

BEGRÜNDUNG
zur 1. Änderung der Abrundungssatzung „Am Lindenberg“
vom 15.03.2004

Entwurfsverfasser:

Kreisplanungsstelle des Landkreises Ostallgäu, Postfach 12 55, 87610 Marktoberdorf

Anlage : Luftbild

1. Geltungsbereich

Das Gebiet der 1. Änderung der Abrundungssatzung befindet sich am nordöstlichen Ortsrand des Ortsteiles Rieden.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst eine Teilfläche der Fl.-Nr. 84 der Gemarkung Rieden mit einer Gesamtfläche von ca. 0,20 ha.

2. Veranlassung und Bedarf

Die rechtsverbindliche Abrundungssatzung wurde ursprünglich zur Errichtung von 2 Einfamilienhäusern aufgestellt. Der restliche Bereich wurde als hofnahe landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Nunmehr ergibt sich aufgrund des äußerst knappen Baulandangebotes in Rieden ein kurzfristiger Bedarf für 2 weitere Einfamilienhausbebauungen für Nachgeborene. Die Gemeinde möchte diese Bauabsichten in dem dargestellten Änderungsbereich unterstützen zumal die Bereitschaft zur Veräußerung der Grundstücke gegeben ist.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Rieden verfügt über keinen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Im Jahr 2003 wurde jedoch der Beschluss zur Erstellung eines Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan gefasst. Derzeit finden die Bestandserhebungen statt.

Die Abrundungssatzung „Am Lindenberg“ wurde am 09-07-1999 durch das Landratsamt Ostallgäu genehmigt und ist am 16-07-1999 durch Bekanntmachung in Kraft getreten. Innerhalb des Geltungsbereiches und im Umfeld sind keine Schutzgebiete nach dem Bayer. Naturschutzgesetz ausgewiesen bzw. vorhanden und kartiert.

4. Lage und Bestand

Der Änderungsbereich ist leicht nach Nordosten ansteigend und wird derzeit als Grünland genutzt. Im Anschluss an das Plangebiet steigt das Gelände steiler an.

Im Süden grenzt das Gebiet an die befestigte Ortsstraße „Am Lindenberg“ an, die wiederum an die Kreisstraße OAL 13 angebunden ist. Entlang der Straße hat sich in den letzten Jahren beidseitig eine überwiegende Einfamilienhausbebauung aber auch mit einem Aussiedlerhof und einem Vereinsheim entwickelt. Ansonsten ist die bestehende Bebauung nach Nordosten und Südosten von der offenen freien Feldflur umgeben.

5. Planung

Der Änderungsbereich der Abrundungssatzung dient der Fortführung mit 2 weiteren Einfamilienhausgebäuden nach Nordwesten. Art und Maß der Nutzung wurde entsprechend der bestehenden rechtskräftigen Abrundungssatzung weitergeführt, dies gilt auch für die bauliche Gestaltung. Das Grundstück Fl.Nr. 84 wird über die vorhandene öffentliche Ortsstraße „Am Lindenberg“ mit der bestehenden leitungsgebundenen Infrastruktur erschlossen.

6. Erschließung

Das Gebiet der Abrundungssatzung ist über die Straße Am Lindenberg nach ca. 100 m unmittelbar an die Kreisstraße OAL 13 und damit an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Der Ortsteil Rieden ist entwässerungstechnisch an die Kläranlage Pforzen angeschlossen. Die bestehende Ver- und Entsorgungsinfrastruktur kann die geplante Bebauung ohne zusätzliche Maßnahmen aufnehmen. Es sind deshalb keinerlei zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen geplant. Die rückwärtigen verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen werden über einen Erschließungsweg entlang der Grenze zu Fl.-Nr. 83 weiterhin erschlossen.

7. Sonstiges

Durch die Ortsrandlage sind keine verkehrlichen Immissionen gegeben. Das Vereinsheim für den Schützen- und Musikverein ist nach Südosten ca. 75 m entfernt, damit dürften bezüglich dort auftretenden Lärmimmissionen ausreichende Abstände gegeben sein. Mögliche landwirtschaftliche Emissionen durch die umgebenden landwirtschaftlichen Betriebe bzw. die Bewirtschaftung der Umgebungsflächen sind ortsüblich und nach § 906 BGB hinzunehmen. Für die landwirtschaftlichen Betriebe ist keine Beeinträchtigung gegeben da bestehende Wohngebäude näher an den Betrieben liegen.

Nachdem die Bauvorhaben im Gebiet der Abrundungssatzung Baugenehmigungspflichtig sind erfolgt die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung mit der Baugesuchsplanung.

Nach den vorliegenden Erkenntnissen bestehen in dem Gebiet keine altlastenverdächtigen Ablagerungsflächen. Die Abfallbeseitigung bzw. -verwertung ist gemäss Satzung des Landkreises Ostallgäu geregelt.

8. Karten

Die digitale Flurkarte wurde im Juli 2003 vom Vermessungsamt Marktoberdorf zur Verfügung gestellt. Es wird darauf hingewiesen, dass nach Art. 13 Abs. 3 des Gesetzes über die Landesvermessung und des Liegenschaftskatasters (Bayerisches Rechtssammlung 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 Staatlichen Vermessungsamt zu beantragen hat.

Rieden, 15.03.2004
GEMEINDE RIEDEN



Landwehr, Erster Bürgermeister

Marktoberdorf, 15.03.2004
KREISPLANUNGSSTELLE
des Landkreises Ostallgäu



Frenz, Leiter der Kreisplanungsstelle