

Gemeinde Rieden



Bebauungsplan Nr. 6 „Grabenäcker Süd“ mit integriertem Grünordnungsplan

INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN
**MÜHLEGG & WEISKOPF** GmbH
Beratende Ingenieure

Mühltalweg 9
87640 Biessenhofen
Telefon 0 83 41 / 9 36 40 Info@muehlegg-weiskopf.de
Telefax 0 83 41 / 93 64 28 www.muehlegg-weiskopf.de

Gegenstand: **Bebauungsplan Nr. 6
„Grabenäcker Süd“
mit integriertem Grünordnungsplan**

Auftraggeber: **Gemeinde Rieden
Saalfeldstraße 4a
87668 Rieden**

**Tel.: 08346/358
Fax: 08346/992296**

vertreten durch:
Erste Bürgermeisterin Frau Ingeborg Weiß

Auftragnehmer: **Ingenieurbüro für Bauwesen
Mühlegg & Weiskopf GmbH
Mühlthalweg 9
87640 Biessenhofen
Tel.: 0 83 41 / 93 64 –0
Fax.: 0 83 41 / 93 64 – 28
E-Mail: info@muehlegg-weiskopf.de
www.muehlegg-weiskopf.de**

Dipl.-Ing. Hubert Brand

INHALTSVERZEICHNIS

I.	Satzung	4
II.	Zeichnerischer Teil	5
III.	Textliche Festsetzungen	6
	A Rechtsgrundlagen	6
	B Planungsrechtliche Festsetzungen	6
	C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB	10
	D Hinweise	12

Begründung

1	Geltungsbereich	17
2	Veranlassung und Bedarf	17
3	Planungsrechtliche Voraussetzungen	18
4	Lage und Bestand	19
5	Planung	21
6	Bodenordnende Maßnahmen	23
7	Grünordnerisches Konzept	24
8	Immissionen	24
9	Techn. Erschließung / Ver- und Entsorgung	24
10	Kartengrundlage	25
11	Umweltbericht (s. gesonderte Fassung vom 19.12.2016)	

Anlage 1	Auszug aus dem Flächennutzungsplan
Anlage 2	Liste der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange
Anlage 3	Untersuchung der Versickerungsfähigkeit (Fa. GUT vom 08.03.2013)
Anlage 4	Merkblatt der Kreisbrandinspektion Ostallgäu zur Bauleitplanung

I. SATZUNG

Aufgrund

- Art. 23 die Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
- in Verbindung mit §§ 2 und 10 Baugesetzbuch (BauGB)
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- und dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG)

in der jeweils aktuellen Fassung erlässt die Gemeinde Rieden folgende Satzung:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 6 „Grabenäcker Süd“ umfasst mit einer Gesamtfläche von ca. 2,6 ha die Flächen der Flur-Nrn. 67/1; 68/5; 68/7; 68/8 und 131/1 (Im Schelmen) sowie Teilflächen der Flur-Nrn. 135 (Germaringer Weg) und 136; alle Gemarkung Rieden. Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan des zeichnerischen Teiles im Maßstab 1: 1.000.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan Nr. 6 „Grabenäcker“ besteht aus dem vom Ingenieurbüro Mühlegg & Weiskopf GmbH ausgearbeiteten zeichnerischen Teil und den textlichen Festsetzungen jeweils in der Fassung vom 19.12.2016. Der Inhalt des Bebauungsplanes trifft die städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen nach § 9 BauGB. Damit ist der Grünordnungsplan in den Bebauungsplan integriert.

§ 3

In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan Nr. 6 „Grabenäcker Süd“ mit integriertem Grünordnungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Rieden, den

GEMEINDE RIEDEN

(Siegel)

Ingeborg Weiß, Erste Bürgermeisterin

II. ZEICHNERISCHER TEIL

Planzeichnung mit integriertem Grünordnungsplan – i. d. F. vom 19.12.2016

im Maßstab 1 : 1000

Anlage 1 zur Planzeichnung:

Lage und Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche

im Maßstab 1 : 500

III. Textlicher Teil

A Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 G vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).
2. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch G vom 30.10.2016 (BGBl. I S. 2749)
3. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
4. Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), geändert durch Art. 2 G vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
5. Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588; BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch G vom 24.07.2015 (GVBl. S. 296).
6. Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch G vom 22.12.2015 (GVBl. S. 458).
7. Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch G vom 13.12.2016 (GVBl. S. 335).

B Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß §4 der Baunutzungsverordnung als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Darin sind die Nutzungen nach §4 Abs. 2 Nrn. 1 und 2 BauNVO (Wohngebäude, Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, die der Versorgung des Gebietes dienen) zulässig.

Nicht zulässig sind Anlagen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (§ 1 Abs. 5, 9 BauNVO).

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) sind zulässig.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 2 - 5 BauNVO (Nr. 2 Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen, Nr. 4 Gartenbaubetriebe, Nr. 5 Tankstellen) sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nrn. 1 und 6 BauGB)

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Anzahl der zulässigen Geschosse, durch Grundflächenzahlen und Geschossflächenzahlen (jeweils Obergrenze) bestimmt.
- 2.2 Wohngebäude dürfen mit Erd-, Ober- und Dachgeschoss (II) oder mit Erd- und Dachgeschoss (I+D) errichtet werden. Die Firsthöhe darf 8,5 m, gemessen von der Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss bis Oberkante First, nicht übersteigen. Die maximale Wandhöhe wird auf 6,6 m festgesetzt. Als Wandhöhe an der Traufseite gilt das Maß von Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut (=Oberkante Dachziegel).
- 2.3 Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen ist bis max. 1,50 m zulässig.
- 2.4 Die Zahl der Wohnungen wird pro Wohngebäude (auch Doppelhaushälfte) auf max. 2 Wohnungen begrenzt.
- 2.5 Höhenlage der baulichen Anlagen
Die max. Höhe der Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss darf höchstens 0,30m über der Fahrbahnoberkante der Erschließungsstraße in der Gebäudemitte liegen. Die Höhenlage der OKRFB/EG ist im Bauantrag mit NN-Höhe anzugeben.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 Im Geltungsbereich gilt die offene Bauweise gemäss § 22 Abs. 2 BauNVO.
- 3.2 Im Plangebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4. Garagen / Stellplätze / Nebengebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 4.1 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden, jedoch nicht in den Flächen der Ortsrandeingerünung.
- 4.2 Grenzgaragen sind zulässig. Garagen sind bei beidseitigem Grenzanbau einheitlich zu gestalten.
- 4.3 Nebengebäude bis max. 12 m² und max. 36 m³ umbauter Raum sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen unter Einhaltung der Bestimmungen der Bayer. Bauordnung zulässig.
- 4.4 Der Abstand von Garagen zum öffentlichen Straßenraum muss bei direkter Zufahrt mind. 5,0 m betragen.

- 4.5 Garagen in Kellergeschoßen sind unzulässig.
- 4.6 Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen. Diese sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Garagenstellplätze werden auf die Zahl der Stellplätze angerechnet.

5. **Sichtdreiecke**

Innerhalb der in die Planzeichnung eingezeichneten Sichtdreiecke sind Sichtbehinderungen aller Art durch bauliche und nichtbauliche Anlagen über 0,80 m Höhe über Oberkante Strasse unzulässig. Die Anlage von Stellplätzen ist in den Sichtdreiecken unzulässig.

6. **Landschaftspflege und Ortsbild**

- 6.1 Die nicht überbauten Flächen von Wohngrundstücken sind, soweit nicht Terrassen, Wege und Stellplätze angelegt werden, unter Hinweis auf Art. 7 BayBO als Grünflächen anzulegen oder gärtnerisch zu nutzen und zu unterhalten.
- 6.2.1 Pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum II. Ordnung aus der Empfehlungsliste unter Hinweise oder ein heimischer Obstbaumhochstamm zu pflanzen. Die Baumstandorte sind variabel und bezüglich ihrer Lage nicht an zeichnerische Darstellungen gebunden. Für Sträucher gilt ebenfalls die Empfehlungsliste, wobei die heimischen Sträucher einen Anteil von mind. 80% aus der Empfehlungsliste aufweisen sollen. Eine Kombination mit dorfgerechten Blütensträuchern (z.B. Flieder, Spierstrauch, Forsythie, Rosen) ist zulässig. Die Mindestpflanzgrößen der Bäume ist: Hochstamm; 2x verpflanzt, Stammumfang 10/12 cm und Sträucher: 60 – 100cm; mindestens 3 Triebe.
- 6.2.2 Die Pflanzung der Gehölze hat bis spätestens 1 Wuchperiode nach Fertigstellung des bezugsfertigen Gebäudes zu erfolgen.
- 6.3 Dem Bauantrag ist jeweils ein Freiflächengestaltungsplan beizugeben.
- 6.4 Die Kompostierung geeigneter Gartenabfälle ist auf dem jeweiligen Grundstück anzustreben. Ansonsten ist die im Gemeindegebiet eingeführte Biotonne zu verwenden.
- 6.5 Anfallender Oberboden ist soweit möglich vor Ort wieder zu verwenden. Er ist sachgerecht zwischen zu lagern.
- 6.6 Im südlichen und östlichen Geltungsbereich wird eine Ortsrandeingrünung (Pflanzgebot) von 5m Breite auf Privatgrund festgesetzt. Die darin angegebenen Baumstandorte sind bindend. Die Pflanzabstände zur straßenseitigen Grenze (2 m) und zu landwirtschaftlichen Flächen (4 m) sind zu beachten.
- 6.7.1 Für die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind gem. Berechnungen im Umweltbericht ca. 4.649 m² an Ausgleichsfläche erforderlich.
- 6.7.2 Die Ausgleichsmaßnahmen werden auf dem Flurstück Nr. 252/1 Gmkg. Rieden umgesetzt. Die reale Flächengröße beträgt 3.025 m². Wegen des Aufwertungsfaktors von 1:1,75 beträgt der anerkennungswürdige Flächenumgriff 5.296 m². Nach Abzug des Ausgleichsbedarfs von 4.649 m² verbleibt noch eine Restfläche von 647 m².

6.7.3 Ökologisches Entwicklungsziel:

a naturnahe Quelle (Sickerquelle mit Quellsumpf), offener, naturnaher Bachlauf Richtung Norden

b artenreiche Extensivwiese oder –weide, frischer, feuchter bis nasser Standort, beerenreiche Gehölzstrukturen an der süd-westlichen und süd-östlichen Grundstücksgrenze), wegbegleitende Baumallee an der Nord-West-Grenze

c, d naturnaher Graben mit artenreichem, standortgerechtem Uferkrautsaum und einzelnen bachbegleitenden Bäumen

Herstellungsmaßnahmen:

a naturnaher Quellsumpf und naturnaher Quellbach:

- Entfernen der Verrohrung
- Freilegen des Quellbaches als offenes Gerinne mit flachen Ufersäumen
- Schutz des Quellbereichs während der Bauarbeiten vor Befahren durch Auszäunung !

b Extensivwiese, artenreiche Hecke, Baumallee:

- Extensivierung: Aushagerungsmahd in den ersten Jahren 2-mal pro Jahr, 1. Schnitt frühestens ab 15. Juni, 2. Schnitt frühestens ab 1. September, in den darauffolgenden Jahren Schnittzeitpunkt frühestens Spätsommer; Abtransport des Mähguts, Verzicht auf jegliche Düngung und chemische Pflanzenschutzmittel; kein Überfahren des Quellbaches und des Grabens, Zufahrt jeweils aus Westen und Osten
- Pflanzung einer Baumreihe mit einzelnen beerenreichen Sträuchern oberhalb der Sickerquelle und entlang der süd-westlichen und süd-östlichen Grundstücksgrenze als Puffer gegenüber Nährstoffeinträgen aus der oberhalb angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung; Pflanzabstand zur Grundstücksgrenze: Bäume 4 m, Sträucher 2 m
- Pflanzung einer Baumreihe entlang des nord-westlich angrenzenden Wegs (Birke – *Betula pendula*)
- Für die Gehölzpflanzungen ist autochtones Pflanzmaterial zu verwenden und per Herkunfts-Zertifikat nachzuweisen

c, d naturnaher Bachlauf mit Begleitgehölzen:

- Entfernen der Verrohrung zur Öffnung und Renaturierung des Grabens entlang der nord-östlichen Grundstücksgrenze, Schaffung eines geschwungenen Laufs mit flachen Uferböschungen (1:3 bis 1:5), Pflanzung einzelner Weiden und Erlen als Bachbegleitgehölze

6.7.4 Die Herstellung der festgesetzten ökologischen Ausgleichsmaßnahmen hat innerhalb von 2 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans zu erfolgen.

6.7.5 Die Umsetzung der Maßnahmen ist von Beginn an von einer Fachkraft im Sinne einer ökologischen Baubetreuung zu begleiten.

7. **Wasserhaushalt**

Niederschlagswasser öffentlicher und privater Grundstücke muss flächenhaft über die belebte Bodenzone oder linear versickert werden, wenn der Baugrund dies zulässt.

Jeder Hausanschluss an den öffentlichen Kanal ist mit einer Rückstauklappe bzw. einer Vorrichtung zur Anhebung des Abwassers über die Rückstauebene zu versehen unter Beachtung folgender Normen:

- DIN 1986 Teil 1-4 i. V. m. DIN EN 1986-100 und DIN EN 13564-1
- DIN EN 752

Für evtl. erforderliche Rückhalteräume ist der Drosselabfluss Q_{DR} in [l/s] aus der Erschließungsplanung für das jeweilige Baugrundstück anzusetzen.

8. **Denkmalschutz**

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten werden hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes verwiesen (siehe Hinweise Nr. 3).

C **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit Art. 81 BayBO)

1. **Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen**

1.1 Grundriss

1.1.1 Quergiebel dürfen in der Breite die halbe Hauslänge nicht überschreiten. Der First des Quergiebels muss mindestens 0,6m tiefer als der Hauptfirst liegen.

1.1.2 Giebelfenster müssen von der Unterkante der Sparren einen Mindestabstand von 0,30 m aufweisen. Dies gilt nicht für Wintergärten oder wintergartenähnliche Vorbauten.

1.2 Dächer

1.2.1 **Dachform**

Es sind Sattel- und Walmdächer zulässig. Die zulässige Dachneigung ist je nach Bauweise in der Planzeichnung angegeben.

Die Dachüberstände der Hauptgebäude müssen am Ortgang mindestens 0,80m und an der Traufe mindestens 0,60m betragen.

Bei Garagen und Carports sind auch Flachdächer mit einer Neigung von 2° bis 7° zulässig.

1.2.2 **Dacheindeckung**

Die Dacheindeckung hat mit Dachziegelmaterial oder Betondachsteinen in den Farben rot, braun oder anthrazit zu erfolgen. Bei Garagen und Carports sind auch bepflanzte Gründächer zulässig. Blechdeckung auf Wohngebäuden und damit zusammenhängenden Nebengebäuden ist nicht erlaubt.

1.2.3 **Dachaufbauten**

Dachaufbauten dürfen zusammen 1/3 der Länge einer Dachseite nicht überschreiten. Die Breite der Einzelgauben darf maximal 1,8 m (von Außenkante zu Außenkante gemessen) betragen; bei Zwerchiebeln ist eine maximale Breite von 4 m; jedoch maximal 1/3 der Dachlänge erlaubt.

Der Abstand zwischen den Gauben hat mindestens 1,50 m, der Abstand zum Ortgang mindestens 2,00 m zu betragen.

1.2.4 **Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen**

Aufständerungen von Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen sind unzulässig.

1.2.5 **Firstrichtung**

Die Firstrichtung wird wahlweise parallel oder senkrecht zur Erschließungsstraße festgesetzt. Untergeordnete Bauteile wie Quergiebel, Widerkehr oder Garagen können von der Firstrichtung des Hauptgebäudes abweichen.

1.3 Außenwände

1.3.1 **Außenwandflächen** sind zu verputzen oder mit einer Holzschalung auszubilden. Grelle Farbtöne sind unzulässig (Beispiele siehe unter Nr. D.7).

1.4 Holzbauweise

Hauptgebäude sind auch in Holzbauweise zulässig.

2. **Gestaltung der Garagen und Nebengebäude**

2.1 Garagen, Carports und Nebengebäude sind auch in Holzbauweise zulässig.

3. **Einfriedungen**

3.1 Als Einfriedung sind Zäune, nicht höher als 0,9m über dem Anschnitt des jeweiligen Geländes oder entlang der Verkehrsflächen zulässig.

Als Einfriedungen sind auch Hecken (max. 2 m hoch) zulässig, die jedoch einen Mindestabstand von 0,5 m zu Nachbargrenzen und von 1,0 m zur straßenseitigen Grenze einhalten müssen. Maßgebend dafür ist der Fußpunkt der Hecke, der der jeweiligen Grenze am nächsten liegt.

3.2 Durchgehende Sockelmauern sind nicht zulässig. Zäune haben einen Bodenabstand von 0,1 m einzuhalten.

3.3 Stellplätze und Garagenzufahrten (bis 5m hinter der Straßenbegrenzungslinie) dürfen zu den öffentlichen Verkehrsflächen nicht eingefriedet werden.

3.4 Gehölzpflanzungen haben folgende Abstände einzuhalten:

Zu privaten Grundstücken: bis 2 m Höhe 0,50 m, ab 2 m Höhe: 2 m

Zu landwirtschaftlichen Nutzflächen: ab 2 m Höhe 4 m

Zu Wohnstraßen: 1 m

4. **Aufschüttungen und Abgrabungen**

4.1 Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden.

4.2 Abgrabungen zum Zweck der teilweisen Freilegung des Kellergeschosses sind nur bis zu einer Länge von 3,00 m, einer Breite von 2,00 m und einer Tiefe von 1,50 m zulässig. Die Böschung ist gärtnerisch zu gestalten.

D Hinweise

1. Eingrünung

Entsprechend der Bebauungsplanzeichnung vorgesehene Bäume und Sträucher können aus folgenden Arten ausgewählt werden:

1.1 Heimische B ä u m e II. Ordnung:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche *
Sorbus aucuparia	Eberesche

Pflanzgüte: Hochstamm oder Stammbusch 3 x v. m.B. StU 12-14

Die mit „*“ gekennzeichneten Arten unterliegen dem Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG).

1.2 Heimische Großsträucher und Sträucher:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen **
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche **
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Ribes uvacispa	Stachelbeere
Rosa canina	Hundsrose (Hagebutte)
Rosa rubiginosa	schott. Weinrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus rademosa	Roter Holunder **
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball **

Mindestpflanzgröße: 3-5 Triebe, 60-100 cm

Die mit „**“ gekennzeichneten Arten haben giftige Pflanzenteile. Sie sollten auf Kinderspielflächen nicht gepflanzt werden.

1.3 Obstbäume:

Apfelsorten: z. B. Brettacher, Jakob Fischer, Schöner von Herrenhut, Boscop

Birnensorten: z. B. Oberösterreichische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne,
Gute Graue, Gemeine Felsenbirne

Zwetschgensorten: z. B. Hauszwetschge, Hengstpflaume.

Pflanzgüte: Hochstamm 3 x v. m.B. StU 10-12

1.4 Wegbegleitende Baumreihe:

Betula pendula Birke

Pflanzgüte: Hochstamm 3 x v. m.B. StU 12-14

1.5 Gewässerbegleitgehölze:

Alnus glutinosa Schwarz-Erle

Salix caprea Sal-Weide

Pflanzgüte: Hochstamm oder Stammbusch 3 x v. m.B. StU 12-14

2. Oberflächenwasser

2.1 Oberflächenwasser:

Der Anteil der versiegelten Flächen ist so gering wie möglich zu halten. Oberflächenwasser bzw. unverschmutztes Regenwasser sowie Dachwasser ist auf allen Grundstücken, auf denen eine Versickerung möglich ist, flächenhaft über die belebte Bodenzone zu versickern oder durch Anschluß an den gemeindlichen Regenwasserkanal (Rohrriogle) abzuleiten. Niederschlagswasser der Verkehrsflächen wird nach Speicherung (Reinigung und Rückhaltung) über Rohrriogolen versickert.

Dabei ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung –NWFreiV- mit den dazugehörigen technischen Regeln –TRENGW- in Verbindung mit dem DWA-Arbeitsblatt 138, "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" zu beachten. Werden die darin genannten Bedingungen nicht eingehalten, ist beim Landratsamt Ostallgäu eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.

Dies trifft z. B. zu, wenn Niederschlagswasser von unbeschichteten Kupfer-, Zink- oder Bleiblechflächen über 50 m² eingeleitet werden soll.

Die flächenhafte Versickerung von Flächen <1000m² pro Sickeranlage ist lt. o.g. Freistellungsverordnung erlaubnisfrei.

Die Bauherren haben im Rahmen des Bauantrages die Prüfung auf Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis zur Oberflächenversickerung selbst zu übernehmen.

2.2 Unverschmutztes Regenwasser (Dachwasser)

Regenwasser, das nicht flächenhaft versickert (Überlauf), kann auch in eine Zisterne (Wasserspeicher mit Rückhaltevolumen und gedrosseltem Ablauf) geleitet werden, die einen Notüberlauf an den gemeindlichen Regenwasserkanal besitzt. Der Bau von Regenwasserspeichern ist zulässig.

2.3 Wild abfließendes Wasser

Die Grundstückseigentümer sind dafür verantwortlich, dass kein wild abfließendes Wasser auf Nachbargrundstücke gelangen kann. Die Behandlung des vom östlich des Geltungsbereiches gelegenen Hang (Lindenbergr) wild abfließenden Wassers wird in der Erschließungsplanung durch den Ausbau des Germaringer Weges geklärt.

Von den Baugrundstücken darf kein Oberflächenwasser auf die Straßengrundstücke gelangen. Im Zufahrtbereich ist entlang der Grundstücksgrenze eine Rinne mit Anschluss an die Regenrückhalteeinrichtung einzubauen.

2.4 Die Lage des Grundwasserspiegels ist nicht bekannt. Sie liegt vermutlich tiefer als 5m unter Geländeoberkante. Lt. Untersuchungsbericht (siehe Anlage 3) wurde bis in eine Tiefe von 3,2m kein Grundwasser angetroffen.

3. Denkmalschutz

Alle Beobachtungen und Funde (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Ostallgäu in Marktoberdorf) oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege (Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel.: 08271/81570, Fax: 08271/815750) mitgeteilt werden:

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind 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 DSchG:

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

Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.

Aufgefundene Gegenstände sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder einer Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht.

4. Versorgungsleitungen / Freileitungen

Im Plangebiet müssen alle Ver- und Entsorgungsleitungen, insbesondere für Wasser, Schmutzwasserkanal, Strom und Telefon noch verlegt werden. Ggf. werden Gasleitungen und Glasfaserkabel für einen schnellen Internetzugang noch zusätzlich verlegt.

Hinweis:

Zur Vermeidung der oberirdischen Leitungsführung durch die Telekom, wird den Bauherrn empfohlen, auf eigene Kosten ein erdverlegtes Leerrohr (DN 50) für die Fernsprechversorgung des geplanten Gebäudes bis zum öffentlichen Grund auszulegen.

5. Altlasten / Schutzgut Boden

Der Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplans wurde in Bezug auf Altlasten und Altablagerungen überprüft. Nach den bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorliegenden Unterlagen befinden sich im Geltungsbereich keine altlastverdächtigen Ablagerungen (27.07.2016).

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 LRA auf Verlangen vorzuzeigen.

6. Immissionsschutz

6.1 Landwirtschaft:

Die von der Landwirtschaft ausgehenden Emissionen aus den südlich und östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind ortsüblich, trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidlich und müssen deshalb einschließlich Gülleausbringung, Düngung, Pflanzenschutzmaßnahmen und landwirtschaftlichem Verkehr nach § 906 BGB hingenommen werden.
Gleiches gilt für den Schall von Kirchenglocken.

6.2 Verkehr:

Die Bahnlinie Buchloe – Kempten der DB AG ist ca. 400m entfernt. Außerdem liegt sie tiefer als das Baugebiet. Daher ist mit Immissionen über den schalltechnischen Orientierungswerten eines WA nicht zu rechnen.

Auf den inneren Erschließungsstraßen fährt ausschließlich Ziel- und Quellverkehr der angrenzenden Wohnbebauung. Durch die relativ kurzen geraden Straßenstücke dürften die gefahrenen Geschwindigkeiten auf den inneren Erschließungsstraßen auf das ortsübliche Maß beschränkt bleiben und damit Lärmemissionen unter den schalltechnischen Orientierungswerten eines WA bleiben.

Auf den äußeren Erschließungsstraßen (zurzeit noch Wirtschaftswege) dürften Lärmemissionen – auch unter Berücksichtigung des weiterhin stattfindenden landwirtschaftlichen Verkehrs - auf das ortsübliche Maß beschränkt und damit unter den schalltechnischen Orientierungswerten eines WA bleiben.

6.3 Gewerbe:

Emissionen aus der südwestlich gelegenen Gewerbeansiedlung dürften sich innerhalb der gesetzlich zulässigen Werte bewegen.

7. Beispiele für grelle Farbtöne:

Beispiele für grelle Farbtöne sind z.B. die RAL-Farbtöne 1016 schwefelgelb; 1026 leuchtgelb; 2009 verkehrsorange; 3024 leuchtrot; 5012 lichtblau; 6037 reingrün.

8. In den jeweiligen Kaufverträgen wird folgende Klausel aufgenommen:

„Den Erwerbern wird empfohlen, im Zuge der Planungen ihres Gebäudes frühzeitig eine Beratung, den Klimaschutz betreffend, in Anspruch zu nehmen.“
Das Energie- und Umweltzentrum Allgäu (eza!) in Kempten (Tel. 0831/960286-0; www.eza-allgaeu.de) bietet eine entsprechende neutrale Beratung an.

Begründung

- Anlage 1: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan
- Anlage 2: Liste der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange
- Anlage 3: Bodenuntersuchung; GeoUmweltTeam GmbH, Marktoberdorf vom 08.03.2013
- Anlage 4: Merkblatt der Kreisbrandinspektion Ostallgäu zur Bauleitplanung

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einer Gesamtfläche von ca. 2,6 ha beinhaltet die Flur-Nrn. 67/1; 68/5 und 131/1 sowie Teilflächen der Flur-Nrn. 68/3 und 135 (Germaringer Weg); alle in der Gemarkung Rieden.

Das Baugebiet befindet sich am Südostrand der bebauten Ortslage und wird wie folgt begrenzt:

- im Osten: vom Germaringer Weg und der östlich anschließenden freien Feldflur
- im Süden: vom Wirtschaftsweg „Im Schelmen“ und der südlich anschließenden freien Feldflur
- im Westen: von der Raiffeisenstraße und der östlich daran anschließenden Bauzeile
- im Norden: von der freien Feldflur.

Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan des zeichnerischen Teiles im Maßstab 1:1000.

2. Veranlassung und Bedarf

Die Bauplätze der bisherigen Bebauungspläne in Rieden (z. B. Baugebiet „Am Lindenberg“) sind nahezu vollständig bebaut bzw. die Baugrundstücke veräußert. Baulücken innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile befinden sich in privater Hand. Wegen großer Nachfrage aus der einheimischen Bevölkerung und zur Vorsorge eines ausreichenden Angebotes an Baugrundstücken hat der Gemeinerat daher beschlossen, für das Gebiet „Grabenäcker Süd“ einen Bebauungsplan i. S. d. § 30 BauGB aufzustellen.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Landesentwicklungsprogramm / Regionalplan Allgäu (16)

Gemäß Regionalplan der Region Allgäu (16) gehört Rieden zum Stadt- und Umlandbereich des möglichen Oberzentrums Kaufbeuren. Der Sitz der Verwaltungsgemeinschaft für die Gemeinde Rieden ist in der Gemeinde Pforzen. Für die Gemeinde Rieden ist die regionalplanerische Funktion „Landwirtschaft“ festgelegt. Die Gemeinde liegt abseits von überregionalen und regionalen Entwicklungsachsen.

Teile des Gemarkungsgebietes gehören zu dem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 3 „Wertachtal nördlich Kaufbeuren“. Weiterhin sind im Gemeindegebiet ein festgesetztes Wasserschutzgebiet, das Vorranggebiet Nr. WVR 81 „Buchloer / Neugablonzer Schotterflur“ und das Vorbehaltsgebiet Nr. WVB 94 „Zellerberg“ für den Trinkwasserschutz bestimmt. Weitere regionalplanerische Festsetzungen sind nicht gegeben.

Das Plangebiet ist hierbei nicht von regionalplanerischen Festsetzungen betroffen.

3.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Rieden hat einen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der durch Bekanntmachung der Genehmigung am 10.05.2006 rechtswirksam wurde. Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als südlicher Teil eines geplanten Wohngebiets W 1 ausgewiesen. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.3 Schutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereiches und in dessen nächster Nähe sind keine zu beachtenden Schutzgebiete (Natura 2000, Biotope, Vogelschutz- und FFH-Gebiete nach Bayerischem Naturschutzgesetz etc.) vorhanden.

4. Lage und Bestand

4.1 Städtebau

Das Bebauungsplangebiet liegt in der freien Feldflur am unmittelbaren südöstlichen Ortsrand von Rieden. Westlich grenzt die Ortslage mit einer überwiegend 2-geschossigen Bebauung an. Im nordwestlichen Bereich (Altort) wird die Bebauung noch von landwirtschaftlichen Hofstellen geprägt. Im östlichen Bereich ist eine rein landwirtschaftliche Nutzung gegeben. Am südlichen Plangebietsbereich schließt sich die freie Feldflur an, die als Intensivgrün- und Ackerland genutzt wird. Im Bereich des Plangebietes ist das Gelände nahezu eben, steigt aber nach Osten zum Lindenberg leicht an.

4.2 Infrastruktur

In der Gemeinde Rieden sind die wesentlichen Versorgungseinrichtungen, für Güter des täglichen Bedarfs, in einer Gemeinde dieser Größenordnung vorhanden. Die weitere Bedarfsdeckung für Güter des gehobenen Bedarfes und in sozialer und kultureller Hinsicht findet in Kaufbeuren bzw. Buchloe statt. Die öffentliche Verkehrsanbindung erfolgt über ein Bussystem vor allem in Richtung Kaufbeuren.

4.3 Erschließung/Verkehr

Der Gemeinde Rieden ist über die Kreisstraße OAL 13 nach Nordwesten, bei Schlingen direkt an die St 2015 und nach Südwesten (Pforzen) an die Bundesstraße 16 an das überörtliche Straßennetz angebunden.

Die Wasserversorgung ist im Rahmen einer zentralen gemeindlichen Anlage und des künftigen Anschluß an die Wasserversorgung Kaufbeuren gesichert. Die Abwasserentsorgung erfolgt im Mischsystem in die vollbiologische und aufnahmefähige Kläranlage Wertach Ost.

Die Stromversorgung wird durch die LEW Verteilnetz GmbH, Memmingen sichergestellt.

4.4 Nutzungen

Im Planbereich ist derzeit eine ausschließliche landwirtschaftliche Nutzung in Form von Intensivgrün- und Ackerland gegeben. Die östlich (Germaringer Weg) und südlich (Im Schelmen) ausgebauten Feldwege sind Bestand.

4.5 Ökologie

Öffentliche Grünflächen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Ebenso sind im Plangebiet keine Bäume und Sträucher zu finden. Das Gelände wird derzeit ausschließlich als Acker- und Grünland genutzt.

4.6 Denkmalpflege

Aufgrund bisheriger archäologischer Funde sind bei Baumaßnahmen Bodendenkmäler bzw. Funde nicht ausgeschlossen. Auf die Meldepflicht bei Auffinden von Bodendenkmalfunden wird verwiesen.

Im Bayerischen Denkmal Atlas sind im Plangebiet und in der näheren Umgebung keine Bodendenkmale verzeichnet.

4.7 Altlasten

Nach den vorliegenden Erkenntnissen sind in dem Bebauungsplangebiet weder Altlasten vorhanden, noch umweltgefährdende Abfälle gelagert. Auf die besondere Beachtung des „Schutzgutes Boden“ wird in den Hinweisen zur Satzung verwiesen.

5. Planung

5.1 Städtebauliche und landschaftspflegerische Planungsziele

- Erhaltung und Stärkung des Ortes Rieden
- Erhaltung und Sicherung der bestehenden Infrastruktur in Rieden
- Maßvolle bauliche Vergrößerung zur Abrundung des Ortes
- Verbesserung der Ökologie durch Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

5.2 Art der baulichen Nutzung

Es werden nur Wohngebäude und die nach §4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO vorgesehenen Nutzungen (Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe) zugelassen, da andere Nutzungen in dem Plangebiet nicht erforderlich sind und eine anderweitige Bedarfsdeckung gegeben ist.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die überbaubaren Flächen (Baugrenzen), sowie durch die Grund- und Geschossflächenzahlen bestimmt. Dabei soll der Charakter einer lockeren und durchgrünter Bebauung erreicht werden.

Die Baugrenzen sind entsprechend der vorgesehenen Nutzung und Bebauung, im Interesse einer größtmöglichen Flexibilität auch hinsichtlich der Grundstückszuschnitte, als größere zusammenhängende Baufelder gestaltet, um die Bauwilligen nicht zu stark einzuengen und die gewünschten Baunutzungen zu ermöglichen.

Damit der gewünschte Wohngebietscharakter gewahrt bleibt wird die Höhenentwicklung der Gebäude begrenzt. Dies geschieht durch die Festsetzung der maximalen Firsthöhe mit 8,5m für I+D-Bebauung und bei II-Bauweise (2 Vollgeschosse).

Die festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen (GRZ = 0,3; GFZ = 0,5) sind zur Schonung der Ressource „Grund und Boden“ gegenüber dem Baugebiet „Am Lindenberg“ gleich geblieben. Sie lassen trotz der Regelung nach § 19 Abs. 4 der BauNVO eine sehr gute Durchgrünung erwarten.

5.4 Bauweise

Im gesamten Plangebiet sind Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig.

5.5 Flächenbilanz

Das Bebauungsplangebiet gliedert sich wie folgt auf:

Allgemeines Wohngebiet	19334 m ²	73,5 %
Spielplatz	412 m ²	1,6 %
Straßenbegleitgrün	721 m ²	2,7 %
Verkehrsfläche Bestand	1908 m ²	7,3 %
<u>Verkehrsfläche neu</u>	<u>3912 m²</u>	<u>14,9 %</u>
Gesamtfläche	26287 m ²	100,0 %

5.6 Verkehrliche Erschließung/ruhender Verkehr

Das Bebauungsplangebiet wird im Nordwesten durch den Anschluss an die „Raiffeisenstraße“ erschlossen. Die Wirtschaftswege im Süden und Osten des Baugebietes bedürfen einer Sanierung. Daher hat sich der Gemeinderat entschlossen, die bisherigen Wirtschaftswege zu Erschließungsstraßen auszubauen, auch wenn diese zurzeit nur einer einseitigen Erschließung dienen werden. Die künftige Erweiterung des Baugebiets nach Norden und dessen Erschließung wurde in diese Überlegungen einbezogen. Durch die Erschließung mit der Fa. „Bayerngrund GmbH“ sind rechtliche Probleme hinsichtlich des Erschließungsrechts nicht zu befürchten.

Durch den Ausbau besteht auch für Müllfahrzeuge eine Wendemöglichkeit bei der Kreuzung der Wirtschaftswege.

Der ruhende Verkehr wird grundsätzlich in oberirdischen Einzel- und Doppelgaragen untergebracht, die von der Straßenbegrenzungslinie bei direkter Zufahrt mindestens 5 m ins Grundstücksinnere abgerückt sind.

Öffentliche Stellplatzanlagen sind wegen des Wohngebietscharakters nicht erforderlich. Grundsätzlich muss jeder Anlieger seinen Stellplatzbedarf auf dem eigenen Grundstück nachweisen. Die Gemeinde Rieden fordert 2 Stellplätze je Wohneinheit, wobei Garagenstellplätze mitgezählt werden.

5.7 Baugestaltung

Die rechtliche Grundlage für die Festsetzung der Gestaltung im Bebauungsplan leitet sich aus Art. 81 BayBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB ab.

Entsprechend dem Gebietscharakter und der Einfügung gegenüber der bestehenden Bebauung werden dementsprechend im Bebauungsplan Gestaltungsvorschriften festgesetzt. Sie legen u. a. Dachform, Dachneigung, Dachfarbe und Deckungsmaterial fest. Als Dachform wird aus ortsbildgestalterischen Gründen nur das Satteldach, ggf. mit Quergiebel und das Walmdach zugelassen.

In der Außengestaltung sind verputzte Fassaden mit nicht grellem Anstrich und Wandverkleidungen aus Holzschalungen zulässig. Die fertige Fußbodenhöhe wird von der Gemeinde mit maximal 0,30 m über der Erschließungsstraße - gemessen in der Mitte der an der Erschließungsstraße liegenden Grundstücksseite – festgesetzt.

5.8 Garagen / Nebengebäude

Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen und ohne seitlichen Grenzabstand zulässig und sollen sich in der Gestaltung am Hauptgebäude orientieren. Dementsprechend sind Garagen ohne Einhaltung der Abstandsflächen nach BayBO zulässig. Diese Garagen sind wie Grenzgaragen nach BayBO, Art. 7 Abs. 4 und mit einem Abstand von mindestens 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie zu bemessen.

Vor Garagen dürfen keine Einfriedungen errichtet werden.

6. Bodenordnende Maßnahmen

Eine Umlegung nach § 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich und nicht vorgesehen. Durch eine Zerlegung der betroffenen Grundstücke in Bauflächen (Sonderung) kann ein Grundbucheintrag ohne vorhergehende Abmarkung der Grenzen und eine frühzeitige Besitzeinweisung erfolgen.

7. Grünordnerisches Konzept / Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Bei der Freiflächengestaltung sind im Bebauungsplangebiet folgende Ziele zu beachten:

- Einbindung des Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild
- Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze
- Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens, d. h. möglichst wenig Flächenversiegelung

Die Einschränkung von Geländeänderungen gemäß der Satzung dient in erster Linie dazu, ein homogenes und zusammenhängend erlebbares Gebiet entstehen zu lassen. Der ebenflächige Charakter des ursprünglichen Geländes soll dabei ablesbar bleiben.

Aufgrund der beabsichtigten Durchlässigkeit und Homogenität der Freiflächen, ist die Begrenzung von trennenden Elementen (Zäune, Sockel, etc.) erforderlich.

Eine ausreichende Durchgrünung des Gebietes wird durch die Festsetzungen auf den privaten Grundstücksflächen sichergestellt. Der Straßenraum wird durch Straßenbegleitgrün mit Baumreihen und extensivem Landschaftsrasen geprägt.

Gleichzeitig wird durch die Vorgaben der Ortsrandeingrünung eine Einbindung des Baugebietes in das umgebende Ortsbild ermöglicht.

Der rechnerische Flächenbedarf für ökologische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen beträgt 4.649 m². Die ökologischen Ausgleichsmaßnahmen werden auf dem Flurstück 525/1 umgesetzt. Die reale Flächengröße beträgt 3.025 m². Wegen des Aufwertungsfaktors von 1:1,75 beträgt der anerkennungswürdige Flächenumfang 5.296 m². Nach Abzug des Ausgleichsbedarfs von 4.649 m² verbleibt noch eine Restfläche von 647 m².

Für die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird auf den Umweltbericht verwiesen.

8. Immissionen

8.1 Immissionen Landwirtschaft

Soweit aus einer ordnungsgemäß betriebenen Landwirtschaft der angrenzenden freien Feldflur Emissionen hinsichtlich Vieh- und Weidebetrieb und landwirtschaftlichem Verkehr auftreten, sind diese Immissionen als ortsüblich anzusehen und müssen deshalb gemäß § 906 BGB hingenommen werden.

Nordöstlich des Plangebietes liegt die Biogasanlage des Herrn Joachim Geiger. Aus den Genehmigungsverfahren für die Biogasanlage ist bekannt, dass im Bereich des Wohngebietes „Raiffeisenstraße – Am Lindenberg“ die Beurteilungspegel für den Anlagenlärm der Biogasanlage die Immissionsrichtwerte der TA Lärm relevant (d.h. um mindestens 6 dB(A)) unterschreiten. Die Immissionsrichtwerte in allgemeinen Wohngebieten gem. TA Lärm lauten 55 dB(A) tagsüber und 40 dB(A) nachts. Sie entsprechen den Orientierungswerten der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau, die bei der Planung berücksichtigt werden sollen.

Eine Ausnahme bilden die Zeiten, in denen nachts einsiliert wird. Hierbei wird jedoch der Immissionsrichtwert für seltene Ereignisse der TA Lärm für die Nachtzeit deutlich unterschritten. Dieser lautet 55 dB(A). Tagsüber kann der „normale“ Immissionsrichtwert von 55 dB (A) sicher eingehalten werden.

Aus den Erkenntnissen für das bestehende Wohngebiet kann sicher darauf geschlossen werden, dass auch in dem neuen Wohngebiet kein Lärmkonflikt zu erwarten ist. Richtwert- (bzw. Orientierungswert)überschreitungen sind nur in den seltenen Fällen des nächtlichen Einsilierens möglich. Sie sind maximal während 10 Tagen des Jahres und an nicht mehr als 2

aufeinander folgenden Wochenenden zulässig. Diese zeitliche Beschränkung ist auch im Genehmigungsbescheid für die Biogasanlage enthalten. Diese seltenen Belästigungen können den Bewohnern zugemutet werden. Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Aus dem Genehmigungsverfahren für die Biogasanlage ist außerdem bekannt, dass im Bereich des neuen Plangebietes die Geruchsimmissionen unterhalb des Immissionswertes der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) liegen werden. Der Immissionswert lautet 0,1 (das bedeutet: Geruchswahrnehmungen in 10 % der Jahresstunden). Weitere Ermittlungen oder Maßnahmen sind entbehrlich.

8.2 Immissionsschutz – Verkehr

Die inneren Erschließungsstraßen dienen nur dem Ziel- und Quellverkehr. Es ist hier deshalb mit keinen Richtwertüberschreitungen zu rechnen.

Die ausgebauten Wirtschaftswegen müssen auch landwirtschaftlichen Verkehr verkraften. Trotzdem wird davon ausgegangen, dass die schalltechnischen Orientierungswerte für ein „Allgemeines Wohngebiet“ eingehalten werden.

9. Technische Erschließung / Ver- und Entsorgung

9.1 Straßen

Die innergebietlichen Verkehrsflächen werden einheitlich mit ca. 5 m befestigter Verkehrsfläche, und einseitiger ca. 2 m breiter Schotterrasenfläche als Mehrzweckstreifen ausgebildet. Aus dem Baugebiet können Fußgänger und Radfahrer den Weg in Richtung freier Feldflur nutzen.

9.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch den Anschluss an die gemeindliche zentrale Wasserversorgung gesichert. Eine Regenwasserspeicherung mit Brauchwassernutzung kann gemäß örtlicher Satzung erfolgen. In diesem Fall sind die entsprechenden Auflagen der Trinkwasserverordnung und die DIN 1988 zu beachten und eine fachtechnisch einwandfreie Installation zu gewährleisten.

9.3 Abwasserbeseitigung / Oberflächenentwässerung

Rieden verfügt über einen Anschluß an die vollbiologische Kläranlage Wertach Ost, an den das Plangebiet problemlos angeschlossen werden kann. Das Plangebiet soll mit einem Schmutz- und mit einem Regenwasserkanal erschlossen werden. Privates und öffentliches

Oberflächenwasser soll soweit als möglich versickert werden. Lt Bodengutachten (GeoUmweltTeam GmbH, Marktoberdorf vom 08.03.2013) ist nur im westlichen Drittel des Plangebietes eine gute Versickerungsleistung vorhanden.

Bei Anschlüssen an das öffentliche Netz sind die Entwässerungssatzung der Gemeinde zu beachten und die Bestimmungen einzuhalten.

9.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die LEW Verteilnetz GmbH. Erforderliche Ausbaumaßnahmen werden von Unternehmen durchgeführt.

Die Kabelverlegearbeiten können erst beginnen wenn:

- Wasser- und Kanalleitungen eingebaut sind
- das Planum der Erschließungsstraße erstellt ist
- die Straßenbegrenzung mit Höhenkoten ausgepflockt ist.

Vor Beginn der Bauarbeiten wird, um die Leitungstrassen festzulegen, unter Beteiligung der Betriebsstelle Biessenhofen

Ebenhofener Straße 36

87640 Biessenhofen

Tel. 08341/9527-55

um ein Spartengespräch ersucht.

9.5 Telekommunikation

Die Versorgung des Gebietes über Erdkabel wird angestrebt. Den Bauherren wird empfohlen, zwischen dem Gebäude und der Grundstücksgrenze Leerrohre mit dem Durchmesser 50 mm auf eigene Kosten zu verlegen.

Mit den Versorgungsträgern ist eine rechtzeitige Terminabstimmung hinsichtlich der Anbindung notwendig.

Bei anstehenden Bauarbeiten wird um Kontaktaufnahme gebeten bei:

Deutsche Telekom Technik GmbH

TI NL Süd; PTI 23

Gablinger Straße 2

86368 Gersthofen

9.6 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch den Landkreis Ostallgäu durchgeführt. Das Orts- und Strassenbild soll durch Hausmüllanlagen im Zugangsbereich der Anwesen nicht entwertet werden. Deshalb sollten derartige Einrichtungen in Gebäude integriert oder entsprechend eingepflanzt werden.

Alle Grundstücke (ausgenommen die Parzellen 6, 16, 21 und 24) können in Vorwärtsrichtung angefahren werden. Die Kreuzung der ausgebauten Wirtschaftsweg bietet den Müllfahrzeugen ausreichend Platz zum Wenden. Für die Parzellen 6 und 16 sowie 21 und 24 wird je ein Stellplatz für Abfallbehälter bzw. für die Bereitstellung sperriger Abfälle am Tag der Müllabfuhr in der Planzeichnung durch ein „M“ gekennzeichnet.

10. Kartengrundlage

Die Kartengrundlage (digitale Flurkarte) wurde von der VG Pforzen zur Verfügung gestellt (Stand April 2016).

Es wird darauf hingewiesen, dass nach Art. 13 Abs. 3 des Gesetzes über die Landesvermessung und des Liegenschaftskatasters (Bayerisches Regierungsschreiben 219-1-F) jeder, der Arbeiten beabsichtigt oder durchführt, die den festen Stand oder die Erkennbarkeit von Vermessungszeichen gefährden, die Sicherung oder Versetzung der Vermessungszeichen beim zuständigen Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung zu beantragen hat.

Gemeinde Rieden, den

Ingenieurbüro für Bauwesen
Mühlegg & Weiskopf GmbH
Mühlthalweg 9
87640 Biessenhofen
Tel.: 08341/93640
Fax: 08341/936428
E-Mail: info@muehlegg-weiskopf.de

.....
Ingeborg Weiß, Erste Bürgermeisterin

Bearbeiter:
Dipl.-Ing. Hubert Brand