



GEMEINDE RIEDEN

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 6 „GRABENÄCKER SÜD“

BEGRÜNDUNG

nach § 9 Abs. 8 BauGB

Schongau, den
Endfertigung:

29.04.2019
22.07.2019

Städtebaulicher Teil

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



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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Grabenäcker Süd“ Gemarkung Rieden, beschlossen.

Das Verfahren wird gem. § 13 des BauGB durchgeführt.

Im vereinfachten 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.

Die nicht geänderten Festsetzungen des Bebauungsplanes „Grabenäcker Süd“ bleiben unverändert rechtswirksam.

2. Anlass der Bebauungsplanänderung

Der momentan rechtswirksame Bebauungsplan „Grabenäcker Süd“ vom 19.12.2016 weist im Rahmen der textlichen Festsetzungen erheblichen Bedarf zur Nachbesserung auf. Dieser Sachstand hat sich in den Genehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren gezeigt, da bei fast allen Bauanträgen Befreiungen oder Abweichungen zum Bebauungsplan notwendig wurden. Insbesondere betrifft dies die Festsetzungen zu der Ortsrandeingrünung bei der Zufahren ausgeschlossen wurden und dadurch mehrere Grundstücke keine Erschließung aufweisen konnten.

Zudem gab es weitere Probleme im Bereich der Dacheindeckungen, Nebenanlagen, Wintergärten etc.

Um diesen Sachstand zu beseitigen und die noch kommenden Bauanträge ohne Befreiungen realisieren zu können, hat der Gemeinderat beschlossen den Bebauungsplan entsprechend zu ändern.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Raumordnung, Landesplanung, Regionalplan

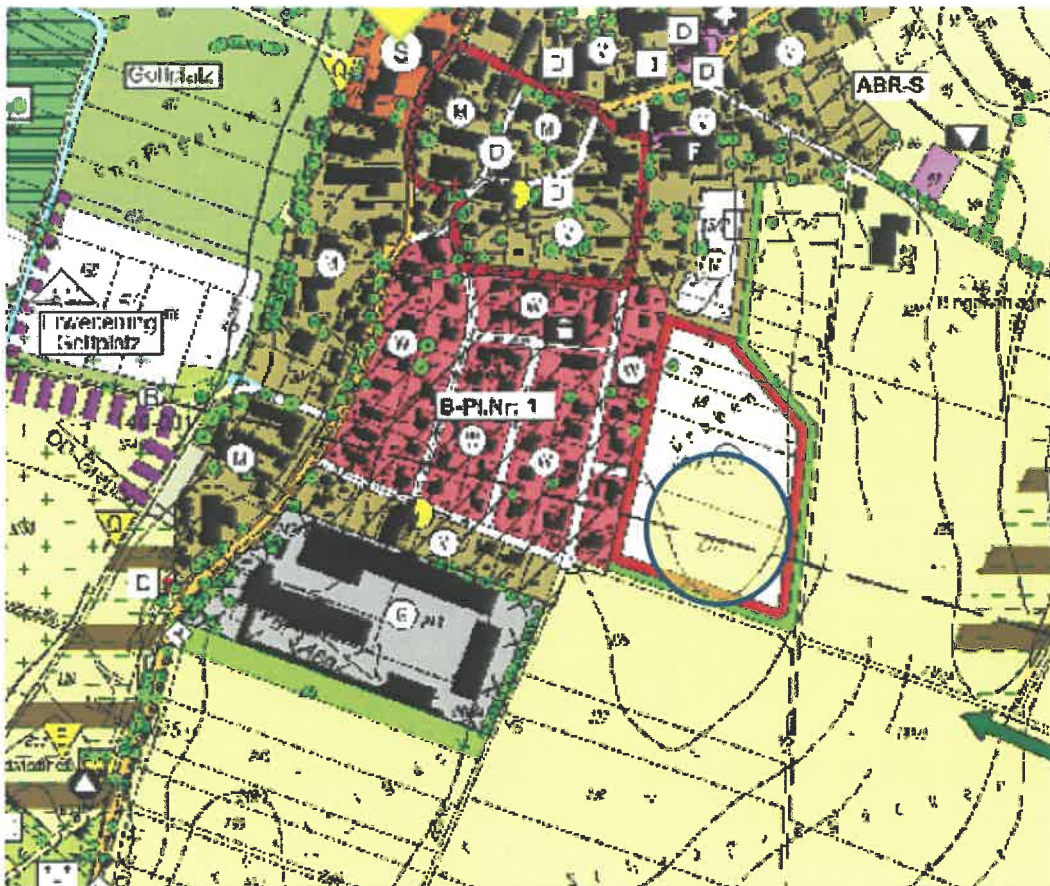
Die hier auf Riedener Gemarkung beabsichtigte 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Grabenäcker Süd“ steht den Zielen der Landesentwicklungsplanung und Regionalplanung nicht entgegen.

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 1. 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.

Kommen bei der Verwirklichung von Bauvorhaben Bodendenkmäler zutage, unterliegen Sie der Meldepflicht gem. Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes. Sie sind dann unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde bekannt zu geben.

3.4 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

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

4. Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes

4.1 Beschreibung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich der Änderung liegt im süd-östlichen Randbereich der Gemeinde Rieden im Ortsteil Rieden und wird westlich durch bestehende Wohnbauflächen, nördlich durch geplante Wohnbauflächen und südlich und östlich durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt.

5. Änderungen

Gegenüber der rechtswirksamen textlichen Fassung vom 19.12.2016 wurde insgesamt eine übersichtlichere Gliederung vorgenommen.

zu § 6 Garagen Stellplätze und Nebengebäude.

Da bislang keine Unterscheidung hinsichtlich des Begriffs „Nebenanlagen“ geregelt waren, sind hinsichtlich der Errichtung von Gartenlauben, angebauten Nebengebäuden etc. genehmigungsrechtliche Probleme entstanden. In der Neufassung wurde deshalb der Begriff „freistehende Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO definiert und diese Anlagen mit einer Festsetzung zur Dachform gestalterisch geregelt. Dadurch entsteht in Verbindung mit § 10 Abs. 10.1.2.1 eine Klarheit zwischen Nebenanlagen, Nebengebäuden wie z.B. Wintergärten etc.

zu § 7

Die Festsetzungen 7. 3 und 7.4 sind lediglich als Hinweise zu verstehen und können rechtlich nicht festgesetzt werden. Aus diesem Grund sind sie aus den textlichen Festsetzungen zu streichen und unter § 11 Hinweise einzufügen.

Im § 7.5 wurde eine Festsetzung zur Befahrbarkeit der Ortsrandeingrünung festgesetzt, da ansonsten die Grundstücke Nr. 25, 26, 28, 30, 24 und 21 nicht erschlossen werden können.

zu § 10

Durch die Festsetzung von Sattel- oder Walmdächern wurden andere Dachformen ausgeschlossen. Somit ergab sich das Problem bei der Errichtung von Wintergärten, die meist mit einem flach geneigten Pultdach als erdgeschossiger Anbau konzipiert werden. Diese Anbauten waren auf Grund der Festsetzungen ausgeschlossen. Zudem sind Glasdächer ebenfalls unzulässig. Durch die getroffenen neuen Zusätze bei den Absätzen 10.1.2.1 und 10.2.2.2 wurde diesem Sachstand Rechnung getragen und somit diese Bauformen zugelassen und entsprechend geregelt.

zu § 10.2

Hier wurden auch Glasbauweisen zugelassen um den Bau von Wintergärten zu ermöglichen.

Gemeinde Rieden, - 8. Aug. 2019



Inge Weiß
1. Bürgermeisterin