



GEMEINDE RIEDEN

1. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan Nr. 7 mit integriertem Grünordnungsplan „GEWERBEGEBIET RIEDEN SÜD“

BEGRÜNDUNG

nach § 9 Abs. 8 BauGB

Schongau, den

Geändert:

Endfertigung:

13.07.2020

26.10.2020

21.12.2020

Städtebaulicher Teil

Landschaftsplanerischer Teil

**ARCHITEKTURBÜRO
HÖRNER**

Architektur + Stadtplanung

Weinstraße 7

86956 Schongau

Tel.: 08861/200116

Fax: 08861/200419

mail: info@architekturbuero-hoerner.de

**FREIRAUMGESTALTUNG &
LANDSCHAFTSENTWICKLUNG
Heidi FRANK-KRIEGER**

Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin

Lindenstraße 13a

87600 Kaufbeuren

Tel.: 08341/41697 Fax: -41435

mail: frank-krieger@t-online.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsanlass	3
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen / übergeordnete Planungsvorgaben	3
2.1	Landesplanung	3
2.2	Regionalplanung	3
2.3	Flächennutzungsplan (FNP)	4
2.4	Geltendes Planungsrecht	5
2.5	Städtebaulicher Rahmenplan	5
2.6	Denkmalschutz	5
2.7	Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht	6
3.	Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes	7
3.1	Beschreibung des Geltungsbereichs und der Umgebung	7
3.2	Erschließung	7
3.3	Eigentumsverhältnisse	7
3.4	Technische Infrastruktur/Leitungen	8
4.	Planungsziel und Planungskonzept	8
4.1	Städtebauliches Konzept	8
4.2	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	8
4.3	Art der baulichen Nutzung	8
4.4	Maß der baulichen Nutzung	9
4.5	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen	9
4.6	Erschließung und Versorgung, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	10
4.7	Grünordnung, Artenschutz, Ausgleich	10
4.8	Gestalterische Festsetzungen, Dachform	10
4.9	Außenanlagen / Einfriedungen	10
4.10	Stellplätze	10
4.11	Immissionsschutz	10
5.	Verfahren	11
6.	Umweltbericht (als Anlage)	

1. Planungsanlass

Der Gemeinderat Rieden hat in seiner Sitzung vom 11.03.2019 beschlossen die innerörtliche Fläche der Fl. Nr. 240 als Gewerbegebietsfläche auszuweisen um den Bedarf für Gewerbegrundstücke heimischer Gewerbetreibende gerecht zu werden.

Die Gemeinde Rieden hat daraufhin beschlossen die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 7 „Gewerbegebiet Rieden Süd“ für die Flurnummern 241, 241/1, 241/2, 241/3, 241/4, 241/5, 241/6, 240, 240/2, 240/3, 240/4, 240/5 und 247 Teilfläche aufzustellen.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen / übergeordnete Planungsvorgaben

2.1 Landesplanung

Die Gemeinde Rieden, mit ca. 1350 Einwohnern, liegt im Landkreis Ostallgäu, im nördlichen Bereich der Region 16 – Allgäu, angrenzend an die Region 17 - Oberland, Region 14 - München und Region 15 - Donau-Iller.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern - LEP - und im Regionalplan der Region 16 (Allgäu), dargestellt.

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) wird dieser Bereich dem allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet. Im Landesentwicklungsplan sind zur Wirtschaftsstruktur folgende Aussagen getroffen worden:

(G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

Aus diesen Gründen ist es als nachhaltig anzusehen, wenn an den vorgesehenen Stellen weitere Gewerbegebietsflächen entstehen sollen.

2.2 Regionalplanung

Der Regionalplan weist in Bezug auf die vorliegende Gewerbegebietsausweisung folgende Aussage auf:

1 Wirtschaftliche Entwicklung der Region

1.1 (G) In der gesamten Region ist zur Verbesserung der Grundlagen für die wirtschaftliche Entwicklung eine Stärkung der Unternehmen in Industrie, Handel, Handwerk und Dienstleistungsgewerbe anzustreben.

Ein ausreichendes Angebot an Arbeitsplätzen für Arbeitnehmer aller Qualifizierungsstufen und deren Erhalt sowie die Schaffung neuer Arbeits- und Ausbildungsplätze ist für die wirtschaftliche Entwicklung der Region von besonderer Bedeutung.

1.2 (Z) Auf die Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung soll hingewirkt werden.

1.2 (G) Dabei kommt der Bereitstellung geeigneter Gewerbebestandorte besondere Bedeutung zu.

Die geplanten Bauungen entsprechen demzufolge den Zielen der Regionalplanung.



Quelle Geoportal Bayern

2.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Rieden – Zellerberg wurde im Rahmen der 2. Änderung hinsichtlich der neu geplanten Gewerbefläche entsprechend geändert.

Der Gemeinderat hat die 2. Änderung am 27.04.2020 festgestellt. Eine Genehmigung durch das Landratsamt Ostallgäu liegt derzeit noch nicht vor.

in der rechtswirksamen Fassung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes weist dieser für den Erweiterungsbereich der 2. Änderung eine landwirtschaftliche Fläche aus.

Der Flächennutzungsplan liegt derzeit dem Landratsamt zur Genehmigung vor.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan, unmaßstäblich



Ausschnitt aus der 2. Änderung Flächennutzungsplan, unmaßstäblich

2.4 Geltendes Planungsrecht

Derzeit besteht für lediglich für den gültigen Bebauungsplan „Rieden Süd“ ein Bau-recht.

2.5 Städtebaulicher Rahmenplan

Ein städtebaulicher Rahmenplan für das Plangebiet existiert derzeit nicht.

2.6 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Einzeldenkmäler oder durch Ensembleschutz geprägte Bauquartiere. Bodendenkmäler sind ebenfalls in diesem Bereich nicht kartiert und bekannt.



Auszug Denkmalkarte Geoportal Bayern

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Bayerisches Denkmalschutzgesetz) BayDSchG unterliegen.

Art. 8 Auffinden von Bodendenkmälern

(1) 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.

(2) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2.7 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

Im geplanten Geltungsbereich sind keine Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht vorhanden.

3. Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes

3.1 Beschreibung des Geltungsbereichs und der Umgebung

Das Plangebiet umfasst mit einer Fläche von ca. 3,95 ha die Flächen der Fl.-Nrn. 240, , 240/2, 240/4, 240/5 241, 241/2 – 241/6 sowie Teilflächen der Flur-Nrn. 247 (Kr OAL 13); alle Gemarkung Rieden.

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.

3.1 Abgrenzung und Größe

Der Gemeinderat Rieden hat in seiner Sitzung vom 11.03.2019 beschlossen die Fl. Nr. 240 als Gewerbegebietsfläche auszuweisen.

Der Geltungsbereich des Erweiterungsgebietes umfasst eine Fläche von ca. 10.000 m², die Gesamtfläche des Geltungsbereiches der 1. Änderung und Erweiterung beträgt ca. 3,95 ha.

3.2 Erschließung

Das Plangebiet wird über die Schlingener Straße erschlossen, wobei die innere Erschließung über eine bereits erstellte öffentliche Erschließungsstraße erfolgt.

3.3 Eigentumsverhältnisse

Die Fl.Nr. 240, 240/2, 240/4, 240/5, 241 befindet sich im Besitz der Gemeinde, die restlichen Grundstücke befinden sich in Privatbesitz.

3.4 Technische Infrastruktur/Leitungen

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.

Das Gebiet wird an die öffentliche Müllabfuhr angeschlossen. Die Abfallentsorgung wird durch den Landkreis Ostallgäu durchgeführt.

4. Planungsziel und Planungskonzept

4.1 Städtebauliches Konzept

Der bestehende Bebauungsplan Gewerbegebiet Rieden Süd soll im Rahmen einer 2. Änderung erweitert und im Bereich des bestehenden Gewerbegebietes den aktuellen Stand angepasst werden.

Folgende Planungsziele werden durch die Aufstellung der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Rieden Süd verfolgt:

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

4.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden nicht untersucht, da sich keine weiteren geeigneten Flächen im Gemeindeeigentum befinden und zudem bei Entwicklung alternativer Standorte deutlich intensiver in den Außenbereich eingegriffen werden müsste.

4.3 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Entsprechend der beabsichtigten Nutzung sind auf dem gegenständlichen Plangebiet Gewerbe-, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie zugehörige 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 m² überschreitet.

Begründet wird der Ausschluss mit den Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2019 (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.

4.4 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Größe der Grundfläche ist für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung bei Baugebieten zwingend.

Für die GRZ und GFZ wurden Verhältniszahlen festgesetzt, die dem notwendigen Flächenbedarf der künftigen Gewerbebetriebe Rechnung tragen.

Die „Versiegelungszahl“ wird durch die Gesamtgrundflächenzahl (vgl. § 19 Abs. 4 BauNVO) festgesetzt. Dies ist erforderlich, um die in dem § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen unterbringen zu können.

Durch die Festlegungen zu den Belagsflächen werden bodenschonende nicht versiegelte Flächen geschaffen, die dauerhaft wasser- und luftdurchlässig sind. Sie minimieren die Auswirkungen der notwendigen Versiegelung des Gebietes und ermöglichen ein Versickern des Niederschlagswassers.

Die Zahl der Vollgeschosse ist ebenfalls in den dafür festgesetzten Nutzungsschablonen verankert und ist jeweils als Höchstmaß festgesetzt.

4.5 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Im Geltungsbereich wurde offene Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Abweichen hiervon wurden gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO Gebäudelängen über 50 m zugelassen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden fließende Baugrenzen festgesetzt, um einen größtmöglichen planerischen Spielraum zu konzipieren.

Die First- und Wandhöhe bestimmt sich nach dem natürlichen Gelände und wurde ab der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses festgesetzt. Diese wurde in Bezug auf die bestehende Straßenhöhe fixiert.

Die Regelungen des Art. 6 der BayBO sind anzuwenden.

4.6 Erschließung und Versorgung, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Saalfeldstraße und eine Innere öffentliche Erschließungsstraße, die Riedbergstraße, in welchen auch die notwendigen Sparten (wie Strom, Telekommunikation und Kabel) verlaufen.

Weitere Geh-, Fahr- und Leitungsrechte bestehen nicht.

4.7 Grünordnung, Artenschutz, Ausgleich

Zur Grünordnung und ökologischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen i.S. der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung siehe Umweltbericht und textliche Festsetzungen.

4.8 Gestalterische Festsetzungen, Dachform

Zur Einfügung der Bebauung in das vorhandene Ortsbild und zur positiven Gestaltungspflege werden besondere Festsetzungen zur Gestaltung und zur baulichen Anordnung (wie Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten, Dacheindeckung, Materialwahl des Baukörpers und Einfriedung) getroffen. Diese orientieren sich an den Festsetzungen des momentan rechtswirksamen Bebauungsplanes.

4.9 Einfriedungen

Für die Einfriedungen wurden, die bereits bestehenden Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes übernommen.

4.10 Immissionsschutz

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.

Die Gemeinde hat bei der Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet Rieden Süd auf eine Emissionskontingentierung durch ein Sachverständigengutachten verzichtet. Deshalb wurde empfohlen, keine Kontingente festzusetzen, jedoch das Genehmigungsverfahren auszuschließen, um die lärmschutzfachliche Beurteilung im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu ermöglichen. In der Endfertigung des Bebauungsplanes sind dann in der Satzung die Regelungen zum Gewerbelärm entfallen, die Genehmigungsverfahren wurde aber nicht abgeschlossen. Dies hat dazu geführt, dass bereits Betriebe entstanden sind, die hinsichtlich ihrer Umweltauswirkungen nicht beurteilt und erforderlichenfalls beschränkt wurden. Aus diesem Grund wurde nun das Genehmigungsverfahren abgeschlossen.

5. Verfahren

Das Bauleitplanverfahren wird im regulären Verfahren durchgeführt.

6. Umweltbericht (als Anlage)

Gemeinde Rieden,

Inge Weiß
1. Bürgermeisterin