

## Gemeinde Rieden



## Bebauungs- und Grünordnungsplan

### Nr. 7 „Gewerbegebiet Rieden Süd“

## Entwurf

INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN



**MÜHLEGG & WEISKOPF** GmbH  
Beratende Ingenieure

Mühltalweg 9  
87640 Biessenhofen  
Telefon 0 83 41 / 9 36 40  
Telefax 0 83 41 / 93 64 28

Info@muehlegg-weiskopf.de  
www.muehlegg-weiskopf.de

**Gegenstand:** **Bebauungs- und Grünordnungsplan  
Nr. 7 „Gewerbegebiet Rieden Süd“**

**Auftraggeber:** **Gemeinde Rieden  
Saalfeldstr. 4a  
87668 Rieden**

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

**vertreten durch:  
Ingeborg Weiß, Erste Bürgermeisterin**

**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](mailto:info@muehlegg-weiskopf.de)  
[www.muehlegg-weiskopf.de](http://www.muehlegg-weiskopf.de)**

**Dipl.-Ing. (FH) Richard Weiskopf**

## INHALTSVERZEICHNIS

I.	<b>Satzung</b> .....	.....
II.	<b>Zeichnerischer Teil</b> .....	.....
III.	<b>Textliche Festsetzungen</b> .....	.....
	<b>A</b> <b>Rechtsgrundlagen</b> .....	.....
	<b>B</b> <b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	.....
	<b>C</b> <b>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB</b> .....	.....
	<b>D</b> <b>Hinweise</b> .....	.....

## Begründung

1	<b>Geltungsbereich</b> .....	.....
2	<b>Veranlassung und Bedarf</b> .....	.....
3	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b> .....	.....
4	<b>Lage und Bestand</b> .....	.....
5	<b>Planung</b> .....	.....
6	<b>Bodenordnende Maßnahmen</b> .....	.....
7	<b>Grünordnerisches Konzept/Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung</b> .....	.....
8	<b>Immissionen</b> .....	.....
9	<b>Techn. Erschließung / Ver- und Entsorgung</b> .....	.....
10	<b>Kartengrundlage</b> .....	.....
11	<b>Umweltbericht</b> ( <a href="#">siehe gesonderte Heftung vom 04.12.2017</a> ) .....	.....

## I. SATZUNG

Aufgrund

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

erlässt die Gemeinde Rieden folgende Satzung:

### § 1

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

Das Baugebiet „Gewerbegebiet Rieden Süd“ besteht aus den geplanten Gewerbeflächen (GE) sowie einer Fläche für den Gemeinbedarf (Feuerwehr). Das Gebiet umfasst mit einer Fläche von ca. 2,9 ha zuzüglich 0,66 ha ökologische Ausgleichs-flächen; die Flächen der Fl.-Nrn. 240/2; 241 und Teilflächen der Flur-Nrn. 221/1; 246/1 und 247 (Kr OAL 13), alle Gemarkung Rieden sowie Teilflächen der externen Flurstücke 1270, 1272 und 1283. Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich in der Planzeichnung im Maßstab 1: 1.000.

### § 2

#### **Bestandteile der Satzung**

Der Bebauungsplan Nr. 7 „Gewerbegebiet Rieden Süd“ besteht aus dem vom Ingenieurbüro Mühlegg & Weiskopf GmbH ausgearbeiteten zeichnerischen Teil und den textlichen Festsetzungen jeweils in der Fassung vom 04.12.2017. Der Inhalt des Bebauungsplanes trifft die städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen nach § 9 BauGB. Damit ist der Grünordnungsplan in den Bebauungsplan integriert. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 04.12.2017 beigefügt.

### § 3

#### **In-Kraft-Treten**

Der Bebauungsplan Nr. 7 „Gewerbegebiet Rieden Süd“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Rieden , den.....

GEMEINDE RIEDEN

(Siegel)

\_\_\_\_\_  
Ingeborg Weiß, Erste Bürgermeisterin

## II. ZEICHNERISCHER TEIL

Planzeichnung – i. d. F. vom **04.12.2017**

im Maßstab 1 : 1 000

### 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 21.12.2015 (BGBl. I S. 2490)
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 09.05.2016 (GVBl. S. 89).
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 22.12.2015 (GVBl. S. 458).

## **B Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß §8 der Baunutzungsverordnung als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

#### 1.1 Im Geltungsbereich sind zulässig:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Flächen für die Feuerwehr
4. Flächen für den erschließenden und ruhenden Verkehr
5. Flächen für die Grünordnung

#### 1.2 Nicht zulässig sind (gem. § 1 (5) BauNVO):

1. Tankstellen, jedoch als Nebenanlage zulässig, wenn sie nicht der Öffentlichkeit zugänglich sind,
2. Anlagen für sportliche Zwecke.

#### 1.3 Ausnahmsweise können zugelassen werden (gem. § 8 (3) BauNVO):

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

#### 1.4 Ausschluss von Ausnahmen (gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO)

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
2. Vergnügungsstätten.

#### 1.5 Ausschluss bestimmter Arten von baulichen und sonstigen Anlagen (gem. § 1 (5) i. V. m. § 1 (9) BauNVO):

1. Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben, die nicht im direkten räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem jeweiligen im Plangebiet ansässigen Betrieb stehen und deren Verkaufsfläche 100 m<sup>2</sup> überschreitet.

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

#### 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Angabe maximaler Wand- und Firsthöhen sowie durch Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt.

#### 2.2 Im Plangebiet darf die Wandhöhe an der Traufseite der baulichen Anlagen höchstens 7,5 m, die Firsthöhe darf höchstens 10,0 m, gemessen jeweils von der Oberkante des Rohfußbodens Erdgeschoss bis zum Schnitt mit der Dachhaut, betragen. Bei Gebäuden mit einer

Flachdachkonstruktion ergibt sich die Wandhöhe von 10,0m vom Schnittpunkt Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss bis zur Oberkante der Attika.

- 2.3 Der Rohfußboden des Erdgeschosses darf max. 0,30 m über dem Niveau der Erschließungsstraße liegen, gemessen in Grundstücksmitte. Bei Gebäuden mit nutzungsbedingt erforderlichen Laderampen sind Ausnahmen in den betreffenden Bauteilen bis max. 1,50 m zulässig.

### **3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB), Baugrenzen**

- 3.1 Im Geltungsbereich gilt die offene Bauweise gemäss § 22 Abs. 2 BauNVO mit der Maßgabe, dass die Gebäudelängen lediglich durch die Grundstücksgröße begrenzt werden.
- 3.2 Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen bestimmt.
- 3.3 Abstandsflächen sind nach den Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung zu berechnen. Geländeoberfläche i. S. des Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO ist die natürliche Geländeoberfläche auf dem jeweiligen Baugrundstück.

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

- 4.1 Überdachte Stellplätze, Stellplätze und unterirdische Anlagen dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.
- 4.2 Garagen müssen innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Sie sind mind. 5,0 m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt zu errichten
- 4.3 Es sind folgende Stellplätze nachzuweisen:

2 Stellplätze pro Betriebsleiterwohnung,  
1 Stellplatz pro 30-40 m<sup>2</sup> Nutzfläche bei Büro- und Verwaltungsräumen, jedoch mind. 1 Stellplatz je Einzelbüro,  
1 Stellplatz pro 50-70 m<sup>2</sup> Nettonutzfläche oder je 3 Beschäftigte bei Handwerks- und Gewerbebetrieben  
1 Stellplatz pro 80-100 m<sup>2</sup> Nettonutzfläche oder je 3 Beschäftigte bei Lagerräumen bzw. Lagerplätzen.

### **5. Sichtdreiecke**

Innerhalb der in die Planzeichnung eingezeichneten Sichtdreiecke sind Sichtbehinderungen aller Art durch bauliche und nichtbauliche Anlagen über 0,90 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 sind, soweit nicht Verkehrsflächen, Wege, Lager- und Stellplätze angelegt werden, unter Hinweis auf Art. 7 BayBO als Grünflächen anzulegen, zu nutzen und zu unterhalten.
- 6.2 Stellplatzanlagen sind durch ausreichend breite Pflanzstreifen für Bäume und Sträucher in Gruppen zu max. 6 Stellplätzen zu gliedern.
- 6.3 Geländemodellierungen sind zu vermeiden. Außernormale sind sie zur Einbindung der Gebäude und der Erschließungs- und Stellplatzanlagen in das bestehende Gelände zulässig.
- 6.4 Das Gebiet erhält entlang der westlichen, süd-westlichen und östlichen Außengrenze eine bis zu 10 m breite Gehölzpflanzung als Ortsrandeingrünung auf öffentlichem Grund. Die süd-östliche Eingrünung wird als artenreiche Extensivwiese angelegt. Die ca. 6 m breite Randeingrünung im Norden erfolgt auf privatem Grund.
- 6.5 Die Gebietsdurchgrünung erfolgt über ca. 6,0 m breite Grünstreifen zur Unterteilung der einzelnen Gewerbegrundstücke als private Grünflächen. Die genaue Lage ergibt sich entsprechend der jeweiligen Grundstücksaufteilung.
- 6.6 Bezüglich Pflanzenmenge und Pflanzabstand ist folgendes Befanzungsgebot zu beachten:
- |            |   |
|------------|---|
| Bäume:     | Pflanzqualität: mind. 2xy; StU: 10-12 cm<br>Pro 8 Laufmeter mind. 1 Baum            |
| Sträucher: | Pflanzqualität: vStr. 5 Tr. 100-150 cm<br>Pflanzabstand 1,50 m, neben Bäumen 2,50 m |
- Die Arten sind den Hinweisen 1.1 „Artenlisten“ zu entnehmen.
- 6.7 Entsprechend der Bebauungsplanzeichnung vorgesehene Grünflächen sind spätestens bis zum 01. Mai des auf die Fertigstellung folgenden Jahres zu bepflanzen.
- 6.8 Dem Antrag auf Baugenehmigung bzw. Genehmigungsfreistellung ist ein Freiflächengestaltungsplan beizugeben, der mindestens folgende Angaben enthält:
- Höhenlage der Gebäude, bezogen auf die natürliche Geländehöhe und Anschluss der öffentlichen/privaten Nachbargrundstücke
  - Zufahrten, Stellplätze und Lagerflächen sowie deren Befestigung mit Angabe der geplanten Höhensituation
  - Unterbringung der Müll- und Wertstoffbehälter
  - Standorte und Arten der vorgesehenen Baum- und Strauchpflanzungen
  - überbaute Flächen, befestigte Flächen, Verkehrsflächen, Grünflächen
- 6.9 Der erforderliche Flächenbedarf für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft umfasst rechnerisch 9.898 m<sup>2</sup>. Der reale Flächenbedarf beträgt 6.599 m<sup>2</sup> (s. Eingriffsregelung im Umweltbericht). Die Kompensationsmaßnahmen werden auf den externen Flurstücken der Gemeinde, Fl.-Nr. 1270, 1272 und 1283 (jeweils Teilflächen), Gemarkung Rieden, umgesetzt.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden gemäß §9 Abs. 1a Satz 1 BauGB dem Eingriff zugeordnet, sodass die Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen sind. Vor der Umsetzung der Herstellungs- und Entwicklungsmaßnahmen ist Kontakt aufzunehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde.

- 6.10 Die ökologischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind wie folgt umzusetzen:  
Fl.-Nr. 1270, 1272 und 1283, jeweils Teilflächen; Eigentümerin: Gemeinde Rieden

Flächengröße gesamt: ca. 7.016 m<sup>2</sup>

Flächenbedarf real gesamt: 6.599 m<sup>2</sup>

Verfügbare Restfläche: 417 m<sup>2</sup>

Zielbiotop: Biotopkomplex aus Magerrasen, artenreicher Magerwiese, Streuobstwiese, wechselfeuchter Amphibienmulde, naturnahen Bach- und Uferabschnitten, Uferbegleitgehölzen

Herstellungsmaßnahmen:

Hangbereich und westliche ebene Fläche (Fl.-Nr. 1270, Teilfläche)

- Aushagerung der starkwüchsigen Hochstaudenfluren im unteren Hangbereich (Pestwurz-Brennnessel-Mädesüß-Flur entlang des Wegs) sowie der dichten Brombeer-Brennnessel-Flur in der süd-östlichen Teilfläche: in den ersten 3 bis 5 Jahren 2-malige Mahd pro Jahr Ende Mai, Ende August/Anfang September, später 1-mal pro Jahr im Spätsommer/Frühherbst, Abtransport des Schnittguts, Verzicht auf Düngen, Mulchen, Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
- Sonstige Hang- Flächen: 1-malige Mahd pro Jahr im Frühsommer, Abtransport des Schnittguts, Verzicht auf Düngen, Mulchen und Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
- Pflanzung von 1 Apfelbaum, 1 Zwetschge und 2 Quitten in süd-östlicher Teilfläche (derzeit dichte Brombeer-Brennnessel- Flur), alte Sorten, Hochstamm, ggf. Schafbeweidung unter den Obstbäumen
- ebene, westliche Teilfläche (beidseits des Schotterwegs bis zum Graben): 1-malige Mahd pro Jahr im Frühsommer, Abtransport des Schnittguts, Verzicht auf Düngen, Mulchen und Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
- Entfernen der Ablagerungen (Gartenabfälle) im Bereich der Sickerquelle
- eingezäunte Fläche: Schafbeweidung 5 Schafe an 5 Tagen 2-mal pro Jahr (Ende Mai, Ende August/Anfang September), Verzicht auf Mulchen und Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
- Monitoring durch den Obst- und Gartenbauverein in Zusammenarbeit mit dem Landschaftspflegeverband zur Beobachtung der Vegetationsentwicklung
- Abflachung des nord-östlichen Grabenufers, Pflanzung von 2 bis 3 Bäumen (Erlen, Weiden), Vermeidung von Verschattung der Magerfläche

Graben (Fl.-Nr. 1272) und Bachbegleitfläche (1283)

- Uferabflachungen oberhalb der Mittelwasserlinie
- standortgerechte Uferkrautflur
- Pflanzung einzelner Weiden und Erlen als Bachbegleitgehölze (unter Einhaltung der nachbarschaftlichen Grenzabstände)
- Flachwassermulde als Amphibienlaichhabitat (1283)

Aufwertung: Faktor 1,5 Flächengröße: real: 7.016 m<sup>2</sup>; anerkennungswürdig: 10.524 m<sup>2</sup>

Bedarfsdeckung: Kompensationsbedarf: 9.898 m<sup>2</sup>; real 6.599 m<sup>2</sup>

---

Restfläche (verfügbar für sonstige Bauleitplanung): real 417 m<sup>2</sup>, anerkennungswürdig: 626 m<sup>2</sup>

## **7. Wasserhaushalt**

- 7.1 Unverschmutztes Oberflächenwasser und Niederschlagswasser von Dachflächen ist möglichst flächenhaft über die belebte Bodenzone zu versickern.
- 7.2 PKW-Stellplätze sind als wasserdurchlässige Bodenbeläge (z. B. Pflaster mit breiten Fugen, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Decke o.ä.) auszuführen. Asphaltbeläge sind unzulässig. Die Hinweise unter Nr. 2 sind zu beachten.
- 7.3 Eine Entwässerung des auf den Gewerbegrundstücken anfallenden Oberflächenwassers auf Nachbargrundstücke und in öffentliche Flächen ist unzulässig.
- 7.4 Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind wasserundurchlässig zu befestigen und zu überdachen. Das auf solchen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist vor seiner Ableitung entsprechend zu reinigen (z. B. durch Leichtflüssigkeitsabscheider).

## **9. Denkmalschutz**

- 9.1 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).
- 9.2 Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist deshalb eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Hinweis:

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

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

### **1. Äußere Gestaltung von Gewerbebauten**

Für Hauptgebäude, Nebengebäude und Garagen sind zugelassen:

#### 1.1 Dächer

1.1.1 Die Dächer von Hauptgebäuden sind als Satteldächer auszuführen. Nebengebäude, Anbauten sowie Garagen dürfen auch mit einem Flachdach und nur in der Ausführung mit umlaufenden Attiken errichtet werden. Die Gliederung größerer Baukörper in Satteldächer und Teilflächen in der Ausführung eines Flachdaches ist erlaubt. Die Dachneigung der Satteldächer wird mit 16° bis 25° festgelegt.

1.1.2 Oberlichtbänder und einzelne Dachaufbauten sind zulässig. Gebäudetechnisch bedingte bauliche Anlagen sind grundsätzlich erlaubt; deren genaue Ausführung ist zur Überprüfung und Genehmigung in den Baugenehmigungsunterlagen exakt darzustellen.

#### 1.1.3 Dachüberstand

Der übliche Dachüberstand bei Satteldächern beträgt maximal 1,0 m. Größere Vordachkonstruktionen, die z.B. der Materiallagerung dienen sollen, dürfen ausnahmsweise bis zu einer freitragenden Ausladung von maximal 5,0m, gemessen ab der Außenwandkante des Gebäudes, errichtet werden. Die vor beschriebenen Vordachkonstruktionen werden allerdings voll der Gesamtlänge bzw. Gesamtbreite des Gebäudes zugerechnet und zur GFZ- / GRZ- Berechnung wie das Gebäude angesetzt.

#### 1.1.4 Dacheindeckung

Flachdächer sind zu begrünen bzw. alternativ zu bekiesen. Die Begrünung bei geeigneter Dachausführung wird ausdrücklich gewünscht.

Die Dacheindeckung geneigter Dächer kann sowohl mit Ziegel- oder Betondachsteinen oder als Metalleindeckung erfolgen. Die Farbtonpalette kann von naturroten Farbtönen über Brauntöne und in Grautönen erfolgen. Grell farbige und schwarze Dachflächen sind unzulässig.

#### 1.1.5 Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen

Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen sind nur zusammenhängend an Traufe oder First aus nicht reflektierendem dunklem Material einzubauen. Aufständereien von Flächenkollektoren und PV-Anlagen bis 1,0m sind nur auf Flachdächern zulässig. Ansonsten ist die direkte parallele Auflage auf die Dachfläche Vorschrift.

#### 1.2 Gebäude

1.2.1 Die Firstrichtung und Gebäudeausrichtung ist senkrecht oder parallel zu den Erschließungsstraßen festzulegen.

1.2.2 Bei Wandteilen über 40 m Länge muss eine Gliederung erfolgen.

Die Gesamtbreite der Gliederungselemente darf ein Viertel der Gesamtlänge der betreffenden Gebäudefront nicht überschreiten.

1.2.3 Bei der Wand- und Fassadengestaltung sind zulässig:

- Verputztes Mauerwerk mit Anstrich
- Vorgehängte, hinterlüftete Fassaden
- Holzverkleidungen aller Art

Grelle Farbgebung, auch in kleinen Teilflächen ist unzulässig.

Die Farbgebung der Gebäude hat im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens in Abstimmung mit der Gemeinde durch Vorlage aussagekräftiger Ansichtspläne zu erfolgen. Planungsziel sind Gebäude, die sich in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.

## 2. Einfriedungen

Einfriedungen sind nicht höher als 2,20m über dem Anschnitt der Verkehrsfläche zulässig. Durchgehende Mauern/Sockel und Erdwälle sind nicht zulässig. Der Abstand von Einfahrtstoren zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 5m betragen. Stacheldraht in Verbindung mit einer Einfriedung ist unzulässig.

Um Barrierewirkungen für Kleintiere wie z.B. Igel zu verhindern, sind Bodenabstände von ca. 10 cm einzuhalten oder Durchschlupfmöglichkeiten zu schaffen.

## 3. Werbeanlagen

- 3.1 Werbeanlagen sind grundsätzlich genehmigungspflichtig und in der gewünschten Ausführung mit den Genehmigungsunterlagen vorzulegen.
- 3.2 Werbeanlagen sollen den Gebäuden möglichst direkt zugeordnet sein, freistehende Anlagen sind nur ausnahmsweise zugelassen. Eine Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig.
- 3.2 Nachtbeleuchtung der Werbeanlagen (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) ist nicht erlaubt. Die Beleuchtung von Gebäuden ist hinsichtlich Stärke und Höhe (nur Erdgeschossbereich) auf das Notwendige zu reduzieren. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Blink- und Wechsellichter unzulässig.
- 3.3 Werbeanlagen auf bzw. am Dach oder Werbeanlagen, die auf die Einsicht von oben abzielen, sind unzulässig.
- 3.4 Werbeanlagen dürfen nicht in den außenbereich wirken.

## 4. Aufschüttungen und Abgrabungen

- 4.1 Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden. Die natürliche Geländeoberfläche ist weitmöglichst zu erhalten.

- 
- 4.2 Jedes Grundstück muss an die Nachbargrundstücke ohne Absatz, ohne Stützmauer, ohne Sockel und ohne künstliche Böschung anschließen.
- 4.3 Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, muss entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos entsorgt werden. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt Unterallgäu auf Verlangen vorzulegen.

## D Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

### 1.1 Artenlisten

Die Gehölze sollen aus folgenden Arten ausgewählt werden:

Die mit „\*“ gekennzeichneten Bäume unterliegen dem Forstvermehrungsgutgesetz (FOVG)

Die mit „\*\*“ gekennzeichneten Bäume und Sträucher sind besonders geeignet für Uferbepflanzung.

#### 1.1.1 Heimische Bäume I. und II. Ordnung:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn*
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn*
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle **
Carpinus betulus	Hainbuche*
Quercus petraea	Trauben-Eiche*
Quercus robur	Stiel-Eiche*
Salix alba	Silber-Weide **
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde*
Tilia cordata	Winter-Linde*
Sorbus aucuparia	Eberesche
Pflanzqualität: mind. 2xv; StU: 10-12 cm	
Pro 8 Laufmeter mind. 1 Baum	

#### 1.1.2 Heimische Großsträucher und Sträucher:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix purpurea	Purpur-Weide **
Salix daphnoides	Reif-Weide **
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Pflanzqualität: vStr. 5 Tr. 100-150 cm	
Pflanzabstand 1,50 m, neben Bäumen 2,50 m	

1.2 Auf die Pflanzung von feuerbrandgefährdeten Arten wie Weißdorn, Quitten (alle Sorten, auch Scheinquitte), Birnen und Wildapfel ist zu verzichten.

1.3 Auf die Regelungen im Nachbarschaftsgesetz bez. der Grenzabstände bei Pflanzungen wird hingewiesen:

Bei Pflanzen bis 2 m Wuchshöhe gilt ein Grenzabstand von minimal 1,0 m.

Bei Pflanzen über 2 m Wuchshöhe gilt ein Grenzabstand von minimal 2,0 m.

---

Bei angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen gilt ein Mindest- Grenzabstand von 4,0 m.

## 2. Grundwasser / Oberflächenwasser

### 2.1 Grundwasser:

Grundwasser wurde bei Bodenaufschlüssen bis in eine Tiefe von 5 - 6 m nicht angetroffen.

### 2.2 Oberflächenwasser:

Nicht verschmutztes Oberflächenwasser und Niederschlagswasser von Dachflächen soll auf dem jeweiligen Grundstück flächenhaft versickert werden. Ist dies aufgrund der geologischen Bodenverhältnisse nicht möglich, soll das Regenwasser in einer Zisterne mit Retentionsraum und einem gedrosselten Ablauf in die Abwasseranlage aufgefangen werden.

### 2.3 Bei der Bemessung der Regenwasserbehandlungsanlagen sind die Regelungen des DWA Merkblattes M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, des DWA Arbeitsblatts A 138, „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“, die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFrei sowie die dazugehörigen technischen Regeln TRENGW (Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser) mit heranzuziehen. Können die darin genannten Bedingungen nicht eingehalten werden, ist beim Landratsamt Ostallgäu eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen!

Eine wasserrechtliche Genehmigung ist zum Beispiel erforderlich, wenn Niederschlagswasser von nichtbeschichteten Kupfer-, Zink- oder Bleiblechflächen über 50 m<sup>2</sup> eingeleitet werden soll.

### 2.4 Wild abfließendes Wasser darf nicht auf unterliegende Grundstücke gelangen. Die Grundstückseigentümer haben dafür Sorge zu tragen.

## 3. Löschwasser

Nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405 ist in Gewerbegebieten eine Löschwasserbereitstellung von mind. 1600 l/min (96m<sup>3</sup>/h) über zwei Stunden erforderlich.

Soweit die Bebauung größere Löschwassermengen erfordert, sind diese jeweils eigens zu ermitteln und in ausreichender Menge zur Verfügung zu stellen.

Für einzelne Nutzungseinheiten, die lt. Berechnung die o.g., benötigte Löschwassermenge überschreiten, ist die Löschwassermenge, auf das jeweilige Objekt bezogen, sicher zu stellen.

Der Hydrantenabstand sollte nach Arbeitsblatt W 331 zwischen 80 m und maximal 120 m liegen.

Es wird empfohlen Überflurhydranten (DN 80 nach DIN 3222) zu installieren. Bei der Verwendung von Unterflurhydranten (DN 80 nach DIN 3221) sind diese entsprechend zu beschildern.



Die Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge sind entsprechend den Richtlinien „Flächen für die Feuerwehr“ (siehe Anlage 4 zur Begründung) vorzusehen und entsprechend zu kennzeichnen.

#### **4. 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 Tel. 08342/911-0) 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.

#### **5. Versorgungsleitungen / Freileitungen**

- 5.1 Im Plangebiet wird für alle Versorgungsleitungen, insbesondere für Strom, Telefon, Fernsehen, Internet und Erdgas etc. eine Verlegung als Erdkabel angestrebt.

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

- 5.2 Bei einem erhöhten Leistungsbedarf zur Stromversorgung im Gewerbegebiet ist an geeigneter Stelle eine Trafostation zulässig.

## 6. **Alllasten/Boden**

Die Flächen im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans wurden vom Landratsamt in Bezug auf Altlasten und Altablagerungen geprüft. Nach den bei der Unteren bodenschutzbehörde vorliegenden Unterlagen befinden sich im Geltungsbereich des Planes keine altlastverdächtigen Ablagerungen.

## 7. **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 Ostallgäu auf Verlangen vorzulegen.

Für alle anfallenden Erdarbeiten sind die allgemein geltenden Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731 zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials anzuwenden. Die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials sind vor Beginn der Baumaßnahmen zu klären.

## 8. **Immissionen**

### 8.1 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.

### 8.2 Verkehr:

Gleiches gilt für Lärm- und Geruchsbelästigungen, welche durch die westlich angrenzende Kr OAL 13 entstehen.

### 8.3 Gewerbe:

Das nächstgelegene Wohnhaus (Schlingener Str. 1a) liegt lt. FNP in einer „gemischten Baufläche (M)“. Die in einem Mischgebiet am Tag zugelassenen Schallpegel (60 dB(A)) entsprechen denen in der Satzung Nr. B.8.2 erlaubten Schallpegel. Somit dürften Lärmemissionen aus dem Gewerbegebiet für die umliegenden Wohnbereiche bei Einhaltung der vorgeschriebenen Grenzwerte kein Problem darstellen.

## Begründung

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro Mühlegg & Weiskopf GmbH, Mühlthalweg 9, 87640 Biessenhofen

Anlage 1a: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

Anlage 1b: Ausschnitt aus dem geänderten Flächennutzungsplan

Anlage 2: Liste der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange

Anlage 3: Baugrunduntersuchung der GRUNDCONSULT vom 30.11.2016

### 1. Geltungsbereich / Lage

Das Plangebiet umfasst mit einer Fläche von ca. 2,9 ha die Flächen der Fl.-Nrn. 240/2; 241 sowie Teilflächen der Flur-Nrn. 221/1; 246/1 und 247 (Kr OAL 13); alle Gemarkung Rieden. Die ökologischen Ausgleichsflächen (ca. 0,66 ha) werden auf Teilflächen der externen Flurstücke 1270, 1272 und 1283 umgesetzt.

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

**im Westen:**

von der Schlingener Straße (Kr OAL 13) und einem östlich anschließenden, straßenbegleitenden Geh- und Radweg

**im Norden:**

von einer bereits bestehenden Gewerbe- bzw. Lagerfläche

**im Süden und Osten:**

von landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen bzw. einem landwirtschaftlich genutzten Wirtschaftsweg.

Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich in der Planzeichnung im Maßstab 1:1000.

## 2. Veranlassung und Bedarf

Die Gemeinde Rieden hat in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 04.07.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Gewerbegebiet Rieden Süd“ und für den Bereich G2 die Erste Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren beschlossen.

Drei Gewerbebetriebe beabsichtigen in diesem Baugebiet Gebäude und Anlagen zu errichten, da sie an den bisherigen Standorten im Ortsbereich flächenmäßig oder aus Lärmschutzgründen an ihre Grenzen stoßen.

Außerdem sucht die Freiwillige Feuerwehr Rieden nach einem geeigneten Standort für ein Feuerwehrhaus.

Die Sicherung der bestehenden Arbeitsplätze ist ein weiterer Aspekt zur Planaufstellung.

Für die Besucher und Mitarbeiter der künftigen Gewerbebetriebe sollen ausreichend PKW-Stellplätze vorgehalten werden.

## 3. Planerische Rahmenbedingungen

### 3.1 Übergeordnete Planungsziele

Die Bauleitpläne sind gem. § 1(4) BauGB den Zielen (Z) und Grundsätzen (G) der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm (LEP) und im Regionalplan für die Region Allgäu (16) in der jeweils gültigen Fassung dargestellt.

Im Landesentwicklungsprogramm (LEP 2013) soll die Wettbewerbsfähigkeit Bayerns durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten ... in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen ... lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen ... sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden (G Nr. 1.4.1). Die Standortvoraussetzungen ..., insbesondere für

die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen ... sollen erhalten und verbessert werden (G Nr. 5.1).

Die Gemeinde Rieden liegt lt. Karte 1 „Raumstruktur“ der Region Allgäu (16) im Umlandsbereich der kreisfreien Stadt Kaufbeuren (Oberzentrum lt. Anhang 1 LEP 2013) und bildet mit der Gemeinde Pforzen ein Kleinzentrum.

Das südwestliche Gemeindegebiet von Rieden , in dem der gegenständliche Planbereich liegt, gehört keinem Naturschutzgebiet und keinem Landschaftsschutzgebiet an (Karte 3 „Natur und Landschaft“). Das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 3 (Wertachtal nördlich Kaufbeuren beginnt ca. 50 m westlich des gegenständlichen Geltungsbereichs.

Das Vorranggebiet für die öffentliche Wasserversorgung (WVR Nr. 81 „Buchloer / Neugablonzer Schotterflur“) und das Vorbehaltsgebiet für die öffentliche Wasserversorgung (WVB Nr. 94 „Zellerberg“) liegen lt. Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ ca. 1,5 km östlich bzw. südöstlich des Geltungsbereichs.

Weder im noch in der Nähe des Geltungsbereichs liegen festgesetzte Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete. Gleiches gilt für Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für den Abbau von Bodenschätzen

Im Regionalplan werden die Erhaltung und der Ausbau des vorhandenen Gewerbes zur Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes in quantitativer und qualitativer Hinsicht gefordert.

#### Waldfunktionsplan

Der Waldfunktionsplan für den Landkreis Ostallgäu enthält keine Aussagen zum Vorhabensstandort und dessen weiteren Umfeld.

### **3.2 Bestehendes Planungsrecht – Flächennutzungsplan der Gemeinde Rieden**

Der Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Rieden ist seit dem 10.05.2006 rechtswirksam (s. Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, Anlage 1a).

Der Bereich des Plangebiets entspricht hinsichtlich seiner Ausdehnung und der Art der geplanten Nutzung nicht dem FNP. Der Planbereich des gegenständlichen Bebauungsplans ist im FNP als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.

Der Gemeinderat hat am 04.07.2016 den Beschluss zur Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplans und gleichzeitig den Beschluss zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB gefasst.

### **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.

Die Lage des Geltungsbereichs im militärischen Bauschutzbereich des ehemaligen Flugplatz Kaufbeuren sei nur am Rande erwähnt, da lt. Erläuterungsbericht zum FNP –vgl. S. 97 – eine Höhenlage der Gebäude von 780 mÜNN nicht erreicht wird.

## **4. Lage und Bestand**

### **4.1 Geologischer Bestand und derzeitige Nutzung**

Das Plangebiet liegt im Süden von Rieden im Bereich von wärmzeitlichen Niederterrassenschottern, die teilweise in Schmelzwasserinnen abgelagert wurden. Auf Grund kleinräumiger Schichtwechsel können innerhalb der Kiese geringmächtige Schluffeinschaltungen angetroffen werden. Überlagert werden diese Schotter von unverfestigten Ablagerungen aus dem Auebereich. Nordöstlich von Rieden befindet sich ein rißzeitlicher Moränenwall. Im Liegenden folgen ungegliederte Ablagerungen der Oberen Süßwassermolasse. Diese Lockergesteine aus dem Miozän bestehen vorwiegend aus Tonen, Schluffen, Mergeln, Sanden und Kiesen. Wie aus Bohrungen in der näheren Umgebung hervorgeht, befindet sich die Schichtgrenze zu den tertiären Ablagerungen in Tiefen von circa 5 - 6 m unter Geländeoberkante.

Grundwasser wurde bis in Tiefen von ca. 5 - 6 m unter Geländeoberkante nicht angetroffen. Es muss jedoch mit einem jahreszeitlich bedingten Anstieg des Grundwassers besonders bei Starkregenereignissen gerechnet werden. Die natürlichen jahreszeitlichen Wasserspiegelschwankungen betragen etwa 2m, bei Starkregenereignissen können diese

Werte noch überschritten werden. Die Sand- und Kieslinsen des Tertiärs können gespanntes Grundwasser enthalten.

Es wird den zukünftigen Grundstückseigentümern und Bauherren deshalb empfohlen, das vorliegende Baugrundgutachten bei der Gemeinde Rieden für Planungszwecke einzusehen bzw. anzufordern und die Fundamente von Gebäuden sowie die Unterbauten von Fahr- und Parkflächen den örtlichen Gegebenheiten entsprechend auszuführen.

Das Gelände steigt leicht nach Osten an. Gegenüber der Schlingener Straße mit ca. 656 müNN werden am Ostrand des Geltungsbereiches ca. 660 müNN erreicht.

Der Geltungsbereich und die östlich und südlich angrenzenden Flächen werden z. Zt. landwirtschaftlich als Intensivgrünland genutzt.

#### **4.2 Verkehr / Erschließung**

Die Gemeinde Rieden ist über die Kreisstraße OAL 13 in Richtung Westen mit der B 16 und östlich über die Kreisstraße OAL 14 an die B 12 angebunden.

Die Wasserversorgung ist durch eine Vereinbarung mit dem Wasserwerk Kaufbeuren gesichert.

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Mischsystem in die vollbiologische und aufnahmefähige Kläranlage Wertach Ost in der Gemeinde Pforzen.

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

#### **4.3 Ökologie**

Am Ortseingang sind parkähnliche Flächen und Rangierflächen vorhanden. Am östlichen Rand der bestehenden Gewerbefläche sich ein 10 m bis 15 m breiter Bewuchs aus Nadel- und Laubbäumen Sträuchern entwickelt.

Bäume und Sträucher sind auch auf der Fläche des zukünftigen Gewerbegebietes entlang der Grenze zum bestehenden Gewerbegebiet und entlang des Radweges vorhanden.

#### **4.4 Denkmalpflege**

Boden- und Baudenkmale sind nach aktueller Auskunft mehrerer WMS-Dienste im Plangebiet nicht vorhanden. Auch im Bereich der geplanten Ausgleichsfläche (auf Fl.-Nr. 1270; Gmkg. Rieden ) liegen demgemäß keine Bodendenkmäler.

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich das Bodendenkmal D-7-8029-0076, Grabhügel der Hallstattzeit und westlich der Kreisstraße OAL 13 ein mittelalterliches Steinkreuz.

#### **4.5 Altlasten**

Nach den vorliegenden Unterlagen und Erkenntnissen sind im Bebauungsplangebiet weder Altlasten vorhanden, noch umweltgefährdende Abfälle gelagert.

Zur besonderen Beachtung des „Schutzgutes Boden“ wird auf die Hinweise in der Satzung verwiesen.

### **5. Planung**

#### **5.1 Städtebauliche und landschaftspflegerische Planungsziele**

- Einbindung der neuen Gewerbebauten in das Landschaftsbild
- Erhaltung und Sicherung der bestehenden Infrastruktur
- Optimaler Standort für den Feuerwehstützpunkt
- Wirksame Ortsrandeingrünung als öffentliche Grünflächen
- Wirksame Gebietsdurchgrünung als private Grünflächen
- Verbesserung der Ökologie i. R. der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung



## **5.2 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend der beabsichtigten Nutzung sind auf dem gegenständlichen Plangebiet Gewerbe- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie zugehörnde Anlagen zugelassen (Gewerbegebiet).

Nicht zugelassen sind Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben, die nicht im direkten räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem jeweiligen im Plangebiet ansässigen Betrieb stehen und deren Verkaufsfläche 100 m<sup>2</sup> überschreitet.

Begründet wird der Ausschluss mit den Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013 (LEP). Von Seiten der Obersten Landesplanungsbehörde besteht bei Gewerbe- und Mischgebietsausweisungen die Vorgabe, dass „durch geeignete Festsetzungen die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen ist.“ Eine entsprechende Stellungnahme der Regierung von Schwaben mit diesem Hinweis liegt vor.

## **5.3 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der maximal überbaubaren Fläche und die maximalen Gebäudehöhen in der Planzeichnung bestimmt.

## **5.4 Bauweise**

Im gesamten Plangebiet ist nur die offene Bauweise zulässig.

## **5.5 Baufenster**

Über den gesamten Planbereich der Gewerbefläche wird ein großes Baufenster gelegt. Der Grenzverlauf zwischen möglichen Grundstücken ist als symbolische Darstellung zu verstehen. Tatsächlich sollen die Grundstücksbreiten je nach Flächenbedarf des Bauwerbers individuell in sinnvollen Abschnitten festgelegt werden können. Die Begrünung der Grenze gemäß der B-Plandarstellung ist verpflichtend herzustellen.

## 5.6 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes für das Gebiet G2 beträgt in etwa 28.815 m<sup>2</sup>. Das Baugebiet setzt sich aus folgenden Flächen zusammen:

Gewerbefläche	ca. 14.185 m <sup>2</sup>	50,0 %
Fläche für die Feuerwehr	ca. 3.860 m <sup>2</sup>	13,4 %
Private Grünfläche	ca. 3.100 m <sup>2</sup>	10,0 %
Öffentliche Grünfläche	ca. 2.640 m <sup>2</sup>	9,1 %
Öffentl. Verkehrsfläche gesamt:	ca. 5.030 m <sup>2</sup>	17,5 %
<i>(davon Bestand: ca. 1.080 m<sup>2</sup>)</i>		
<i>(davon Planung: ca. 3.950 m<sup>2</sup>)</i>		
<b>Summe</b>	<b>ca. 28.815 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0 %</b>

## 5.7 Verkehrliche Erschließung/ruhender Verkehr

Das Plangebiet wird von Westen durch den Anschluss an die Kreisstraße OAL 13 „Schlingener Straße“ erschlossen.

Der ruhende Verkehr wird grundsätzlich auf oberirdischen Stellplätzen untergebracht.

## 5.8 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.

Die zu errichtenden baulichen Anlagen werden durch baugestalterische Vorschriften in das Orts- und Landschaftsbild eingebunden.

## 6. Bodenordnende Maßnahmen

Da sich der Planbereich im Eigentum der Gemeinde Rieden befindet, sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich.

## 7. Grünordnerisches Konzept / Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Dem geplanten grünordnerischen Konzept liegen folgende grundsätzliche Leitziele zugrunde:

- Einbindung des Gewerbegebietes in das Orts- und Landschaftsbild und lockere Verzahnung durch heimische, standortgerechte, freiwachsende Sträucher
- Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze
- Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens, d. h. möglichst wenig Flächenversiegelung.
- Bereicherung an Lebensraumangeboten und Nahrungsquellen für heimische Vögel, Kleintiere und Insekten durch die Verwendung von ausschließlich heimischen, standortgerechten, blüten- und beerenreichen Gehölzen sowie extensiver Gras- und Krautschicht
- Wirksame Ortsrandeingrünung und Gebietsdurchgrünung

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.

Gehölzpflanzungen mit bis zu 10 m Breite und eine artenreiche Extensivwiese (im süd-Osten) auf öffentlichem Grund wird eine wirksame Ortsrandeingrünung gewährleistet.

Nach Norden erfolgt die Randeingrünung mit ca. 6,00 m breiten privaten Grünflächen.

Zur Gliederung und internen Gebietsdurchgrünung werden die einzelnen Gewerbegrundstücke mit ca. 6,0 m breiten privaten Grünstreifen voneinander getrennt. Die konkrete Situierung erfolgt entsprechend der jeweiligen Grundstücksaufteilung.

Eine ausreichende Durchgrünung des Gebietes wird durch Pflanzgebote auf den Stellflächen (Beschattung) sichergestellt. Gleichzeitig wird durch die Vorgaben der

Eingrünung eine Einbindung der Gebäude in das umgebende Ortsbild ermöglicht. Für die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird auf den Umweltbericht verwiesen.

#### Ökologische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Der rechnerische Flächenbedarf für die Kompensation der mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft beträgt gemäß Durchführung der Eingriffsregelung (s. Umweltbericht) 9.898 m<sup>2</sup>. Für die Umsetzung der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird die reale Flächengröße von 6.599 m<sup>2</sup> auf Teilflächen der externen Flurstücke Nr. 1270, 1272 und 1283, Gemarkung Rieden, bereitgestellt. Die Differenz zwischen dem rechnerischen Flächenbedarf und der realen nachzuweisenden Flächengröße ergibt sich durch den geringfügig reduzierten Anerkennbarkeitsfaktor der Maßnahmen.

Ökologisches Entwicklungsziel ist ein Biotopkomplex aus Magerrasen, artenreicher Magerwiese, Streuobstwiese, wechselfeuchter Amphibienmulde, naturnahen Bach- und Uferabschnitten und Uferbegleitgehölzen. Die konkreten Ausführungshinweise sind im Umweltbericht detailliert ausgeführt.

Die Durchführung der Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen hat in Absprache mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde und der Forstbehörde zu erfolgen.

## **8. Immissionen**

### **8.1 Immissionen Landwirtschaft**

An das Plangebiet grenzen im Osten und Süden landwirtschaftliche Nutzflächen an. Auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung kann es dabei erfahrungsgemäß zeitweilig zu Lärm-

und Geruchsbelästigungen kommen. Diese Beeinträchtigungen sind ortsüblich und müssen deshalb gemäß § 906 BGB entschädigungslos hingenommen werden.

## **8.2 Immissionsschutz – Gewerbe**

Bei der geplanten zugelassenen Nutzung sind keine problematischen Lärmemissionen zu erwarten.

## **9. Technische Erschließung / Ver- und Entsorgung**

### **9.1 Straßen**

Das Plangebiet wird über eine neue Straße mit einer Wendeschleife für Lastzüge erschlossen. Erforderliche Stellplätze werden auf den privaten Flächen angelegt.

### **9.2 ÖPNV**

Ein Busverkehr findet ausschließlich auf der Buslinie Nr. 57 Kaufbeuren – Rieden – Buchloe statt. Weiter nördlich und auf Höhe des bereits bestehenden Gewerbegebietes befindet sich eine Bushaltestelle an der Kr OAL 13 (Schlingener Straße).

### **9.3 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung der Gemeinde Rieden wird durch den Anschluss an das städtische Wasserwerk Kaufbeuren gesichert. Die im Bau befindliche Verbindungsleitung soll Ende 2016

in Betrieb gehen. Somit kann künftig für das Plangebiet von einer gesicherten Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung ausgegangen werden.

Zur Entnahme des Löschwassers aus dem öffentlichen Netz sind im Umkreis von ca. 100m Oberflurhydranten vorgesehen

### **9.4 Brandschutz**

Die zum Brandschutz erforderlichen Maßnahmen, wie ausreichender Wasserdruck, Hydranten, Zufahrten u. dgl. sind in Abstimmung mit der Kreisbrandinspektion des Landkreises Ostallgäu zu veranlassen. Zum Brandschutz weist der Kreisbrandrat noch auf folgendes hin: Die Löschwasserversorgung erfolgt durch die zentrale Wasserversorgung. Hierbei ist der Brandschutz mit dem erforderlichen Löschwasserbedarf bei der Leitungsdimensionierung zu

berücksichtigen, siehe auch Arbeitsblatt W 405 – DK 628.1/614 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW). Ausreichende Entnahmestellen in Form von

Überflurhydranten im Abstand von ca. 100m sind vorgesehen. Der min. Ausgangsdruck der Hydranten ist mit 1,5bar zu gewährleisten. Für Notfälle und soweit das Trinkwassernetz nicht ausreicht, sind Löschwasserbehälter nach der jeweils geltenden Norm – jedoch keine Löschwasserteiche o.ä. - mit einer ganzjährigen Nutzung zu errichten bzw. nachzuweisen.

Feuerwehr: Der Brandschutz im Plangebiet beruht auf der Basis von Freiwilligen Feuerwehren. Hier ist die Feuerwehr Rieden zuständig.

Auf das „Merkblatt zur Bauleitplanung“ der Kreisbrandinspektion Ostallgäu wird entsprechend verwiesen.

## **9.5 Abwasserbeseitigung / Oberflächenentwässerung**

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. Das Schmutzwasser wird in den bestehenden Kanal in der Schlingener Straße eingeleitet und durch den weiteren Anschluss an das Klärwerk des Abwasserzweckverbandes Wertach Ost abgeleitet. Die Kläranlage steht in der Gemeinde Pforzen.

Jede Grundstücksentwässerungsanlage muß nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff i.V.m. EN 1986-100 und EN 13564-1 sowie DIN EN 752) erstellt werden.

Unverschmutztes Niederschlagswasser der Dach- und Freiflächen wird auf dem jeweiligen Grundstück versickert oder gesammelt und z.B. für Grünflächenbewässerung genutzt.

Die genaue Entwässerungskonzeption wird mit der jeweiligen Bauvorlage eingereicht.

Gefährdungen durch Hochwasser sowie wild abfließendes Hang- bzw. Schichtwasser sind wegen der Höhenlage bzw. wegen der Ebenheit des Baugebietes auszuschließen.

## **9.6 Stromversorgung**

Die Belieferung des Plangebietes mit elektrischer Energie ist aus dem Netz der LEW-Verteilnetz GmbH, Augsburg, gesichert.

Für sämtliche Neubauten erfolgt der Anschluss mittels Erdkabel. Der Einsatz von Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien (z. B. Solaranlagen, Energiefassaden und -dächer wird angeregt.

Bei Spartengesprächen wird um Beteiligung der Betriebsstelle Biessenhofen, Ebenhofener Straße 36 in 87640 Biessenhofen gebeten. Der Betriebsstellenleiter Herr Werner Weiß ist unter der Tel.Nr. 08341/9527-55 zu erreichen.

## **9.7 Gasversorgung**

Die Belieferung des Plangebietes mit Erdgas ist aus dem Netz der schwaben netz gmbh Bayerstraße 45, 86199 Augsburg, gesichert.

Für sämtliche Neubauten erfolgt der Anschluss mittels Erdleitung.

Bei Spartengesprächen wird um Beteiligung der Betriebsstelle Kaufbeuren, Mindelheimer Str. 6, 87600 Kaufbeuren, gebeten. Der Betriebsstellenleiter Herr Köberle ist unter der Tel.Nr. 0821/455 166 -942 zu erreichen.

## **9.8 Telekommunikation**

Zur Versorgung des Baugebietes verlegt die Deutsche Telekom AG in unterirdischer Bauweise Fernmeldeleitungen nach dem Telekommunikationsgesetz. Es ist geplant, Glasfaserleitungen für schnelles Internet zu verlegen.

Um eine oberirdische Gebäudezuführung zu vermeiden, wird den Bauherrn empfohlen, auf eigene Kosten ein erdverlegtes Leerrohr (DN 50) für die Fernsprechversorgung bis zum öffentlichen Grund auszulegen.

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

Zwecks koordinierter Erschließung bittet die Deutsche Telekom um Beteiligung bei Spartengesprächen bei der:

Deutsche Telekom Technik GmbH  
TI NL Süd PTI 23  
Gablinger Straße 2, 86368 Gersthofen

## 9.9 **Kommunale Abfallwirtschaft**

Die Entsorgung der in seinem Gebiet anfallenden Abfälle obliegt dem Landkreis Ostallgäu. Anfallender Bio- und Restmüll wird grundsätzlich in 14tägigem, alternierendem Abfuhrhythmus erfasst.

Für die Erfassung von Wertstoffen steht gegenwärtig ein Wertstoffhof in der Gemeinde Rieden zur Verfügung. Die Entsorgung des durch neue Betriebe ggf. anfallenden Problemülls ist durch geeignete Entsorgungsverträge dem Landratsamt Ostallgäu nachzuweisen.

## 10. **Kartengrundlage**

Als Kartengrundlage dient ein Auszug aus dem ALKIS (M 1 : 1000 Stand Januar 2016), die von der VG Pforzen zur Verfügung gestellt wurde.



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.

Rieden , den 04.12.2017

Gemeinde Rieden

.....  
Ingeborg Weiß, Erste Bürgermeisterin

Planung:

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

Bearbeiter:  
Dipl.-Ing. (FH) Richard Weiskopf

Bearbeitung Grünordnung:

Dipl.-Ing. Heidi Frank-Krieger  
Freie Landschaftsarchitektin BDLA  
Lindenstraße 13a  
87600 Kaufbeuren  
Tel.: 08341 / 41697  
E-Mail: [frank-krieger@t-online.de](mailto:frank-krieger@t-online.de)

