



Gemeinde Rieden, Landkreis Ostallgäu

## Bekanntmachung

zur **5. Änderung des Flächennutzungsplanes (mit integriertem Landschaftsplan)** in Verbindung mit der **Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 "Nördlich der Zellerstraße"** im Ortsteil Zellerberg der Gemeinde Rieden

---

Mit Sitzung vom 24.07.2023 hat der Gemeinderat Rieden den **Aufstellungsbeschluss** zur **5. Änderung des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes (mit integriertem Landschaftsplan)** und zu den **beiden vorhabenbezogenen Bebauungsplänen Nr. 10 "Nördlich der Zellerstraße"** und **Nr. 11 "Freiflächen-PV-Anlage ehemalige Gärtnerei"** im Ortsteil Zellerberg gefasst.

Mit Sitzung von 15.07.2024 wurde der **Geltungsbereich** für die **5. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes** per Beschluss **verkleinert** sowie die Fortführung der laufenden Planungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 „Freiflächen-PV-Anlage ehemalige Gärtnerei“ vorläufig ausgesetzt.

Der **verkleinerte räumliche Geltungsbereich der 5. Flächennutzungsplanänderung** umfasst eine Teilfläche des ehemaligen Geländes der Gärtnerei im Ortsteil Zellerberg nördlich der Zellerstraße sowie die westlich angrenzenden Wohngrundstücke und beinhaltet folgende Grundstücke (jeweils der Gemarkung Rieden): Fl.-Nrn. 1274/25, 1274/50 und 1274/52 sowie die südliche Teilfläche (TF) des Grundstückes Fl.-Nr. 1274/6 (vgl. anhängigen Lageplan mit Gebietsabgrenzung mit Stand vom 15.07.2024) .

Der **räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 "Nördlich der Zellerstraße"** umfasst die südliche Teilfläche des Grundstückes Fl.-Nr. 1274/6 mit einer Fläche von ca. 4.150 m<sup>2</sup>.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Rieden aus dem Jahr 2006 noch als Mischbaufläche dargestellt. Daher wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren entsprechend angepasst.

### Erfordernis sowie Ziele und Zweck der Planung

Ein Vorhabensträger möchte die innerörtliche Brachefläche der ehemaligen Gärtnerei im Ortsteil Zellerberg zu Wohnzwecken entwickeln. Es ist die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage, oberirdischen Besucherstellplätzen und einem Spielbereich geplant.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes und der Neuaufstellung des Bebauungsplanes reagiert die Gemeinde in Ausübung ihrer Planungshoheit auf die Bauabsichten des Vorhabenträgers. Dafür werden die Flächen nördlich der Zellerstraße von Mischbauflächen zu Wohnbauflächen geändert. Die westseitig angrenzenden Bestandswohngrundstücke werden dabei berichtigt.

Ziel der Planungen ist es, die rechtliche Voraussetzung für die Wiedernutzbarmachung der innerörtlichen und bisher als Mischgebiet dargestellten Flächen der ehemaligen Gärtnerei zu schaffen. Für den Neubau der Mehrfamilienhäuser soll im Süden ein Reines Wohngebiet ausgewiesen werden.

### Verfahren

Die beiden Bauleitplanungen werden im Parallelverfahren und im Regelverfahren nach § 2 BauGB durchgeführt.

### Umweltprüfung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für beide Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung erforderlich. Es wurde jeweils ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erstellt und in die Begründung integriert.

# Die inhaltliche Änderung des Aufstellungsbeschlusses zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes (mit integriertem Landschaftsplan) wird hiermit gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekanntgemacht.

---

## Frühzeitige Beteiligung nach dem BauGesetzBuch

Der Gemeinderat Rieden hat mit Sitzung vom 15.07.2024 die Vorentwurfsstände der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 „Nördlich der Zellerstraße“, jeweils mit Begründung und Umweltbericht, gebilligt. Die jeweiligen Unterlagen werden

**von Freitag, 02.08.2024 bis einschließlich Freitag, 06.09.2024**

unter folgender Adresse

[www.rieden-zellerberg.de](http://www.rieden-zellerberg.de)

veröffentlicht.

Auch der Inhalt dieser Bekanntmachung ist im Internet unter [www.rieden-zellerberg.de](http://www.rieden-zellerberg.de) veröffentlicht.

Stellungnahmen können während der genannten Veröffentlichungsfrist abgegeben werden. Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden, können bei Bedarf aber auch auf anderem Weg abgegeben werden, z. B. schriftlich oder zur Niederschrift.

Per E-Mail an [info@rieden-zellerberg.bayern.de](mailto:info@rieden-zellerberg.bayern.de)

Schriftlich an Gemeinde Rieden, Saalfeldstraße 4a, 87668 Rieden-Zellerberg

Als weitere Zugangsmöglichkeit werden die Unterlagen

- im Sitz der Gemeindeverwaltung, Saalfeldstraße 4a, 87668 Rieden-Zellerberg zu den folgenden Zeiten
  - o Montag 08:00 bis 12:00 Uhr
  - o Mittwoch 08:00 bis 12:00 Uhr
  - o oder nach vorheriger Vereinbarung

und

- in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft, Bahnhofstraße 7, 87666 Pforzen während der allgemeinen Dienststunden zu den folgenden Zeiten zur Einsichtnahme vorgehalten :
  - o Mo-Fr 8:00-12:00 Uhr
  - o Do 14:00-18:00 Uhr
  - o oder nach vorheriger Vereinbarung

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Bauleitplanungen unberücksichtigt bleiben können, wenn die Gemeinde den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Flächennutzungsplanes oder des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist.

Gleichzeitig zum Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB sind auch die betroffenen (Fach-) Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange aufgefordert, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu den Vorentwurfsständen mit Begründung der Flächennutzungsplanänderung und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine Stellungnahme abzugeben.

Folgende umweltrelevanten Informationen sind verfügbar :

- **Begründung mit Umweltbericht zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes**  
mit Bestandsaufnahme, Auswertung von Grundlageninformationen, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Fläche, Wasser, Lokalklima / Luftthygiene, Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt, Mensch (Erholung und Wohnen -Immissionsschutz), Orts- und Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

- **Begründung mit Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10 „Nördlich der Zellerstraße“**  
mit Bestandsaufnahme, Auswertung von Grundlageninformationen, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Fläche, Wasser, Lokalklima / Lufthygiene, Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt, Mensch (Erholung und Wohnen -Immissionsschutz), Orts- und Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

**Die Billigungs- und Verfahrensbeschlüsse zum Vorentwurf der 5. Änderung des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes sowie zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 „Nördlich der Zellerstraße“ werden hiermit ortsüblich bekannt gemacht.**

### **Datenschutz**

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e (DSGVO) i. V. mit § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“, das ebenfalls öffentlich ausliegt.

Dieser Verfahrensschritt wird vom Planungsbüro DAURER + HASSE in Zusammenarbeit mit der Verwaltung durchgeführt.

Rieden-Zellerberg, den 23.07.2024

Dienstsiegel

gez.

.....  
Ingeborg Weiß, 1. Bürgermeisterin

Angeschlagen : 24.07.2024

Abgenommen : 2024