Verteilnetz GmbH ist **Stromnetzbetreiber** im Bereich. Um Beschädigungen an bestehenden Kabelleitungen zu vermeiden, sind rechtzeitig vor der Aufnahme von Grabarbeiten - von der ausführenden Baufirma - die aktuellen Kabellagepläne bei LEW Verteilnetz GmbH Betriebsstelle Biessenhofen, Ebenhofener Straße 36, 87640 Biessenhofen (Ansprechpartner: Betriebsstellenleiter Herr André Schumacher, Tel. 08241/5002-353, biessenhofen@lew-verteilnetz.de) zu beschaffen. Eine detaillierte Kabelauskunft kann auch online unter <https://geoportal.lvn.de/apak/> abgerufen werden.

Kontakt Deutsche Telekom: **Leitungsauskunft**; E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de, Fax: +49 391 580213737, Tel.: +49 251 788777701; Adresse **Spartenkoordination**: Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Süd, PTI 23, Gablinger Straße 2, D-86368 Gersthofen

Kontakt Vodafone GmbH: Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH, Neubaugebiete KMU (Südwestpark 15, 90449 Nürnberg, Neubaugebiete.de@vodafone.com)

9. Kartengrundlage

Es wurde die von der Gemeinde und der Bayerischen Vermessungsverwaltung zur Verfügung gestellte amtliche digitale Flurkarte (Stand: Okt. `24) verwendet.

Kaufbeuren,

Gemeinde Rieden a.F.,

Thomas Haag, Architekt und Stadtplaner

Andreas Haug, Erster Bürgermeister