

BEGRÜNDUNG
zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Rieden Süd“
vom 28.04.2008

Entwurfsverfasser:

Kreisplanungsstelle des Landkreises Ostallgäu, Postfach 1255, 87610 Marktoberdorf

Anlage: Rechtskräftiger Bebauungsplan

1. Geltungsbereich

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 51/25 und 51/31 der Gemarkung Rieden. Maßgebend ist der Geltungsbereich im zeichnerischen Teil im M. 1:1000.

2. Veranlassung

In der Raiffeisenstraße befand sich ein landwirtschaftliches Lagerhallengebäude der Raiffeisenbank. Die Nutzung dieses Gebäude wurde zwischenzeitlich aufgegeben und das Grundstück von der Gemeinde erworben. Aufgrund der ausschließlichen umgebenden Wohnbebauung soll das Grundstück nunmehr auch einer Wohnbebauung zugeführt werden. Der daneben liegende Kinderspielplatz soll verlagert werden und die Spielplatzfläche ebenfalls einer Wohnbebauung zugeführt werden, sobald Ersatz geschaffen wurde.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Rieden hat einen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der mit Bescheid vom 24.04.2006, Az. IV-6100-6/2 durch das Landratsamt Ostallgäu genehmigt und durch Bekanntmachung der Genehmigung am 10.05.2006 wirksam wurde. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Änderungsgebiet als bestehende Wohnbaufläche dargestellt.

3.2 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 1 „Rieden Süd“ ist am 05.02.1975 durch Bekanntmachung der Genehmigung des Landratsamtes Ostallgäu vom 29.01.1975 in Kraft getreten. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgte in Form einer vereinfachten Änderung und ist am 22.01.1977 durch Bekanntmachung in Kraft getreten. Die 1. Änderung bezog sich auf einen Bereich westlich des Eichenwegs. Die 2. Änderung ist am 18.12.1979 durch Bekanntmachung der Genehmigung des Landratsamtes Ostallgäu vom 30.11.1979 in Kraft getreten und beinhaltete die Ausweisung einer Grünfläche südlich der Georgibergstraße. Die 3. Änderung ist am 22.10.1998 in Kraft getreten und beinhaltete die Ausweisung einer Baufläche anstatt einer Grünfläche südlich der Georgibergstraße.

4. Planerische Zielsetzungen

Der Bebauungsplan wird im zeichnerischen Teil dahingehend geändert, dass die Spielplatzfläche als Allgemeines Wohngebiet mit Festsetzungen analog den umgebenden Festsetzungen ausgewiesen wird und im Bereich der Fläche des ehemaligen Raiffeisenlagergebäudes die Festsetzungen den umgebenden Festsetzungen vor allem hinsichtlich Geschossigkeit, Dachneigung und Geschossflächenzahl angepasst werden. Weiter werden die textlichen Festsetzungen gemäß Satzungstext §§ 2 - 8 in geringfügigem Maß geändert und ergänzt um heutigen Ansprüchen und baulichen Vorstellungen gerecht zu werden.

5. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Bei der Änderung des Bebauungsplanes handelt es sich um ein Bebauungsplangebiet in dem Baurecht gegeben ist. Mit der Änderung wird in die Grundzüge der bisherigen Planung nicht eingegriffen. Es soll deshalb das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB zur Anwendung kommen. Einzelne Vorhaben nach Nr. 18.1 – 18.7 der Anlage 1 zum UVPG sind im Bebauungsplangebiet nicht vorgesehen. Ebenso werden keine Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB, betroffen. Eine UVP-Pflicht und damit ein Umweltbericht nach § 2 a BauGB ist somit nicht erforderlich. Damit ist auch keine naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung erforderlich.

6. Sonstiges

Die Ver- und Entsorgung sowie die verkehrliche Erschließung ist durch den Bestand schon ausreichend gesichert. Zusätzliche Maßnahmen seitens der Gemeinde Rieden sind nicht erforderlich.

Mit Verkehrslärmimmissionen ist aufgrund der abseitigen Lage von überörtlichen Straßen nicht zu rechnen.

Altlasten sind nicht gegeben.

Mit einer Überschwemmungsgefährdung ist nicht zu rechnen.

7. Auswirkungen

Von der Änderung werden keinerlei negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung erwartet. Mit der Änderung wird eine einheitlichere Nutzung und eine Verbesserung des Ortsbildes erreicht. Zudem wird das Bauflächenangebot in Rieden gestärkt und ausgeweitet. Durch die Umnutzung wird auch mit Grund und Boden schonend umgegangen da schon bestehende Erschließungsflächen genutzt werden.

Rieden, 28.04.2008
GEMEINDE RIEDEN



Landwehr, Erster Bürgermeister

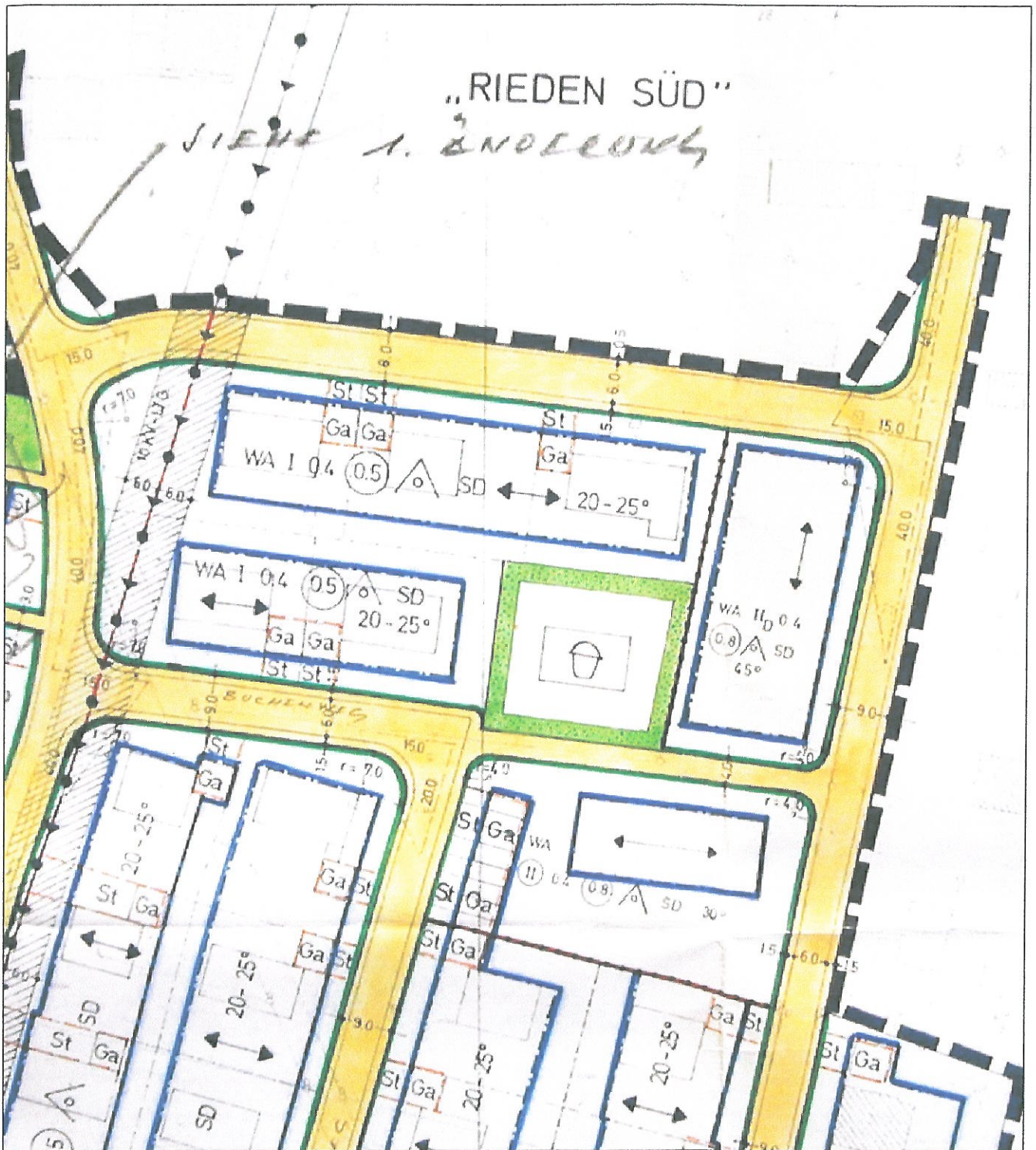
Marktoberdorf, 28.04.2008
KREISPLANUNGSSTELLE
des Landkreises Ostallgäu



Frenz, Leiter der Kreisplanungsstelle

Gemeinde Rieden b. Kf.

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1
"Rieden Süd"



Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen
Bebauungsplan Nr. 1 "Rieden Süd"

Kreisplanungsstelle des
Landkreises Ostallgäu

M 1:1.000

