

**BEGRÜNDUNG**  
**zum Bebauungsplan Nr. 4 „Raiffeisenstraße – Am Lindenberg“**  
**nach § 13 a Baugesetzbuch**  
**in der Fassung vom 16.07.2007**

Entwurfsverfasser Bebauungsplan:

Kreisplanungsstelle des Landkreises Ostallgäu, Schwabenstrasse 11, 87616 Marktoberdorf

Anlage 1: Ausschnitt Flächennutzungsplan

## 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einer Gesamtfläche von ca. 2,2 ha umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 24, 25, 25/3, 26, 26/2, 27, 75, 75/1, 75/2, 76, 77, 78 und 80 der Gemarkung Rieden. Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan des zeichnerischen Teiles im Maßstab 1:1000.

Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem Lageplan und wird wie folgt abgegrenzt:

Im Norden	von der Keterschwanger Straße und der Straße „Am Lindenberg“
Im Osten	von einer landwirtschaftlichen Hofstelle und der freien Feldflur
Im Süden	von der der freien Feldflur und der bestehenden Bebauung
Im Westen	von der „Raiffeisenstraße“ und der bestehenden Bebauung

## 2. Veranlassung und Bedarf

In der Gemeinde Rieden sind die ausgewiesenen Bebauungsplangebiete im Wohnbaubereich schon seit längerer Zeit vollständig bebaut bzw. die Baugrundstücke veräußert. In der Gemeinde ist deshalb ein großer Nachfragebedarf von Bauinteressenten nach Wohnbaugrundstücken gegeben. Nachdem die Erwerbssituation in Rieden für die Gemeinde äußerst schwierig ist und Bauflächenausweisungen nur eingeschränkt möglich waren, ergibt sich nun im Ortsteil Rieden die Möglichkeit zur Ausweisung von Wohnbauflächen im Rahmen eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Die Voraussetzungen sind dahingehend gegeben, dass die festgesetzte Größe der Grundfläche wesentlich geringer als 20.000 m<sup>2</sup> ist und durch den Bebauungsplan keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Der Bebauungsplan dient der dringenden Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum. Die Gemeinde verfügt zum Teil über die Grundstücke und kann hier auch Sanierungsmaßnahmen in der alten Ortslage durchführen und damit einen Leerstand beseitigen. Für weitere Grundstücke besteht private Veräußerungsbereitschaft.

## 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

### 3.1 Landesentwicklungsprogramm / Regionalplan Region Allgäu (16)

Die Gemeinde Rieden gehört zum Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum, zum Mittelbereich des möglichen Oberzentrums Kaufbeuren und liegt mit dem Gemeindegebiet an der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung Kempten-Kaufbeuren-Augsburg. Zusammen mit der Nachbargemeinde Pforzen ist Rieden als Kleinzentrum eingestuft.

Im Gemarkungsgebiet der Gemeinde besteht westlich von Rieden das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 3 „Wertachtal nördlich und Hangbereiche westlich Kaufbeuren“.

Weiterhin liegt die Gemeinde außerhalb der Gebiete die von der Errichtung überörtlich raumbedeutsamen Windenergieanlagen freigehalten werden sollen, weist aber kein Vorbehaltsgebiet für Windenergienutzung auf.

Am südlichen Gemarkungsrand liegt geringfügig das Vorbehaltsgebiet KI 21 „Gemeinde Pforzen, zwischen Bahnlinie und der B 12“, das den Bodenschatz Kies sichert.

Von wasserwirtschaftlichen Vorranggebieten (Hochwasserschutz) ist das Gemeindegebiet nicht betroffen, jedoch von dem Wasservorranggebiet WVR 81 „Buchloer-Neugablونzer Schotterflur, Südwest“ sowie dem Wasservorranggebiet WVB 94 „Zellerberg“ (Sicherung der öffentlichen Trinkwasserversorgung).

Das Plangebiet selbst liegt weitab von den aufgeführten Vorrang- und Vorbehaltsgebieten.

### 3.2 Flächennutzungsplanung mit integriertem Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan wurde am 24.04.2006 mit Bescheid IV-6100-6/2 durch das Landratsamt Ostallgäu genehmigt und wurde durch Bekanntmachung der Genehmigung am 10.05.2006 wirksam. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Mischgebietsfläche dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 4 „Raiffeisenstraße / Am Lindenberg“ ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## 4. Lage und Bestand

### 4.1 Städtebau

Das Bebauungsplangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand des Altortes und bezieht Teilflächen des Altortes mit ein. In diesem Bereich ist auch noch die typische Dorfgebietsbebauung, allerdings mit aufgelassenen landwirtschaftlichen Hofstellen sowie einem leer stehenden ehemaligen gewerblichen Betriebsgebäude gegeben. Östlich, an das Plangebiet angrenzend ist ein landwirtschaftlicher Aussiedlerbetrieb und eine Biogasanlage gegeben. Nördlich der Straße „Am Lindenberg“ ist ebenfalls eine Dorfgebietsbebauung mit starken Tendenzen zur Wohngebietsbebauung zu finden. Im Südwesten ist eine Wohnbebauung, die sich vor allem entlang der „Raiffeisenstraße“ entwickelt hat, gegeben. Ansonsten ist die restliche Plangebietsfläche derzeit unbebaut und wird als landwirtschaftliche Grünlandfläche genutzt und schließt an die freie Feldflur an. Die Bebauung wird von max. 2-geschossigen Gebäuden mit Satteldächern bestimmt. Im Bereich des Plangebietes ist das Gelände von Süd nach Nord und von West nach Osten ganz leicht ansteigend.

### 4.2 Infrastruktur

In der Gemeinde Rieden sind die Versorgungseinrichtungen einer Gemeinde dieser Größenordnung vorhanden. Güter des täglichen Bedarfs bzw. Versorgungseinrichtungen werden in Rieden nur in eingeschränktem aber ausreichendem Umfang angeboten. Die weitere Bedarfsdeckung für Güter des gehobenen Bedarfes sowie in sozialer und kultureller Hinsicht findet vor allem im möglichen Oberzentrum Kaufbeuren statt.

### 4.3 Erschließung / Verkehr

Die Wasserversorgung ist im Rahmen einer eigenen zentralen gemeindlichen Wassergewinnungsanlage mit festgesetztem Schutzgebiet und ausreichenden Druckverhältnissen gesichert. Die Abwasserentsorgung erfolgt im Mischsystem mit Stauraumkanälen und unterliegender Entlastung und Auslaufbauwerken und Druckleitungen in die vollbiologische Kläranlage des Abwasserzweckverbandes „Wertach Ost“. Die Stromversorgung wird durch die LEW, Kundencenter Memmingen sichergestellt.

Rieden ist über die Kreisstraßen OAL 13 und 14 auf relativ kurzem Weg an die Bundesstraßen B12 und B16 sehr gut an den überörtlichen Verkehr (Autobahn A7 und A 96) angebunden. Das Plangebiet selbst ist nur über das innerörtliche Verkehrsnetz mit der Raiffeisenstraße und der Straße „Am Lindenberg“ angebunden. Die Verkehrsbelastungen sind deshalb gering, da überwiegender Ziel- und Quellverkehr gegeben ist. Dies gilt auch für die Straße „Am Lindenberg“ die zur Biogasanlage und zu Stoßzeiten eine stärkere Belastung aufweist.

#### 4.4 Nutzungen

Im bebauten Planbereich ist derzeit eine Dorfgebietsnutzung gegeben, obwohl kein praktizierender Landwirt gegeben ist. Allerdings sind im unmittelbar angrenzenden Umfeld noch landwirtschaftliche Betriebe gegeben. Weiterhin sind verschiedene Bestandswohngebäude und das gemeindliche Feuerwehrhaus vorhanden. Die bisher gewerblich genutzten Gebäude an der Straße „Am Lindenberg“ werden abgebrochen.

#### 4.5 Ökologie

Öffentliche Grünflächen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Ansonsten wird das unbebaute Gelände derzeit als landwirtschaftliches Intensivgrünland genutzt. Erhaltenswerte Anpflanzungen in Form von Bäumen oder Heckenstrukturen sind im bebauten Bereich nur in geringem Umfang gegeben.

#### 4.6 Denkmalpflege / Schutzgebiete

Nördlich an das Plangebiet angrenzend sind die folgenden 3 Einzeldenkmale gegeben:

- Ketterschwanger Straße 13 – Bauernhaus, Mitterstallbau mit Bundwerkkniestock, 1. Drittel 19. Jh., Fl.-Nr. 12
- Ketterschwanger Straße 17 – Kath. Pfarrkirche St. Martin von Tours, Chor und Turm um 1472, Langhaus 17. Jh., Verlängerung 1925, mit Ausstattung, Fl.-Nr. 14
- Torturm – mit Satteldach, Ende 15. Jh., seltene Anlage; an der Südseite des Friedhofes, Fl.-Nr. 14

Für die angrenzenden Gebäude im Planbereich gilt deshalb der Nähebereich nach Art. 6 Abs. 1 Nr. 3 Denkmalschutzgesetz mit Erlaubnispflicht für bauliche Veränderungen.

Westlich an das Plangebiet angrenzend (Raiffeisenstraße), ist ein Bodendenkmal mit folgender Beschreibung dargestellt.

- Rieden – Mittelalterlicher Keramikfund, 200 m ssw der Kirche von Rieden, Rieden Fl.-Nr. ??, SW 9-30; Fundstellen-Nr. 8020/0104

Bei Bodeneingriffen auch in der Nähe des dargestellten Bodendenkmals sind Befunde oder Funde nicht auszuschließen. Gemäß Artikel 8 des Denkmalschutzgesetzes sind bei der Aufindung oder der Entdeckung frühgeschichtlicher Funde die Erdarbeiten einzustellen und das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Am Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Ostallgäu unverzüglich zu verständigen.

Das Plangebiet ist weiterhin von keinen Schutzgebieten oder Biotopen nach Bayerischen Naturschutzgesetz betroffen und nicht überschwemmungsgefährdet.

#### 4.7 Altlasten

Nach den vorliegenden Erkenntnissen sind im Plangebiet keine Altlasten vorhanden.

#### 4.8 Geologie / Grundwasser

Das Baugebiet befindet sich auf dem in Süd-Nord-Richtung verlaufenden Altmoränenzug aus der Rißeiszeit der aus Kiesen und Sanden mit lehmigen Deckschichten besteht. Für das Baugebiet liegt keine Baugrunduntersuchung vor. Der Grundwasserspiegel ist deshalb nicht bekannt, aufgrund der gegebenen Topographie dürften jedoch Keller nicht in das Grundwasser eindringen. Von einer Versickerungsfähigkeit des Bodens unterhalb der Deckschichten kann ausgegangen werden.

### 5. Planung

#### 5.1 Städtebauliche und landschaftspflegerische Planungsziele

- Stärkung von Rieden durch neue Wohnbebauung für Einheimische und Zuzugswillige.
- Erhaltung, und Sicherung der bestehenden Infrastruktur in Rieden
- Maßvolle bauliche Erweiterung zur Abrundung des Ortteiles Rieden
- Beachtung der Immissionsprobleme aus der Landwirtschaft
- Beseitigung von leer stehenden Gebäuden mit neuer Nutzung

## 5.2 Art der baulichen Nutzung

Im nördlichen Planbereich soll der Dorfgebietscharakter gemäß § 5 BauNVO auch aufgrund der angrenzenden Nutzungen erhalten bleiben. Die nach § 5 Abs. 2 Nr. 8 und 9 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) zulässigen und die Vergnügungsstätten nach § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe bzw. Nutzungen werden nicht zugelassen, da sie in dem Plangebiet nicht erforderlich sind und sich auch nicht in das gewachsene Ortsbild einfügen würden.

Das restliche Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Die für ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausnahmsweise zulässigen Betriebe bzw. Nutzungen werden nicht zugelassen, da sie in dem Plangebiet nicht erforderlich sind und eine anderweitige Bedarfsdeckung gegeben ist.

## 5.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Baugrenzen sind entsprechend der vorgesehenen neuen Bebauung als größere zusammenhängende Baufelder gestaltet, um die Bauwilligen nicht zu stark einzuengen und einen größtmöglichen Gestaltungsspielraum auch für die Gebäudestellungen zu gewährleisten. Weiterhin soll durch Versätze ein lebendiges Ortsbild erreicht werden. Die festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen entsprechen den örtlichen Gegebenheiten sowie der umgebenden Bebauung und lassen eine ausreichende Durchgrünung erwarten.

## 5.4 Bauweise

Im gesamten Plangebiet sind nur Einzelhäuser oder Einzelhäuser und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig.

## 5.5 Flächenbilanz

Das Bebauungsplangebiet gliedert sich wie folgt auf:

Dorfgebiet	7.522 m <sup>2</sup>	34,43 %
Allgemeines Wohngebiet	10.216 m <sup>2</sup>	46,76 %
Fläche für Gemeinbedarf (Feuerwehr)	520 m <sup>2</sup>	2,37 %
Landwirtschaftliche Fläche	3.592 m <sup>2</sup>	16,44 %
Gesamtfläche	21.850 m <sup>2</sup>	100,00 %

## 5.6 Innerörtliche Grünflächen – Siedlungsökologie

Der bisherige Dorfgebietsbereich weist aufgrund seiner vergangenen Nutzung nur eine geringe Bepflanzung von ökologischem Wert auf. Lediglich in Grundstücken mit Wohnnutzungen sind die üblichen Gartenbepflanzungen mit einzelnen Bäumen zu finden. Die bisherige Bepflanzung soll durch weitere, einzelne Baumpflanzungen und grünordnerische Festsetzungen gestärkt und verbessert werden. Nach Osten zum bestehenden landwirtschaftlichen Aussiedlerbetrieb und zur noch weiter östlich angesiedelten Biogasanlage verbleibt eine landwirtschaftliche Fläche die den erforderlichen Puffer zwischen landwirtschaftlichen Aussiedlerbetrieb und der Wohnnutzung herstellt.

## 5.7 Baugestaltung

Die rechtliche Grundlage für die Festsetzung der Gestaltung im Bebauungsplan leitet sich aus Art. 91 BayBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB ab. Entsprechend dem Gebietscharakter und der Einfügung in die Landschaft sowie zur bestehenden Bebauung werden dementsprechend im Bebauungsplan Gestaltungsvorschriften festgesetzt. Sie legen u. a. Dachform, Dachneigung, Firstrichtung, Dachfarbe und Deckungsmaterial fest. Die Höhe der Kniestöcke wird begrenzt und richtet sich nach dem überlieferten Bestand. Wegen des Altbestandes werden Wandhöhen festgesetzt die bewirken sollen, dass die Gebäude nicht unproportioniert zur Umgebungsbebauung wirken. In der Außengestaltung sind verputzte Fassaden mit weißem oder getöntem Anstrich und Wandverkleidungen aus Holzschalungen zulässig. Die fertige Fußbodenhöhe ist im Einvernehmen mit der Gemeinde festzulegen. Weiterhin ist das Gelände möglichst mit weichen Erdböschungen den örtlichen Gegebenheiten anzupassen.

## 5.8 Garagen / Nebengebäude

Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Flächen nach BayBO und bei direkter Zufahrt mit einem Abstand von mindestens 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig und sollen sich in der Gestaltung am Hauptgebäude orientieren. Weiterhin sind Garagen oder überdachte Stellplätze innerhalb der mit Planzeichen 15.3 der Planzeichenverordnung umgrenzten Fläche zulässig. Sonstige Nebengebäude (z.B. Gartengerätehäuser) sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche auf den Wohnbaugrundstücken - ausgenommen die Vorgartenfläche- entsprechend der bayerischen Bauordnung zulässig.

## 6. Bodenordnende Maßnahmen

Eine geordnete und zweckmäßige Gestaltung bezüglich der Grundstückszuschnitte und Erschließung ist durch das Bebauungskonzept gegeben. Eine Umlegung nach § 45 ff. BauGB ist nicht beabsichtigt. Die privaten Grundstücksbesitzer können die nach Abzug der öffentlichen Erschließungsflächen verbleibenden Baugrundstücke frei veräußern. Ein Einheimischenmodell wird nicht angewandt.

## 7. Grünordnerisches Konzept

7.1 Im Bebauungsplangebiet sind folgende Ziele zu beachten:

- Einbindung des Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild
- Schaffung naturnaher Elemente und damit neuer Lebensräume für Tiere und Pflanzen durch Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze
- Erhalt der Versickerungsfähigkeit durch geringe Flächenversiegelung
- Schaffung einer Pufferfläche zwischen landwirtschaftlicher Nutzung und Wohnbebauung gemäß Flächennutzungsplan als unbebaubare landwirtschaftliche Fläche

7.2 Für genauere Erläuterungen zur naturräumlichen Ausgangslage wird auf den Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan verwiesen. Das einheitlich und nur ganz leicht fallende Plangebiet mit in den unbebauten Bereichen intensiv genutzten Grünlandflächen in überwiegend frischer Ausprägung wird nach Westen und Norden von der bestehenden Altortbebauung und nach Osten von einem landwirtschaftlichen Aus-siedlerbetrieb begrenzt.

## 8. Immissionen

8.1 Immissionen Landwirtschaft

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

## 9. Erschließung

9.1 Straßen

Das Plangebiet wird über eine Anbindung an die Straße „Am Lindenberg“ und zweimal an die Raiffeisenstraße angebunden. Es entstehen so jeweils 2 Schleifen. Bei einer langfristigen Erweiterung des Baugebietes nach Süden ist eine Anbindungsmöglichkeit durch Verlängerung der Anbindungsstraße „Am Lindenberg“ vorgesehen. Die innergebietlichen Verkehrsflächen werden je nach angrenzender Nutzung einmal mit insgesamt 5,0 m und in den anderen Bereichen mit insgesamt 6,0 m Straßenraum ausgebildet. Wie der Straßenraum ausgestaltet wird, bleibt der künftigen Erschließungsplanung vorbehalten. Für Fußgänger ist auf der Südseite der Straße „Am Lindenberg“ ein Gehweg mit 1,5 m Breite ausgewiesen, der an den bestehenden Gehweg im bebauten Ortsbereich anschließt.

## 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

In Rieden besteht eine Mischkanalisation mit Anbindung an die vollbiologische Kläranlage des AZ „Wertach Ost“. Die Kläranlage des AZ ist bei weitem noch nicht ausgelastet. Die Versickerung von unverschmutztem Oberflächenwasser ist anzustreben.

## 9.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die LEW, Kundencenter Buchloe. Erforderliche Ausbaumaßnahmen werden vom Unternehmen durchgeführt. Leitungen sind unterirdisch zu verlegen. Bestehende Freileitungen unterliegen dem Bestandsschutz. Eine Umspannstation im Plangebiet ist nicht erforderlich.

## 9.5 Telekommunikation

Die Versorgung des Gebietes mit Erdkabeln wird angestrebt. Bei Bauvorhaben wird den Bauherren empfohlen zwischen dem Gebäude und der Grundstücksgrenze Leerrohre mit dem Durchmesser 50 mm auf eigene Kosten zu verlegen.

Mit dem Maßnahmenträger ist eine rechtzeitige Terminabstimmung notwendig.

## 9.6 Überschwemmungsgefährdung

Eine Überschwemmungsgefährdung ist ausgeschlossen.

## 10. Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient die Digitale Flurkarte (DFK) des Vermessungsamtes Marktoberdorf, Stand Juli 2007. Es wird darauf hingewiesen, dass nach Art. 13 Abs. 3 des Gesetzes über die Landesvermessung und des Liegenschaftskatasters (Bayerische 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 b.Kf., 16.07.2007  
GEMEINDE RIEDEN

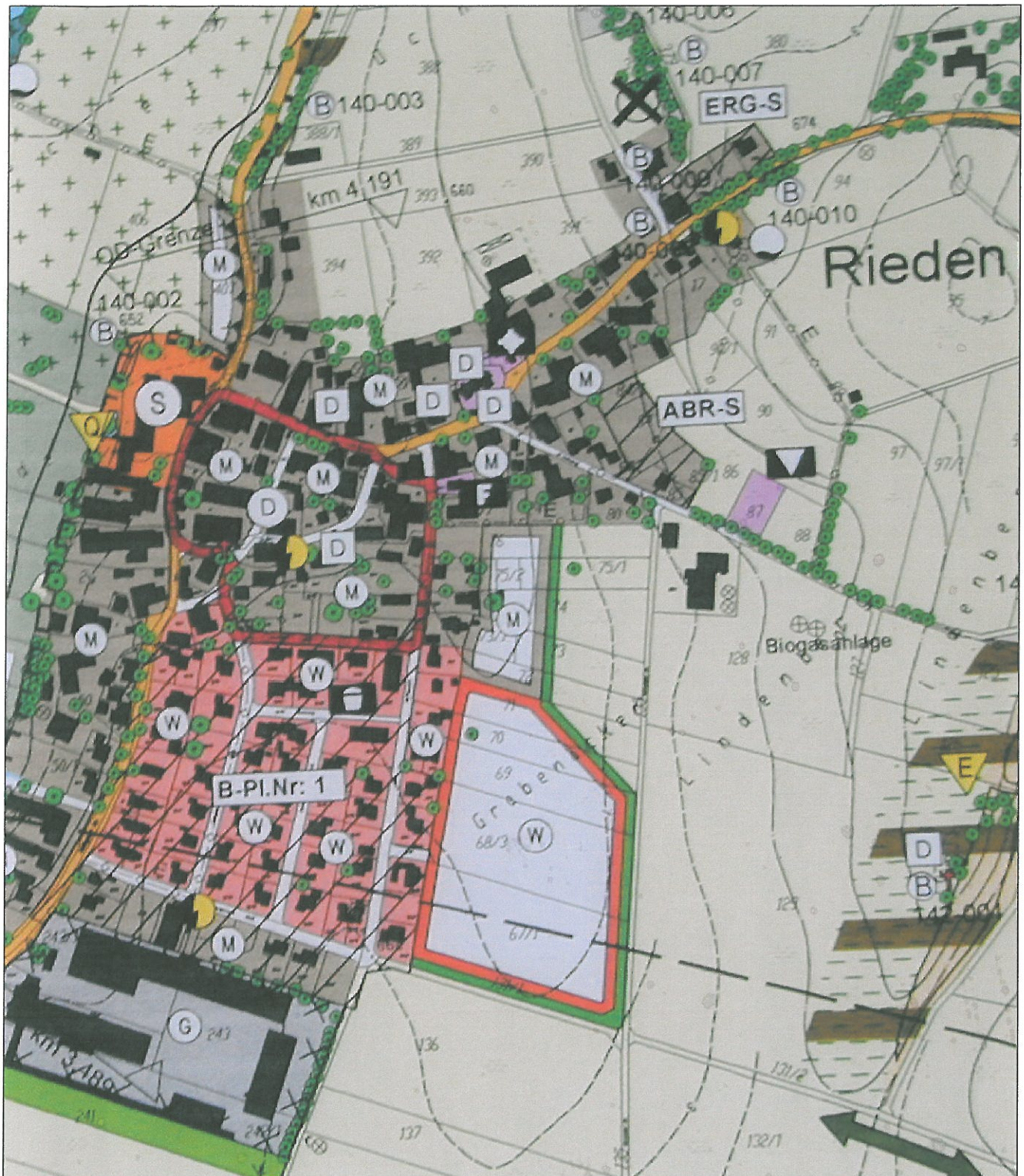


Landwehr, Erster Bürgermeister

Marktoberdorf, 16.07.2007  
KREISPLANUNGSSTELLE  
des Landkreises Ostallgäu



Frenz, Leiter der Kreisplanungsstelle



Flächennutzungsplanausschnitt M 1 : 5000

Kreisplanungsstelle des  
Landkreises Ostallgäu

