



GEMEINDE RIEDEN

5. Änderung Bebauungsplan Nr. 1 „RIEDEN-SÜD“

BEGRÜNDUNG

nach § 9 Abs. 8 BauGB

Schongau, den
Geändert:
Endfertigung:

11.03.2019

Städtebaulicher Teil

**ARCHITEKTURBÜRO
HÖRNER**
Architektur + Stadtplanung
Weinstraße 7
86956 Schongau
Tel.: 08861/200116
Fax: 08861/200419
mail: info@architekturbuero-hoerner.de

Inhaltsverzeichnis:

	Seite
1. Planungsanlass und Verfahren	3
2. Anlass der Bebauungsplanänderung	4
3. Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
3.1 Raumordnung, Landesplanung, Regionalplan	4
3.2 Flächennutzungsplan (FNP)	5
3.3 Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege	5
3.4 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht	5
4. Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes	6
4.1 Beschreibung des Geltungsbereichs	6
4.2 Erschließung	6
4.3 Eigentumsverhältnisse	6
4.4 Technische Infrastruktur/Leitungen	6
5. Planungsziel und Planungskonzept	6
5.1 Städtebauliches Konzept	6
5.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	7
5.3 Art der baulichen Nutzung	7
5.4 Maß der baulichen Nutzung	7
5.5 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen	7
5.6 Erschließung, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	7
5.7 Grünordnung, Naturschutz, Artenschutz	7
5.8 Gestalterische Festsetzungen	8
5.9 Garagen und Stellplätze	8
5.10 Abfallbeseitigung und Abfallbehandlung	8

1. Planungsanlass und Verfahren

Die Gemeinde Rieden besitzt einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan, genehmigt mit Bescheid vom 24.04.2006, geändert mit Bescheid vom 21.03.2018.

Am 19.11.2018 hat der Gemeinderat der Gemeinde Rieden die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Rieden-Süd“ für die Flurnummer 51/47 Gemarkung Rieden, beschlossen.

Das Verfahren wird gem. 13a des BauGB durchgeführt.

Mit der vorliegenden Planung werden folgende Voraussetzungen erfüllt, um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufzustellen:

- Das Plangebiet befindet sich in innerörtlicher Lage der Gemeinde Rieden.
- Bei der vorgesehenen Planung handelt es sich um die 5. Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes.
- Es handelt sich um eine Überplanung einer bestehenden bebauten Fläche. Andere Bebauungspläne, die in einem räumlichen, sachlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind nicht vorhanden.
- Eine Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVP-Gesetz oder nach Landesrecht ist aufgrund der Vorprüfung nicht gegeben.
- Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter – „Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes“ – bestehen nicht.

Im beschleunigten Verfahren wird auf die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung verzichtet. Damit entfällt auch die Verpflichtung zur Erstellung eines Umweltberichts, einer zusammenfassenden Erklärung, sowie zur Durchführung von Monitoringmaßnahmen. Ein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft ist nicht erforderlich.

Der Plan- und Textteil der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Rieden-Süd“ ersetzt den Planteil und Textteil des rechtskräftigen Bebauungsplans zur Gänze.

2. Anlass der Bebauungsplanänderung

Das, auf dem Grundstück bestehende Gebäude aus den 60 er Jahren wurde bis ca. 1980 als Gstarbeiterwohnheim der damaligen Maschinenfabrik Krüger genutzt. 1981 wurde das Gebäude von der Regierung von Schwaben angemietet um dort Asylsuchende unterzubringen. Dieses Mietverhältnis wurde im Herbst 2018 beendet. Das äußerst sanierungsbedürftige Gebäude soll nun durch einen neuen Investor abgebrochen werden und durch einen modernen Neubau mit 16 Wohneinheiten ersetzt werden.

Um diese Maßnahme realisieren zu können, ist der Bebauungsplan entsprechend zu ändern.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Raumordnung, Landesplanung, Regionalplan

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern - LEP - (Anlage zu § 1 der Verordnung von 03. Mai 1984, GVBl S. 121, ber. S. 337) und im Regionalplan der Region 16 (Allgäu), verbindlich seit 18.11.1986, dargestellt.

Im Bereich Siedlungsstruktur ist folgendes im LEP festgeschrieben:

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen.

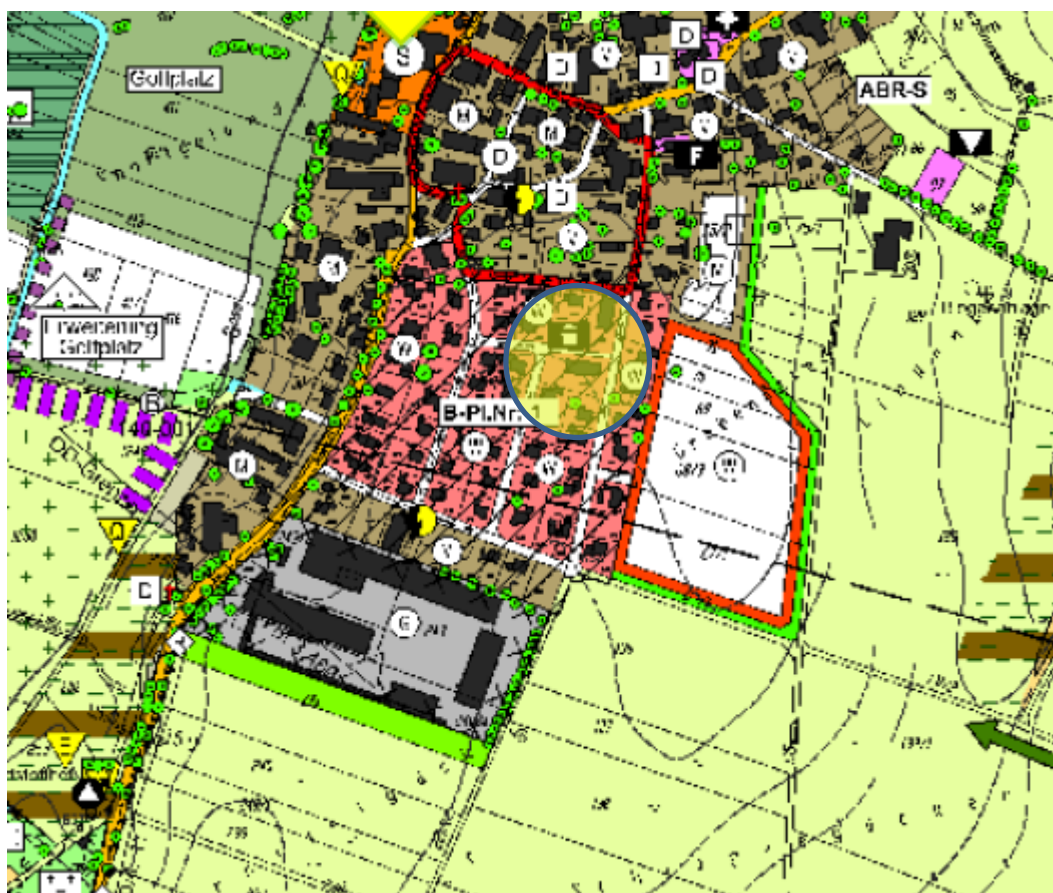
Die hier auf Riedener Gemarkung beabsichtigte 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Rieden-Süd“ entspricht den Zielen der Landesentwicklungsplanung und Regionalplanung.

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Wie bereits aufgeführt besitzt die Gemeinde Rieden einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan, genehmigt mit Bescheid vom 24.04.2006, geändert mit Bescheid vom 21.03.2018.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist die betreffende Fläche als Wohnbaufläche festgesetzt.

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes entwickelt sich demzufolge aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan.



Auszug FNP Gemeinde Rieden rechtswirksame Fassung, ohne Maßstab

3.3 Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, als auch in der näheren Umgebung, befinden sich keine Einzeldenkmäler oder Sichtbeziehungen zu historischen Ensembles.

3.4 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

Im Geltungsbereich oder in unmittelbarer Nähe befinden sich keine Biotop- und sonstige naturschutzrechtliche Gebiete.

4. Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes

4.1 Beschreibung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich der Änderung liegt im östlichen Randbereich der Gemeinde Rieden und wird durch bestehende Wohnbauflächen begrenzt.

Das Gelände kann als weitestgehend eben bezeichnet werden.

4.2 Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die Raiffeisenstraße und den Buchenweg.

4.3 Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Fa. IMMO Invest Kaufbeuren.

4.4 Technische Infrastruktur/Leitungen

Die Abwasserbeseitigung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über den bereits bestehenden Revisionschacht.

Das anfallende Oberflächenwasser der Zufahrten und Stellplätze, als auch die Dachwässer werden über Rigolen versickert.

Die Wasserversorgung erfolgt über das zentrale gemeindeeigene Wasserversorgungsnetz und ist gesichert.

Die Stromversorgung erfolgt durch die Lech-Elektrizitätswerke AG Augsburg.

Die zusätzlich notwendigen Sparten sind bereits im Geltungsbereich vorhanden.

5. Planungsziel und Planungskonzept

5.1 Städtebauliches Konzept

Zentrale Aufgabe der Überarbeitung des Bebauungsplanes ist es, die städtebaulichen Rahmenbedingungen für den geplanten Neubau zu schaffen. Im Sinne einer maßvollen Nachverdichtung sind hierbei die Wandhöhe, die GFZ und GRZ sowie die Baugrenzen, entsprechend dem vom Gemeinderat beschlossenen Entwurfs des Investors, anzupassen.

5.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden nicht untersucht, da es sich bei der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Rieden-Süd“ um einen Ersatzbau eines bereits bestehenden Gebäudes im Innenbereich handelt.

5.3 Art der baulichen Nutzung

Der Planbereich wird als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

5.4 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Größe der Grundfläche ist für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung bei Baugebieten zwingend.

Für die GRZ wurde die Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (vgl. § 17 BauNVO mit 0,4) festgesetzt. Diese Festsetzung bei GRZ entspricht der Notwendigkeit der geplanten Neubebauung.

Die „Versiegelungszahl“ wird durch die Gesamtgrundflächenzahl (vgl. § 19 Abs. 4 BauNVO) festgesetzt. Um die für das geplante Bauvorhaben benötigten Flächen für Stellplätze Terrassen Zuwegungen und Tiefgarage realisieren zu können wurde festgesetzt die in § 19 Abs. 4 zulässige Überschreitung der festgesetzten GRZ auf 60 % zu erhöhen.

Die GRZ wurde mit 1,2 festgesetzt. Diese Festsetzung resultiert aus den Entwurfsplanungen des Betreibers.

Die Wandhöhe ist in der Planzeichnung eingetragen und, gemessen von Oberkante des festgesetzten fertigen Fußbodens im Erdgeschoss bis Oberkante Dachanschnitt, festgesetzt.

Die Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses wird Die Oberkante des Fertigfußboden wird auf maximal 30 cm über der Höhe des Leistensteines des bestehenden Fuß und Radweges gemessen in der Mitte der nördlichen Außenwand des geplanten Gebäudes festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht der Höhenlage des derzeit noch bestehenden Gebäudes.

5.5 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Im gesamten Gebiet ist eine offene Bauweise festgesetzt.

Die Regelungen des Art. 6 der BayBO sind anzuwenden.

5.6 Erschließung, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Das Plangebiet wird über die Raiffeisenstraße und den Buchenweg erschlossen.

Geh- Fahrt und Leitungsrechte bestehen nicht.

5.7 Grünordnung, Naturschutz, Artenschutz

Die grünordnerischen Festsetzungen bleiben weiterhin rechtswirksam, da sie im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens nicht geändert wurden.

Es sind keine Strukturen vorhanden, die artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten Lebensraum bieten.

5.8 Gestalterische Festsetzungen

Da die textlichen Festsetzungen zur Gestaltung unverändert gelten, wurde festgesetzt, dass diese Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 „Rieden-Süd“ rechtswirksam bleiben. Gemäß der beschlossenen Entwurfsplanung wurde zusätzlich zu den festgesetzten Dachformen noch ein Walmdach zugelassen.

5.9 Garagen und Stellplätze

Für die Errichtung der notwendigen Stellplätze war zunächst eine Tiefgaragenlösung angedacht. Im Rahmen einer inoffiziellen Bürgerbeteiligung der Anlieger wurden jedoch Bedenken vorgebracht. Bei einer Tiefgaragenzufahrt auf einer Seite des Grundstücks würde sich eine massierte Auswirkung des Lärms, durch ein- und ausfahrende Fahrzeuge, auf nur ein gegenüberliegendes Grundstück ergeben und dieses gegenüber anderen benachteiligt.

Aus diesem Grund hat sich die Gemeinde entschlossen die Lösung der Stellplatzfrage offen zu halten und sowohl oberirdische Stellplätze, als auch eine Tiefgaragenlösung zuzulassen.

5.10 Abfallbeseitigung und Abfallbehandlung

Die Abfallverwertung obliegt den Landkreis Ostallgäu. Die Gemeinde unterstützt den Landkreis nach den Grundsätzen der Amtshilfe bei der Erfüllung seiner Aufgaben entsprechend der jeweils geltenden Satzung. Die Kompostierung der eigenen kompostierbaren Abfälle soll möglichst auf dem jeweiligen Grundstück selbst erfolgen, um andere Anlagen zu entlasten. Deshalb ist hier im Freiflächengestaltungsplan ein geeigneter Standort nachzuweisen.

Gemeinde Rieden,

Inge Weiß
1. Bürgermeisterin