

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 1 "Rieden Süd - 3. Änderung"

Die Gemeinde Rieden b. Kaufbeuren hat am 16.02.1998 für den Bebauungsplan Nr. 1 eine 3. Änderung beschlossen. Der südliche Randbereich zwischen der Georgibergstraße, dem Feldweg Fl.-Nr. 221/1 im Osten, der Schlingener Straße unter Aus-schluß der Fl.-Nrn. 244/1 und 245/1 im Westen sowie dem südlich angrenzenden Be-triebsgelände der ehemaligen Landmaschinenfabrik Krüger soll von Grünfläche/Flä- che für die Landwirtschaft in Mischgebiet geändert werden. Dieser Bereich war in der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes, der am 17.09.1974 als Satzung beschlossen wurde, bereits als Mischgebiet festgesetzt, siehe Anlage 3. Bei einer 2. Änderung wurden 1979 die bereits als Bauplätze vermessenen Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 51/66 bis 51/71 zu Grünfläche umgewandelt. In der Folgezeit wurde auf der Fl.-Nr. 51/70 eine Betriebshalle für einen örtlichen Malerbetrieb errichtet. Die Fußwegeparzelle 51/69 wurde 5 m südlich der Georgibergstraße mit einer Trafostation belegt.

Die Georgibergstraße ist ausgebaut. Das übrige Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 1 ist bis auf einen Bauplatz vollständig bebaut. Mit der Änderung des Bebauungs- planes soll nun im Einvernehmen mit den betroffenen Eigentümern die Bebaubarkeit der vorgenannten Grundstücke wieder hergestellt werden.

Im westlichen Teil soll die Intensität der Bebauung des ursprünglichen Planes wieder aufleben:
Mischgebiet nach § 6 BauNVO mit maximal zweigeschoßiger Bebauung, Grundflächen- zahl (GRZ) = 0,4, Geschoßflächenzahl (GFZ) = 0,8, Dachneigung (DN) = 25 - 30 °. Die Kniestockhöhe über dem ersten Obergeschoß soll maximal 0,50 m betragen. Im östlichen Teil sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die GRZ/GFZ beträgt hier 0,3/0,6. Für die üblichen zweigeschoßigen Familienheime, bei denen das zweite Vollgeschoß als Dachgeschoß ausgebildet wird, wurde für das Dachgeschoß eine Alternative angeboten. Hiernach kann bei einem Kniestock von maximal 2,30 m die Dachneigung auf 20 - 24 ° reduziert werden. Dies erlaubt eine aus alter Tradition begründeten einfache und kostengünstige Bauweise, bei der die Dach- fläche gleichzeitig die Begrenzung des Raumes im Obergeschoß bildet und bei der es zu keinen die Dachlandschaft beunruhigenden Dachaufbauten kommt.

Die Höhenlage der Gebäude wird fixiert auf Oberkante Rohfußboden Erdgeschoß, der maximal 0,30 m über der Hinterkante der Straßenbegrenzungslinie im Eingangsbe- reich in Verlängerung der Außenwand liegen soll.

Dem Gemeinderat lagen für die Entscheidung des Entwurfs Alternativen vor, siehe Anlage. Er hat sich für den Vorschlag B entschieden, wie er in der Gemeinderats- sitzung am 13.07.1998 zur Auslegung gebilligt wurde.

...

Die Erschließung ist durch die Georgibergstraße vorgegeben. Östlich der früher als Fußweg geplanten Parzelle 51/69 wurde eine neue Erschließungsstraße eingeplant, die jedoch zur Zeit lediglich eine planungsrechtliche Absicherung bedeutet, um bei einer später denkbaren städtebaulichen Veränderung im südlich angrenzenden Gelände eine Verbindung herstellen zu können. Ein Ausbau soll zur Zeit nicht erfolgen, da die Realisierungschancen, wie im Vorschlag C dargestellt, noch nicht in Sicht sind. Der auf dem Grundstück Fl.-Nr. 51/68 vorgesehene rückwärtige Bauplatz ist zum einen nur ein Angebot und zum anderen über das eigene Grundstück so lange zu erschließen, bis die Gemeinde in späterer Zukunft die o.a. Weiterführung nach Süden realisieren kann. Auf den Ausbau der Planstraße A besteht kein Anspruch.

Im mittleren Teil (Fl.-Nr. 51/66 und 51/67) wurde eine Hausgruppe vorgesehen, im östlichen Bereich ein Doppelhaus. Hiermit soll dem Bedürfnis nach kleineren Grundstücken Rechnung getragen werden. Grundstücke mit 1 100 bis 1 200 m² Größe sind heute für ein Einfamilienhaus nicht mehr gefragt.

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über die Lech-Elektrizitätswerke AG Augsburg, Betriebsbüro Buchloe. Die innerhalb bzw. in unmittelbarer Nähe des Plangebietes vorhandenen 20 kV-Anlagen werden in der Bebauungsplanzeichnung kenntlich gemacht. Die dargestellte 20 kV-Freileitung F 8 ist zum Abbau vorgesehen. Bis zur vollständigen Demontage, die voraussichtlich im Frühjahr 1999 erfolgen soll sind die geforderten Sicherheitsabstände laut DIN VDE - auch bei vorgesehenen Bepflanzungen in diesem Bereich - zu beachten.

Die elektrische Versorgung des Plangebietes ist aus der bestehenden Transformatorstation Nr. 828 A "Georgibergstraße" gesichert. Die Verteilung zu den Neubauten erfolgt über Kabelanschlüsse. Auf das LEW-Merkblatt zum Schutz unterirdischer Leitungen wird hingewiesen.

Abfallwirtschaft

1. 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 geltender Bestimmungen, insbesondere der einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften, müssen die Grundstücke durch die Abfalltransportfahrzeuge in Vorwärtsrichtung uneingeschränkt angefahren werden können. Soweit einzelne Grundstücke nicht angefahren werden können, sind in zumutbarer Entfernung an der nächstliegenden befahrbaren Verkehrsfläche Stellplätze für Abfallbehältnisse sowie für die Bereitstellung sperriger Abfälle vorzusehen.
2. In beengten und verkehrsberuhigten Bereichen ist durch eine geeignete Beschilderung sicherzustellen, daß die Abfallentsorgung nicht durch abgestellte Fahrzeuge u. ä. behindert oder verzögert wird.
3. Die öffentlichen Verkehrsflächen, insbesondere Gehsteige, sollen in der Weise gestaltet werden, daß eine Verkehrsgefährdung durch bereitgestellte Abfallbehältnisse nach Möglichkeit wirksam verhindert wird.
4. Die Entsorgung der in seinem Gebiet anfallenden Abfälle obliegt dem Landkreis Ostallgäu. Die Abfuhr des Rest- und Biomülls erfolgt grundsätzlich in 14täglichem alternierendem Abfuhrhythmus.

...

5. Soweit eine Befreiung von der Biotonne erteilt wird, ist die Eigenkompostierung entsprechend der Richtlinie zur Befreiung vom Anschluß- und Benutzungszwang für die Biotonne auf den anschlusspflichtigen Grundstücken durchzuführen. Hierfür ist im Freiflächengestaltungsplan ein geeigneter Kompostplatz nachzuweisen. Auf das Merkblatt "Kompostierung von Gartenabfällen" des Landkreises Ostallgäu wird verwiesen. Der erfaßte Biomüll wird auf einer Kompostierungsanlage verwertet, die dem Landkreis im Rahmen einer vertraglichen Vereinbarung zur Verfügung steht.
6. Für die Erfassung von Abfällen zur Verwertung ist das Gemeindegebiet Rieden dem Wertstoffhof in der Gemeinde Pforzen zugeteilt.

Immissionsschutz

Die Baugrenzen im geplanten Mischgebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes liegen teilweise sehr nahe an der Werkhalle Maschinenfabrik Krüger. Der von der Unteren Immissionsschutzbehörde gemessene Wirkpegel von 50,3 dB(A) ergibt bezogen auf die Tageszeit einen sehr geringen Beurteilungspegel, der den Immissionsrichtwert nach TA-Lärm für das Mischgebiet, 60 dB(A) erheblich unterschreitet. Dies resultiert daraus, daß in der Halle nicht in dem Umfang wie früher gearbeitet wird. Gelegentlich auftretende Arbeiten wie Flechsen und Hämmern sind zwar gut hörbar, aber sie finden nicht permanent statt. In der Betriebshalle finden überwiegend Schweiß- und Montagearbeiten statt, die geräuschkäufig im nördlich angrenzenden Mischgebiet keine Auswirkungen zeigen. Zur Nachtzeit (22.00 Uhr bis 07.00 Uhr) wird in der Halle nicht gearbeitet. Zur Harmonisierung der angrenzenden Nutzungen werden in der Textfestsetzung des Bebauungsplanes einige Hinweise und Begrenzungen festgelegt.

Regenwassernutzungsanlagen

Unter dem Stichwort "Schutz natürlicher Ressourcen" sieht auch die Gemeinde Rieden b. Kfb. ihre Verantwortung für die zukünftige Entwicklung unserer Umwelt, auch unter Hinweis auf § 1 Abs. 5 Ziffer 7 BauGB, wonach u. a. insbesondere die Belange des Umweltschutzes und des Naturhaushaltes bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. Insofern soll die Einrichtung von Regenwassernutzungsanlagen nicht ausgeschlossen werden.

Bei der Einrichtung von Regenwassernutzungsanlagen sind folgende Sicherheitsbestimmungen zu beachten:

- a) Nach § 17 Abs. 1 der Trinkwasserverordnung dürfen Wasserversorgungsanlagen, aus denen Trinkwasser abgegeben wird, nicht mit Wasserversorgungsanlagen (RWNA) verbunden werden, aus denen Wasser abgegeben wird, das nicht die Beschaffenheit von Trinkwasser hat. Die Leitungen unterschiedlicher Versorgungssysteme - soweit sie nicht erdverlegt sind - farblich unterschiedlich zu kennzeichnen.
- b) Die in Trockenperioden notwendige Nachspeisung der RWNA durch Trinkwasser muß über einen freien Auslauf, bzw. über einen entsprechenden Rohrunterbrecher A 1 nach DIN 1988 erfolgen. Dadurch soll gesichert werden, daß es zu keiner Verunreinigung des Trinkwassernetzes durch Rücksaugen oder Rückfließen kommt. Die DIN 1988 - Technische Regeln für Trinkwasser-Installation - ist zu beachten.

...

- c) Sämtliche Zapfstellen und Anschlüsse der RWNA sind mit einem Hinweisschild "Kein Trinkwasser" zu kennzeichnen. Zapfstellen sind zusätzlich durch einen abnehmbaren Drehgriff (Kindersicherung) zu sichern.
- d) Damit es auch nach Jahren bei notwendigen Reparatur-, Erweiterungs- oder Änderungsarbeiten zu keinen Querverbindungen kommen kann, ist ein Hinweisschild mit der Aufschrift "Achtung - in diesem Gebäude ist eine RWNA installiert, Querverbindungen ausschließen", anzubringen.

Sonnenenergie

Als weiteren ökologischen Beitrag will die Gemeinde Rieden b. Kfb. die Ausnutzung der Sonnenenergie nicht ausschließen. Befreiungen von der im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigung um eine 100 %ige Ausnutzung der Sonneneinstrahlung erreichen zu können, sollen aber ausgeschlossen bleiben. Die Kollektoren sind in ein Gesamtkonzept der häuslichen Energieversorgung einzubinden. Sie übernehmen in der Regel nur die Warmwasserversorgung, d. h. die flächenhafte Ausdehnung bleibt auf der Dachfläche begrenzt. Insofern ist im Einzelfall ein leichtes Anheben der Kollektoren in Richtung Verbesserung des Wirkungsgrades erlaubt.

Erdwärmeanlagen

Soweit zur beabsichtigten Nutzung von oberflächennahem Grundwasser zum Zwecke der Wärmegewinnung 50 kJ/s überschritten werden, ist in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Kempten im Einzelfall zu prüfen, ob eine Beeinträchtigung der unteren Grundwasserstockwerke zu befürchten ist.

Brandschutz

Zur Sicherung des Brandschutzes ist das Hydrantennetz nach dem Merkblatt des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft Nr. 1.9-6 vom 25.04.1994 bzw. nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW), Arbeitsblätter W 331 und W 405, auszubauen. Der Hydrantenplan ist vom örtlichen Kommandanten der Freiwilligen Feuerwehr gegenzeichnen zu lassen.

Kartengrundlagen

Für die Bebauungsplanzeichnung wurden die Kartenblätter des Vermessungsamtes Marktoberdorf SW 9-30.17; SW 9-30.18; SW 9-30.22 und SW 9-30.23 verwendet. Die Karten wurden EDV-mäßig bearbeitet. Auf der Planzeichnung erfolgt ein entsprechender Hinweis.

...

Verfahren:

Aufstellungsbeschuß	16.02.1998
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	
Billigungsbeschuß zur Auslegung mit gleichzeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	13.07.1998
Vorgezogene Bürgeranhörung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	20.07.1998
Öffentliche Auslegung in der Zeit vom 29.07.1998 bis 01.09.1998	
Abwägung der vorgetragenen Anregungen mit Satzungsbeschuß	05.10.1998

Rieden b. Kaufbeuren, den 05.10.1998

Marktoberdorf, den 05.10.1998
Kreisplanungsstelle des
Landkreises Ostallgäu
I. A.



Landwehr, Erster Bürgermeister

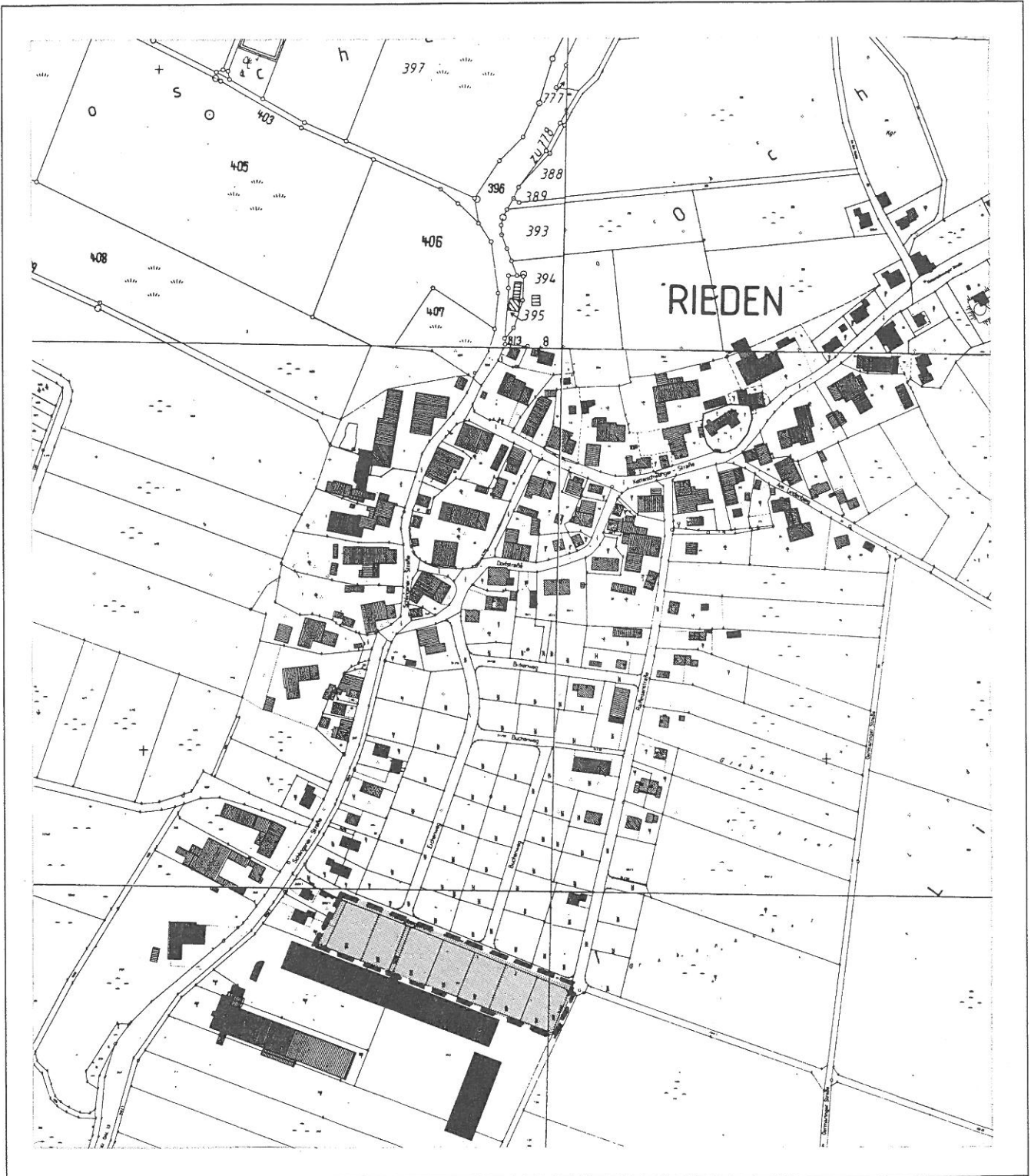


Abt

Anlagen:

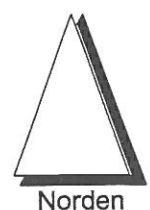
1. Übersichtslageplan M 1 : 5 000
2. Luftbild M 1 : 5 000
3. Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Rieden Süd", rechtsverbindlich seit dem 29.01.1975, M 1 : 2 000
4. Auszug aus der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Rieden Süd", rechtsverbindlich seit dem 18.12.1979, M 1 : 2 000
5. Vorentwurfsvarianten A, B und C
6. Abwägung und Satzungsbeschuß

3. Änderung und Erweiterung des
Bebauungsplanes Nr. 1 "Rieden Süd"

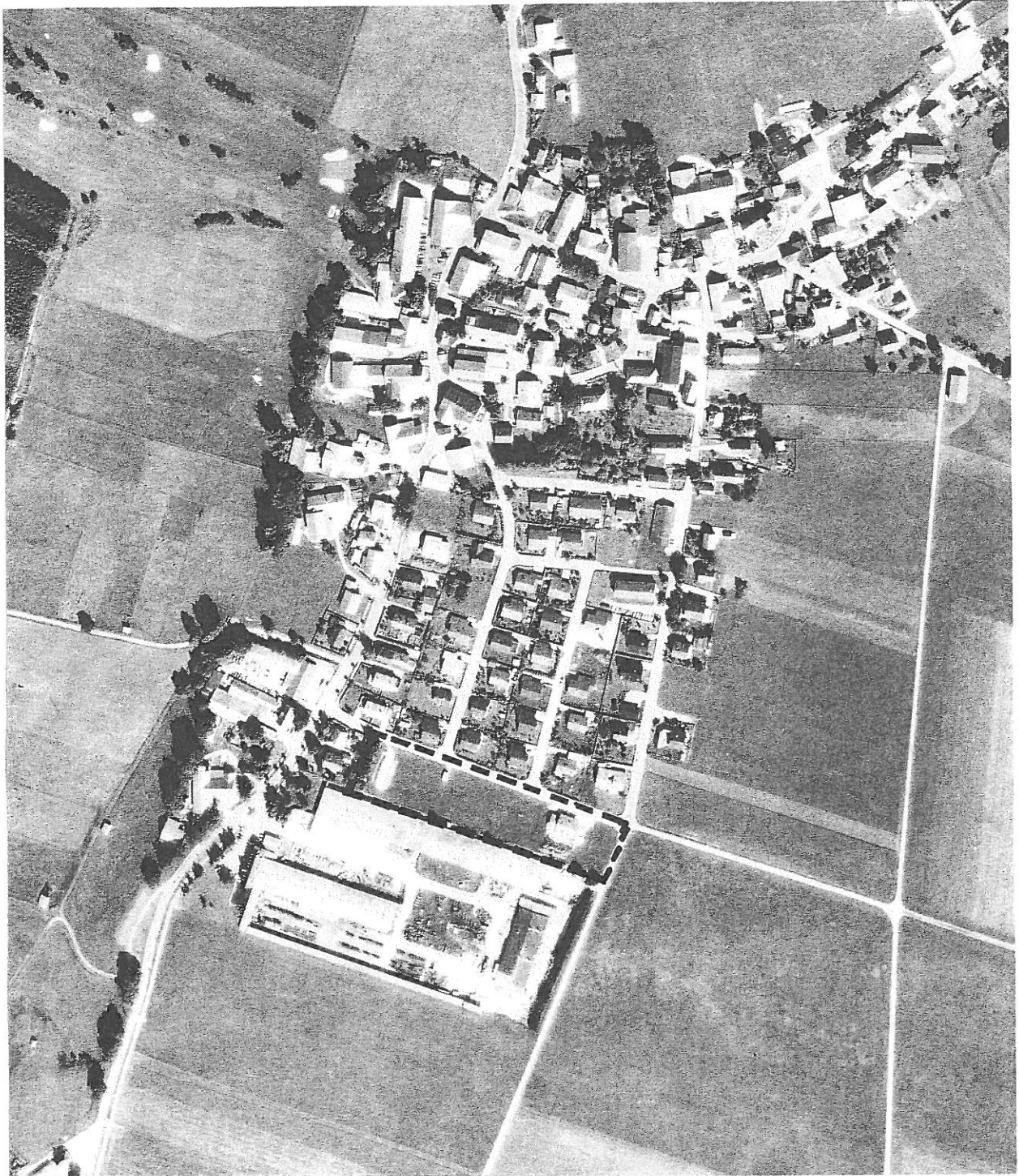


Übersichtslageplan M 1: 5.000

Kreisplanungsstelle des
Landkreises Ostallgäu

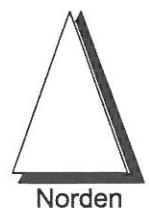


3. Änderung und Erweiterung des
Bebauungsplanes Nr. 1 "Rieden Süd"

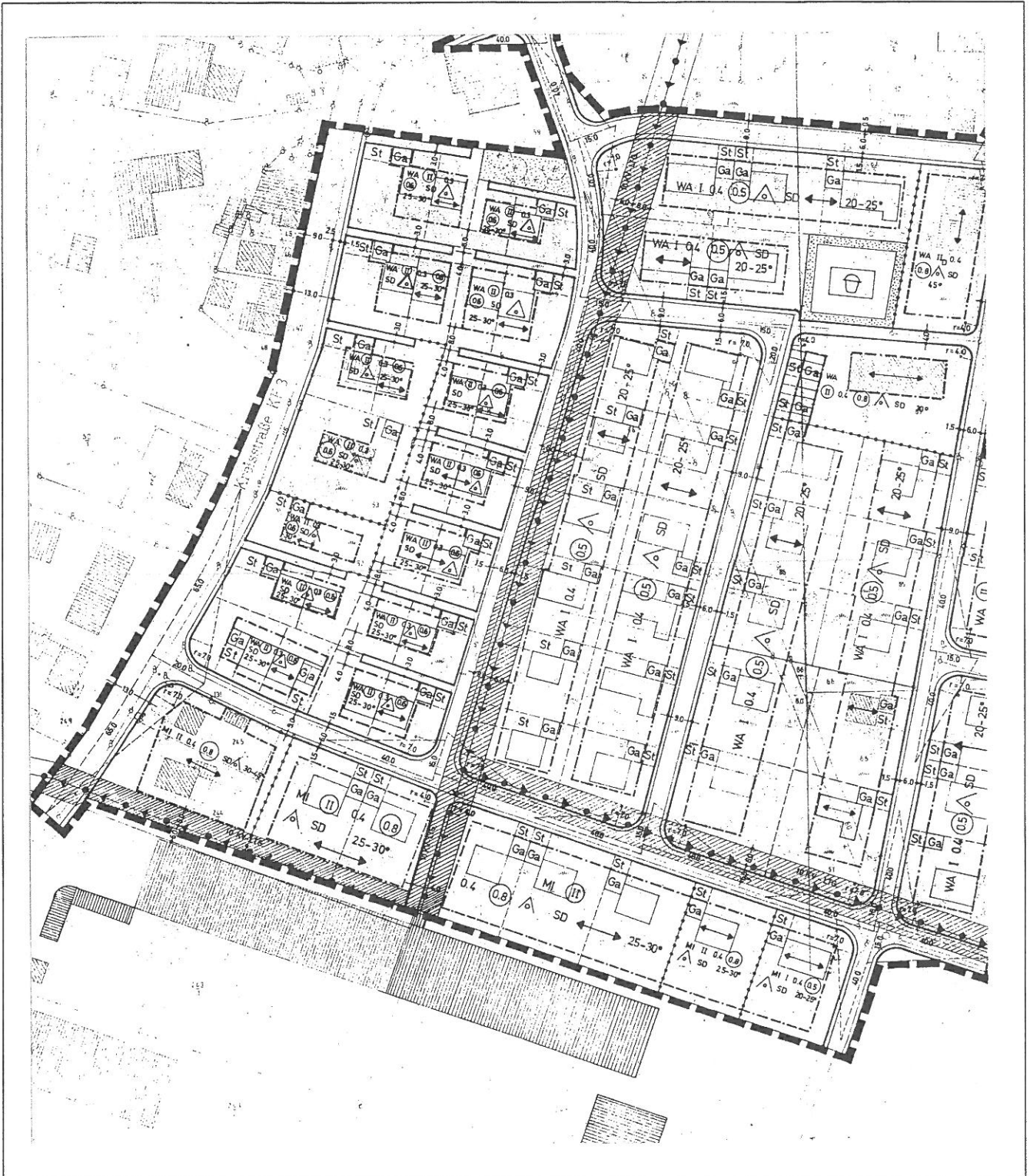


Luftbild M 1: 5.000

Kreisplanungsstelle des
Landkreises Ostallgäu



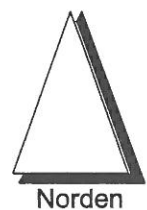
3. Änderung und Erweiterung des
Bebauungsplanes Nr. 1 "Rieden Süd"



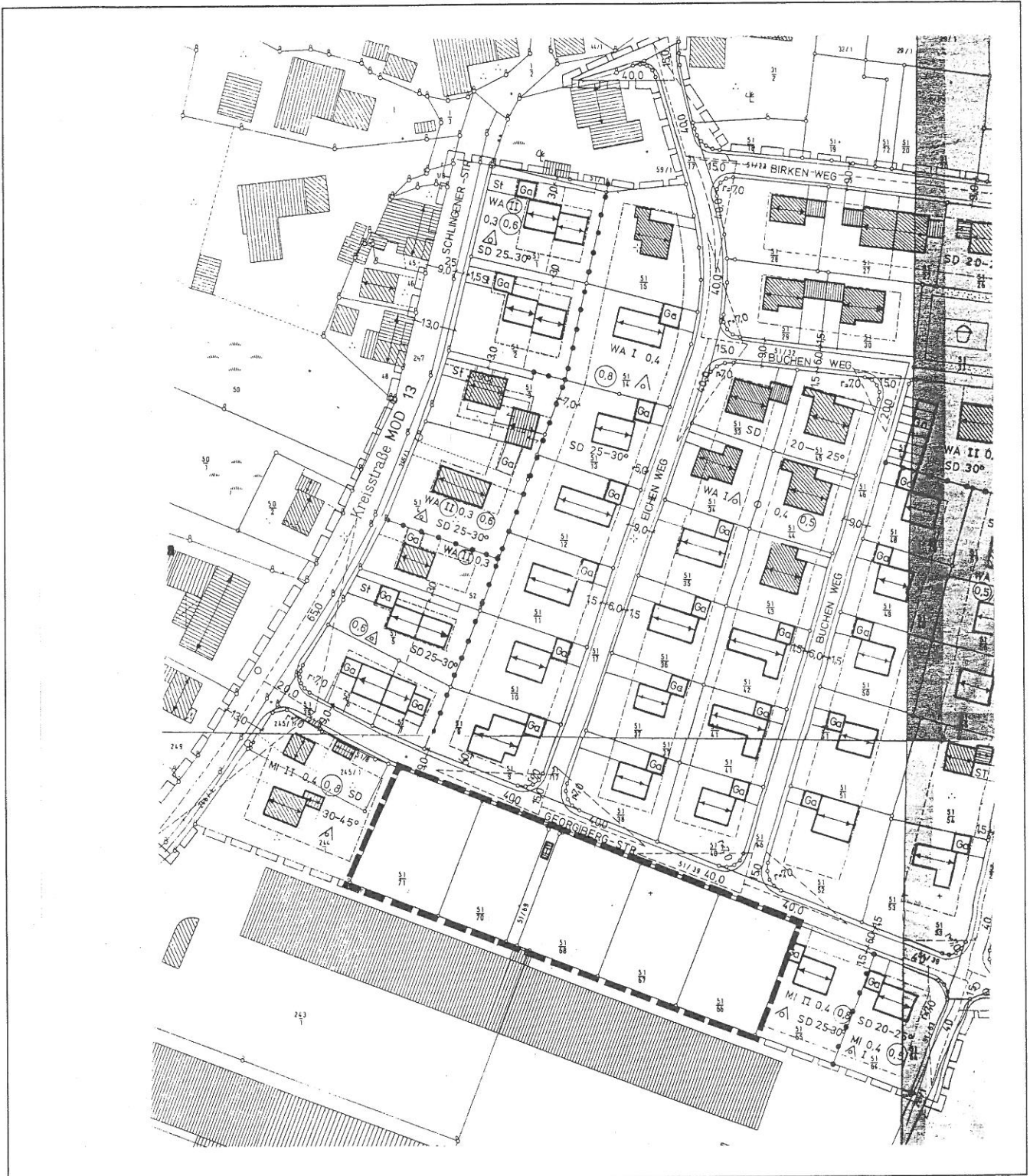
Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan
"Rieden Süd", rechtsverbindlich seit dem 29.01.1975

M 1: 2000

Kreisplanungsstelle des
Landkreises Ostallgäu



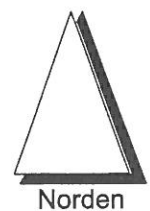
3. Änderung und Erweiterung des
Bebauungsplanes Nr. 1 "Rieden Süd"

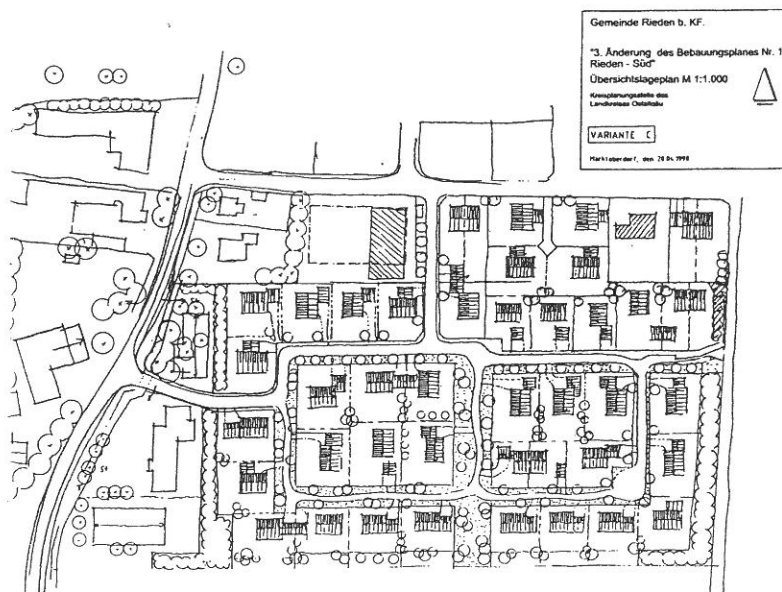
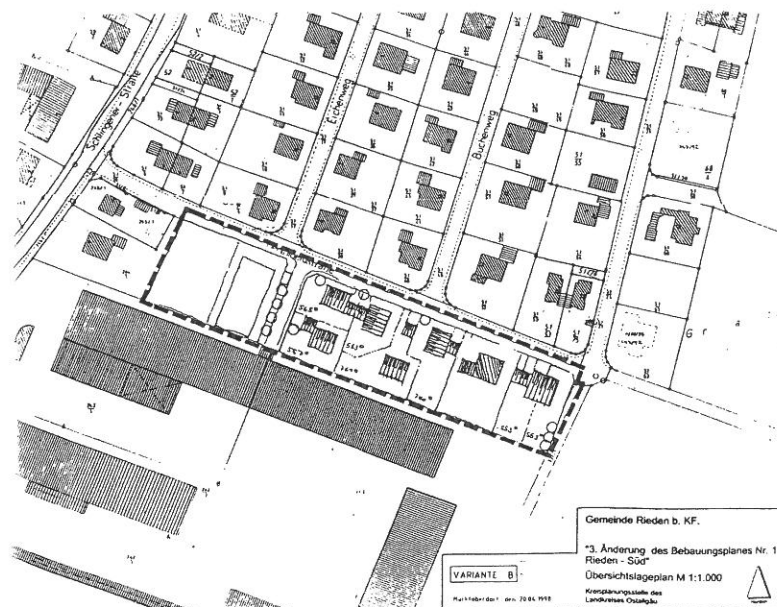
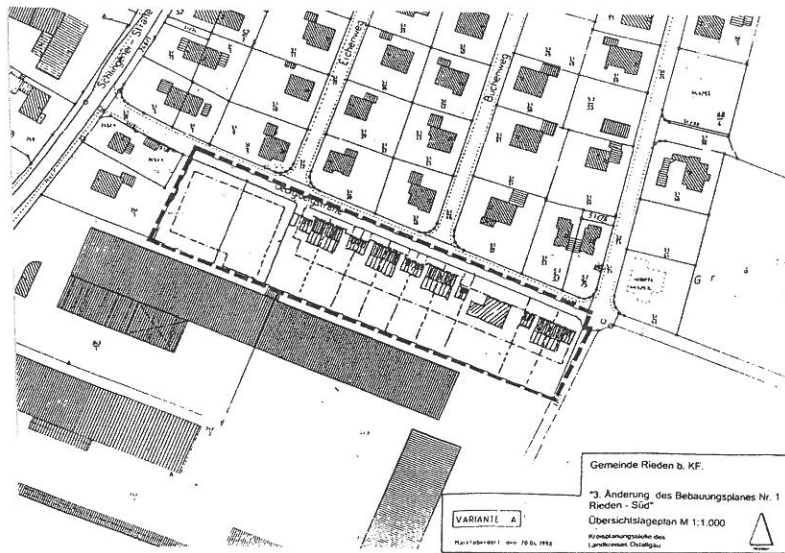


Auszug aus der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungs-
planes "Rieden Süd", rechtsverbindlich seit dem 18.12.1979

M 1: 2000

Kreisplanungsstelle des
Landkreises Ostallgäu





**Bebauungsplan Nr. 1 "Rieden Süd - 3. Änderung"
Abwägung und Satzungsbeschuß**

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes lag in der Zeit vom 29.07.1998 bis 01.09.1998 öffentlich aus. Die gleichzeitig durchgeführte Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Hinweis auf die Auslegung erfolgte mit Schreiben vom 22.07.1998 und Termin 01.09.1998.

I. Abwägung der vorgetragenen Anregungen

1. Regionaler Planungsverband Allgäu (16) vom 17.08.1998

- Keine Veranlassung -

2. Landratsamt Ostallgäu

2.1 Untere Naturschutzbehörde vom 27.08.1998 - Keine Veranlassung -

2.2 Untere Immissionsschutzbehörde vom 27.08.1998

Die ausführlichen Hinweise zum Immissionsschutz dienen der Kenntnisnahme und werden beachtet.

Die Texte zu Ziffer 1. bis 8. werden in die Satzung übernommen, die Begründung wird ergänzt.

2.3 Kommunale Abfallwirtschaft, Az. 22-636-1/6, vom 29.07.1998

Die Hinweise und Anregungen dienen der Kenntnisnahme und werden beachtet. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

2.4 Sachgebiet Abfall und Baurecht, Az. 42-176-4, vom 28.07.1998

- Keine Veranlassung -

2.5 Untere Wasserbehörde, Az. 41-640-4, vom 24.07.1998

- Keine Veranlassung -

3. Wasserwirtschaftsamt Kempten, Az. 2-4622-OAL 164-248.4, vom 25.08.98

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, daß gegen die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 keine Bedenken bestehen. Die übrigen Hinweise und Anregungen werden beachtet. Die Satzung in Ziff. 7.6 a) wird korrigiert.

4. LEW Buchloe vom 27.07.1998

Die Hinweise und Anregungen dienen der Kenntnisnahme und werden beachtet. Die Planzeichnung und die Begründung werden ergänzt.

...

5. Amt für Landwirtschaft Kaufbeuren vom 29.07.1998

- Keine Veranlassung -

6. Kreiheimatpfleger, Herr Schlecht, vom 10.09.1998

- Keine Veranlassung -

7. Deutsche Telekom vom 03.08.1998

Die Hinweise zur rechtzeitigen Terminabsprache werden unter Ziff. 7.5 c) in die Satzung aufgenommen.

8. Vermessungsamt Marktoberdorf, Az. VM 2323, vom 30.07.1998

Die Hinweise zur Sicherung der Grenzzeichen und zur Kartengrundlage dienen der Kenntnisnahme und werden beachtet. Die Planzeichnung wird ergänzt und in die Begründung wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

9. Industrie- und Handelskammer vom 28.07.1998

Die Festsetzungen werden unter Beachtung der Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde des Landkreises Ostallgäu ergänzt, nach denen zumindest sichergestellt wird, daß die gewerblichen Nutzungen im südlich angrenzenden Betriebsgelände "Krüger-Landmaschinen" und im Mischgebiet innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 1 vertraglich gestaltet werden.

10. Kreisbrandrat vom 27.07.1998

Die Hinweise zum Brandschutz dienen der Kenntnisnahme und werden beachtet. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Hinweis:

Die vorgezogene Bürgeranhörung wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB am 20.07.1998 in der Gemeindeganzlei durchgeführt. Weder hier noch während der öffentlichen Auslegung sind von Bürgern Anregungen vorgetragen worden.

Abstimmungsergebnis zu 1. - 10.: 11 : 0

II. Satzungsbeschluß

Der Gemeinderat Rieden b. Kfb. beschließt aufgrund der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches die von der Kreisplanungsstelle des Landkreises Ostallgäu gefertigte 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Rieden Süd" in der Fassung vom 05.10.1998 mit der Begründung in der Fassung vom 05.10.1998 als Satzung.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0