

**BEGRÜNDUNG**  
**zur Einbeziehungssatzung „Ketterschwanger Straße II“**  
**vom 19.12.2016**

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro Mühlegg & Weiskopf GmbH, Mühlthalweg 9, 87640 Biessenhofen

Anlage 1: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

Anlage 2: Liste der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange

Anlage 3: Abbildung 1 - Schutzgut- und Eingriffsbewertung

## **1. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung im Nordosten des Ortsteils Rieden umfasst mit einer Gesamtfläche von ca. 2183 m<sup>2</sup> die Fl.-Nr. 17 der Gemarkung Rieden. Maßgebend ist die Abgrenzung im Lageplan des zeichnerischen Teiles im Maßstab 1:1000.

Er wird umgrenzt:

Im Westen, Norden und Osten: von Wohnbebauung (Fl.-Nrn. 18; 18/2; 19; 20; 92 und 93)

Im Süden: von landwirtschaftlichen Flächen (Fl.-Nrn. 90/1 und 91).

## **2. Veranlassung und Bedarf**

Bei der Gemeinde Rieden wurde der Antrag zur Errichtung zweier Wohngebäude mit Doppelgarage auf der Flur-Nr. 17 im Norden des Ortsteils Rieden eingereicht. Die Gemeinde Rieden hat beschlossen, mit dieser Einbeziehungssatzung die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür zu schaffen.

Der Gemeinderat ist mehrheitlich der Meinung, die Einbeziehungssatzung aus Gründen einer geordneten Ortsabrundung und einer wirtschaftlicheren Erschließung der Ketterschwanger Straße zu beschließen.

Die Einbeziehungssatzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben
- eine Einigung mit den Belangen des Naturschutz erzielt werden konnte
- städtebauliche Konflikte (Immissionen, Erschließungsdefizit) vermieden werden konnten.
- eine geordnete Siedlungsentwicklung (kein planloses Ausufernd der Bebauung) gewährleistet wird.

Durch die gegenständliche Einbeziehungssatzung werden weder Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen noch werden Natura-2000-Gebiete beeinträchtigt.

### **3. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

#### **3.1 Flächennutzungsplan**

Die Gemeinde Rieden hat einen wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan vom 10.05.2006. Im Flächennutzungsplan ist der gegenständliche Geltungsbereich als gemischte Baufläche dargestellt. Die Einbeziehungsatzung ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### **3.2 UVP-Richtlinie**

Bei der Einbeziehungsfläche handelt es sich um einen bisher unbeplanten Bereich nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB. Durch das Verfahren nach § 13 BauGB ist eine UVP-Pflicht und damit ein Umweltbericht nach § 2 a BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Bürger (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) nicht erforderlich.

### **4. Lage und Bestand**

Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Rand des Hauptortes, ca. 30 m südlich der Keterschwanger Straße (ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle; Haus-Nr. 24).

Die bestehende Nutzung ist Intensivgrünland bzw. Viehweide. Westlich, nördlich und östlich angrenzende Flächen sind mit landwirtschaftlichen Gebäuden bzw. mit Einzelhäusern bebaut; südlich angrenzende Flächen dienen der landwirtschaftlichen Erzeugung.

Nach vorliegenden Erkenntnissen sind im Geltungsbereich, in dem früher Kiesabbau erfolgte, keine Altlasten vorhanden. Weitere Beschränkungen für die Baufläche in Form von z. B. Schutz- oder FFH-Gebieten liegen nicht vor.

Eine zwischenzeitlich bestehende landwirtschaftliche Hofstelle wurde in den 1980er Jahren abgebrochen.

### **5. Geplante Bebauung**

Geplant sind zwei Einfamilienhäuser mit jeweils einer Doppelgarage mit ca. 6m x 7m Grundfläche. Die Gebäude werden unterkellert mit Erd- und Dachgeschoss.

Die Zufahrt zu den Garagen erfolgt von der bestehenden Keterschwanger Straße über das Grundstück mit der Fl.-Nr. 18 mittels im Grundbuch eingetragenen Geh- und Fahrrecht. Für den Anschluss des Schmutzwasserkanals und der Wasserleitung ist ggf. noch ein Leitungsrecht nachzutragen.

Die überbaubare Grundfläche von jeweils 250 m<sup>2</sup> entspricht bei den gegebenen Grundstücksgrößen einer Grundflächenzahl von maximal 0,25 (dabei gilt der § 19 Abs. 4 BauNVO). Die max. Wandhöhen an der Traufseite sind auf 6,00 m begrenzt. Dabei sind moderne Dämmbauteile in den Dachflächen berücksichtigt.

Gefährdungen durch Hochwasser sind wegen der Höhenlage der Baugrundstücke ausgeschlossen.

Eine evtl. Gefährdung durch wild abfließendes Wasser von der östlich angrenzenden Hanggrenze sollte bei der weiteren Planung berücksichtigt werden.

Lt. Auskunft vom Wasserwirtschaftsamt dürfte das Grundwasser relativ oberflächennah anstehen (4-6m).

## 6. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der Baugrundstücke ist über die Ketterschwanger Straße und das eingetragene Geh- und Fahrrecht über das Grundstück Fl.-Nr. 18 sichergestellt. Ver- und Entsorgungsleitungen sind bereits durch die ehemalige Hofstelle vorhanden. Sie müssen ggf. ertüchtigt werden.

Strom- und Kommunikationsanschlüsse erfolgen aus dem örtlichen Netz. Am Rand des Geltungsbereichs verläuft die 1 kV-Freileitung der LEW über die Hs.-Nrn. 22, 26 und 28. Alle am Bau Beteiligten und Maschinen/Kräne dürfen den Sicherheitsabstand von 1m zur Freileitung nicht unterschreiten – Lebensgefahr! Die einschlägigen Schutzanweisungen (z.B. BGV A3) sind zu beachten!

Zur koordinierten Erschließung des Gebiets mit Telekommunikationsleitungen ist mind. 4 Wochen vor Baubeginn Kontakt zu suchen mit: Deutsche Telekom Technik GmbH; Technik Niederlassung Süd, PTI 23, Gablinger Str. 2, D-86368 Gersthofen.

Abfallbehältnisse können am Tag der Abholung an der Zufahrt zur Fl.-Nr. 17 bereitgestellt werden.

## 7. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Eingriff in die Natur und Landschaft ist von verhältnismäßig geringer Bedeutung da die GRZ sehr gering ist (0,25) und die randlichen Gehölzstrukturen überwiegend erhalten bleiben bzw. erweitert werden und es sich bei den von der Versiegelung durch Überbauung betroffenen Wertelementen um eine artenarme mehrschnittige Grasflur und eine Silberfichte handelt.

Biotopflächen sind, auch in der näheren Umgebung, nicht vorhanden. Im Plangebiet sind in der Zustandsbewertung der Schutzgüter keine besonderen Belange zu berücksichtigen. Der dennoch vorhandene Eingriff wird intern durch die Grünordnung mit Bäumen und Sträuchern kompensiert.

Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter besteht nicht. Ebenso ist kein Vorhaben nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung beabsichtigt.

### 7.1. Zustandsermittlung

Im Bereich der EBS kommen neben intensiv genutztem Grünland keine großflächig versiegelten Bereiche vor. Die im Geltungsbereich liegende Fläche ist klein-klimatisch (Luftaustausch) ohne Bedeutung. Ein Oberflächengewässer ist nicht vorhanden. Der Grundwasserstand am Bauort ist nicht bekannt.

In Bezug auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensgemeinschaften werden keine wertvollen oder schützenswerte Arten oder Lebensräume beeinträchtigt.

Immissionen von der Ketterschwanger Straße werden die für ein Dorfgebiet geltenden Orientierungswerte nicht überschreiten.

Im Plangebiet sind in der Zustandsbewertung der Schutzgüter keine besonderen Belange zu berücksichtigen. Biotopflächen sind, auch in der näheren Umgebung, nicht vorhanden.

### 7.2 Eingriffsvermeidende und –vermindernde Maßnahmen

Folgende festgesetzte Maßnahmen dienen der Vermeidung und Verringerung eingriffsbedingter negativer Auswirkungen:

- Standortwahl in bereits erschlossener Lage

- Eine qualitative Durchgrünung des Gebietes wird durch Pflanzgebote sichergestellt.
- Es sind heimische, standortgeeignete Gehölze zu verwenden entspr. der Artenliste
- Einfriedungen sind nicht höher als 0,80 m über dem Anschnitt der Verkehrsfläche zulässig.
- Sockelmauern sind nicht zulässig. Bei Zäunen ist ein Bodenabstand von mind. 10 cm einzuhalten oder einzelne Durchschlupfmöglichkeiten zu schaffen für wildlebende Kleintiere wie Igel etc..
- Unverschmutztes Oberflächenwasser und Niederschlagswasser von Dachflächen wird vor Ort gesammelt und wenn möglich flächig versickert.
- Dem Antrag auf Baugenehmigung bzw. Genehmigungsfreistellung ist ein Freiflächengestaltungsplan beizugeben mit Angaben zu überbauten und befestigten Flächen, zu den Oberflächenbelägen für Zufahrten und Stellplätzen, zur Höhenlage der Gebäude mit Bezug auf die natürliche Geländehöhe, zur Unterbringung der Müll- und Wertstoffbehälter sowie zu Standorten und Arten der vorgesehenen Baum- und Strauchpflanzungen
- Die Versiegelung des Bodens wird so gering wie möglich gehalten.
- Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, wird entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos entsorgt. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt Ostallgäu auf Verlangen vorzulegen.
- Für die Pflanzungen und Ansaaten in den ökologischen Ausgleichsflächen ist autochtones Pflanzenmaterial und Saatgut zu verwenden.
- GRZ: 0,25

Tabelle 1: Schutzgut- und Eingriffsbewertung:

Schutzgut	Nutzung, Wertelement	Bedeutung für Natur u. Landschaft	Eingriffs-/ Beeinträchtigungsintensität	Ausgleichsfaktor
ARTEN / LEBENS- RÄUME	Strukturreicher Garten mit Siedlungsgehölzen aus überwiegend heimischen Arten	gering Kat II unten	gering	
	Eschenaltbaumbestand, Böschung	mittel Kat. II oben	ohne Eingriffsrelevanz	
BODEN	Nährstoffreicher, nutzungsbedingt verdichteter, lehmiger Boden	gering Kat I oben	gering	
WASSER	keine Oberflächengewässer vorhanden	-	-	
KLIMA / LUFT	Frischluffproduktionsfläche, jedoch ohne siedlungsrelevante Bedeutung	-	-	
LANDSCH. BILD	Fläche selbst kaum einsehbar	gering Kat I oben	gering	

	Gut ausgeprägte Ortsrandein- grünung, z.T. alter Baumbe- stand, Teil des gesamten Orts- randgehölgürtels, artenreiche Strauchzone, weithin sichtbar	hoch Kat III	ohne Ein- griffsrelevanz	
		Kat. I oben	Typ B Feld B I	0,2- 0,5

Die Zustandsbewertung der einzelnen Schutzgüter liegt für die eingriffsrelevanten Flächen einmal bei Kat. II oben und zweimal bei Kat. I oben. Wegen des zu erwartenden geringen Versiegelungs- und Nutzungsgrades (Typ B) ist das Grundstück in Feld B I einzustufen (s. Anlage 3) mit einer Faktorenspanne zwischen 0,2 und 0,5. Aufgrund der Festsetzungen zu Eingriffsvermeidungs- und Eingriffsminimierungsmaßnahmen wird der Ausgleichsfaktor mit 0,2 angesetzt.

### 7.3 Vereinfachtes Verfahren (Checkliste)

Die folgende Eingriffsbewertung und Ausgleichsermittlung erfolgt nach dem Verfahren des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft (Ergänzte Fassung)“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, München, Januar 2003.

Gemäß Abs. 3.1 des genannten Leitfadens kann auf eine differenzierte Vorgehensweise zur Feststellung der Ausgleichsrelevanz dann verzichtet werden, wenn aufgrund von geringer Nutzungsintensität und geeigneter eingriffsvermeidender und –minimierender grünordnerischer Maßnahmen davon ausgegangen werden kann, dass kein weiterer Kompensationsbedarf besteht. Nachzuweisen ist dies über die ausschließlich positiv zu beantwortende „Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise“ des oben genannten Leitfadens.

In vorliegendem Planungsfall lassen sich alle Fragen der Checkliste mit „ja“ beantworten. Das bedeutet, dass ein differenziertes Bewertungsverfahren verzichtbar ist weil davon auszugehen ist, dass neben den Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf besteht.

Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise	
<b>0 Planungsvoraussetzungen</b>	
0.1 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt mit differenzierter Bearbeitung nach Art. 3 Abs. 2-4 BayNatSchG.	Ja
<b>1 Vorhabenstyp</b>	
1.1 Art der baulichen Nutzung Es handelt sich um ein reines Wohngebiet (nach § 3 BauNVO).	Ja
1.2 Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein. <i>Die GRZ beträgt für das gegenständliche Baugebiet 0,25.</i>	Ja
<b>2 Schutzgut Arten und Lebensräume</b>	
2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für	Ja

Natur und Landschaft haben; nicht betroffen werden Flächen höherer Bedeutung wie	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Flächen nach den Listen 1b und 1c (gem. Leitfaden)</li> <li>• Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und III a BayNatSchG.</li> <li>• Gesetzl. geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen</li> </ul>	Ja
2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung festgesetzt: <i>Ortsandeingrünung nach Süd-Osten (Erhalt und Ergänzung), gebietsinterne Durchgrünung (vgl. textl. Festsetzungen und Artenliste in den Hinweisen sowie Planzeichnung).</i>	Ja
<b>3 Schutzgut Boden</b>	
3.1 Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt (vgl. textliche Festsetzungen § 6).	Ja
<b>4 Schutzgut Wasser</b>	
4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor, d.h. die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.	Ja
4.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten und regelmäßig überschwemmte Bereiche bleiben unberührt.	Ja
4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen: eine möglichst flächige Versickerung wird gewährleistet, private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserundurchlässige Beläge (vgl. textliche Festsetzungen § 6).	Ja
<b>5 Schutzgut Luft Klima</b>	
5.1 durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet beeinträchtigt.	Ja Ja
<b>6 Schutzgut Landschaft</b>	
6.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.	Ja
6.2 Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken oder Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente; maßgebliche Erholungsräume werden nicht tangiert.	Ja
<b>6.3</b> Einbindung in die Landschaft: für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen ( <i>Ortsrandeingrünung im Süd-Osten und Süd-Westen</i> ).	Ja

#### 7.4 Ermittlung des erforderlichen Grünflächenanteils

Ohne Eingriffsrelevanz sind:

- der Teil des bestehenden Gehölzgürtels an der Böschung, der erhalten bleibt sowie
- das Gartenhäuschen.

Die ausgleichsrelevante Fläche umfasst 1.735 m<sup>2</sup>.

Geltungsbereich:	2.183 m <sup>2</sup>
Abzügl. zu erhaltender Gehölzgürtel:	- 425 m <sup>2</sup>
Abzügl. Gartenhütte:	- 23 m <sup>2</sup>

Ausgleichsrelevante Fläche:

1.735 m<sup>2</sup>

Daraus errechnet sich bei einem Kompensationsfaktor von 0,2 ein erforderlicher Grünflächenanteil von  $1.735 \text{ m}^2 \times 0,2 = 347 \text{ m}^2$ .

#### 7.5. Ortsrandeingrünung:

Die in der Planzeichnung dargestellte Ortsrandeingrünung wird als „Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern“ festgesetzt. Die Größe dieser Fläche beträgt ca. 425 m<sup>2</sup>.


Entsprechend der Pflanzempfehlungen sind heimische Bäume und Sträucher zu verwenden und im Bereich der Ortsrandeingrünung ist auf Nadelgehölze zu verzichten. Bei Einfriedungen sind Sockelmauern untersagt.

#### 8. Immissionen

Von den benachbarten Grünlandflächen können auch bei ordnungsgemäß betriebener Landwirtschaft Emissionen auftreten, diese Immissionen sind jedoch ortsüblich und müssen deswegen gem. § 906 BGB hingenommen werden.

Rieden, den 21.12.16

GEMEINDE RIEDEN

  
Ingeborg Weiß, Erste Bürgermeisterin

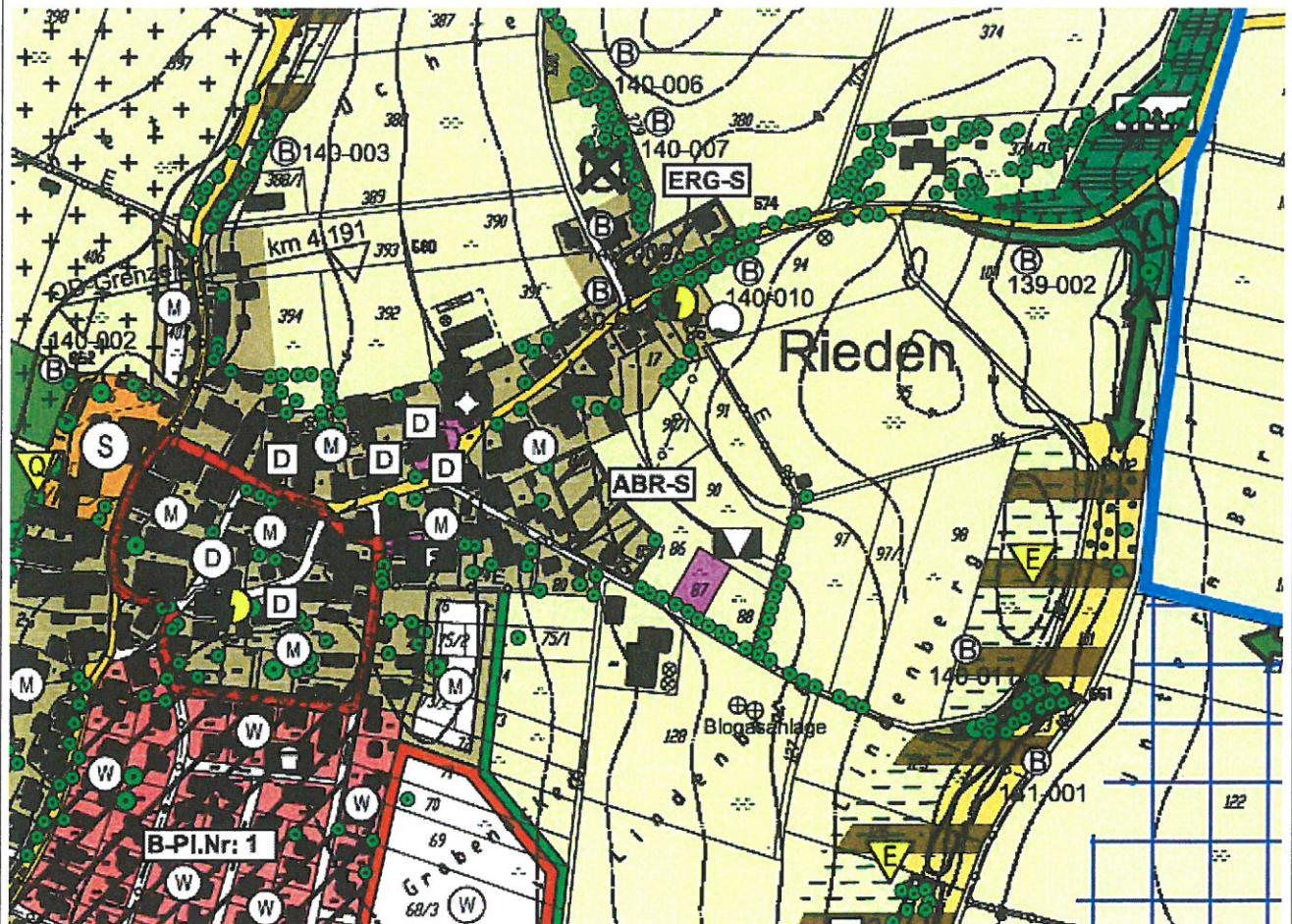
Ingenieurbüro für Bauwesen  
Mühlegg & Weiskopf GmbH  
Beratende Ingenieure  
Mühltalweg 9  
87640 Biessenhofen

Biessenhofen, den 20.12.16

  
Dipl.-Ing. (FH) Richard Weiskopf

  
Dipl.-Ing. Hubert Brand

Gemeinde Rieden      Landkreis Ostallgäu  
Ortsteil Rieden  
Einbeziehungssatzung  
"Keterschwanger Straße"  
Anlage 1 zur Begründung



Auszug aus dem wirksamen  
Flächennutzungsplan

INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN

Mühltalweg 9  
87640 Biessenhofen  
Telefon 0 83 41 / 9 36 40  
Telefax 0 83 41 / 93 64 28  
www.muehlegg-weiskopf.de  
info@muehlegg-weiskopf.de



M ca. 1 :3000



## Liste der beteiligten Träger öffentlicher Belange

Anrede	Name	Straße	PLZ, Ort
Regierung von Schwaben	Höhere Landesplanungsbehörde	Fronhof 10	86152 Augsburg
Regionaler Planungsverband Allgäu		Kaiser-Max-Straße 1	87600 Kaufbeuren
An das	Amt für ländliche Entwicklung Schwaben	Dr.-Rothermel-Str. 12	86381 Krumbach
Landratsamt Ostallgäu	Frau Langer	Postfach 1255	87610 Marktoberdorf
An das	Wasserwirtschaftsamt Kempten	Rottachstraße 15	87435 Kempten
LEW Verteilnetz GmbH	(LVN) Liegenschaften	Schaezlerstr. 3	86150 Augsburg
An das	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	Heinzelmannstr. 14	87600 Kaufbeuren
Herrn Kreisheimatpfleger	Dipl.-Ing. Architekt Peter Ossenberg	Edelweißstraße 13	87616 Marktoberdorf
Bayer. Landesamt für Denkmalpflege	Außenstelle Schwaben	Am Klosterberg 8	86672 Thierhaupten
Deutsche Telekom Technik GmbH	Technik Niederlassung Süd	Bahnhofstraße 35	87435 Kempten
An das	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung	Kurfürstenstraße 19	87616 Marktoberdorf

Gemeinde Rieden  
Ortsteil Rieden  
Einbeziehungssatzung  
"Keterschwanger Straße II"  
Anlage 3 zur Begründung

Landkreis Ostallgäu

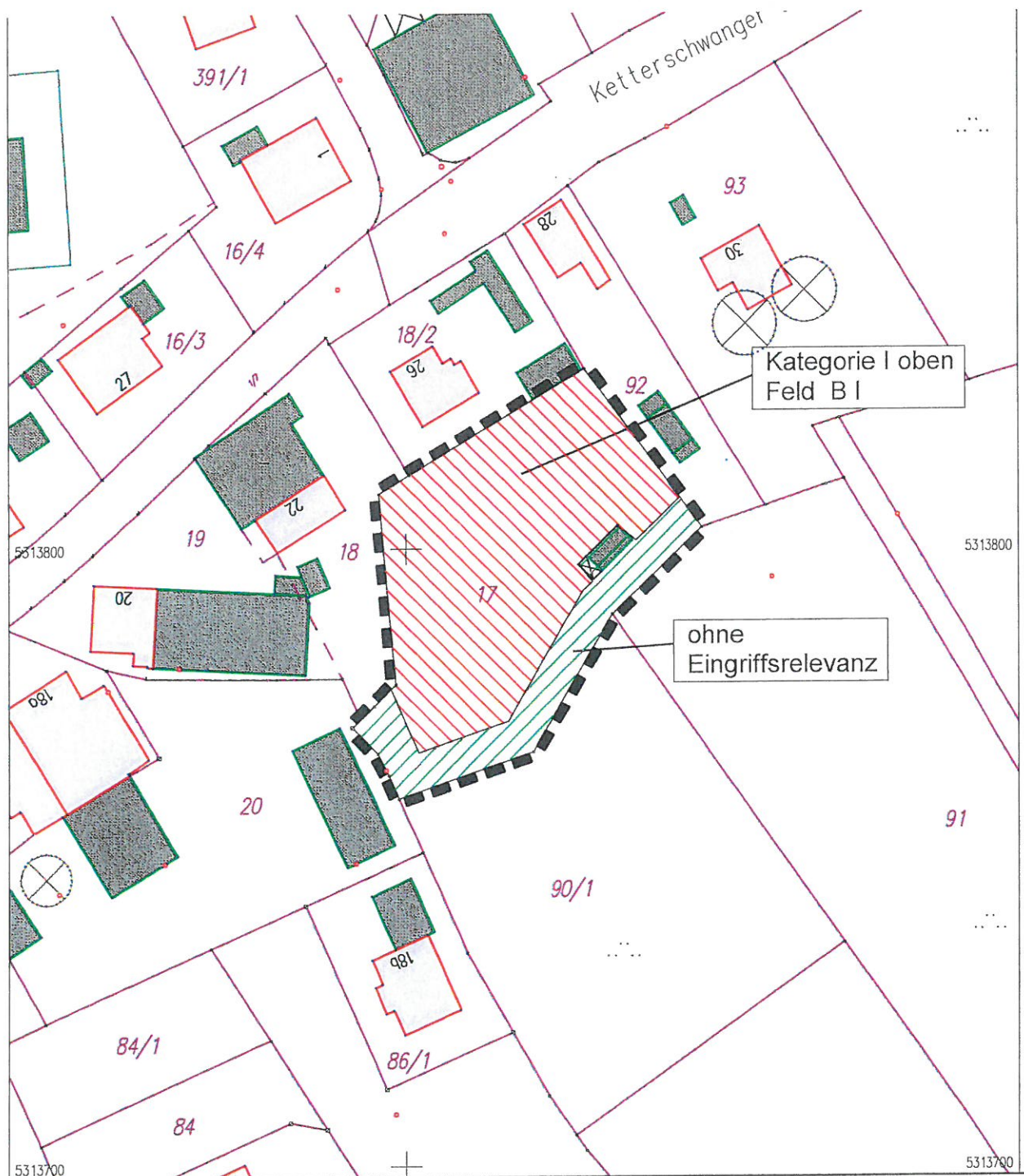
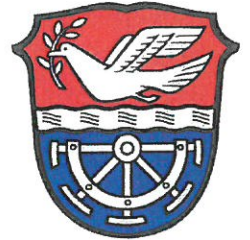


Abbildung 1:

Schutzgut- und  
Eingriffsbewertung

M ca. 1 : 1000

INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN

Mühlthalweg 9  
87640 Biessenhofen  
Telefon 0 83 41 / 9 36 40  
Telefax 0 83 41 / 93 64 28  
www.muehlegg-weiskopf.de  
info@muehlegg-weiskopf.de



**MÜHLEGG & WEISKOPF** GmbH  
Beratende Ingenieure