

# Gemeinde Rieden am Forggensee

Landkreis Ostallgäu



## Bebauungsplan Nr. 17 „Bühla“ gemäß § 13a BauGB

### Inhalt:

Satzung

Planzeichnung des Bebauungsplanes M = 1 : 1.000

Begründung

### Vorentwurf

i. d. F. vom 01.03.2021

<b>Auftraggeber</b> Gemeinde Rieden am Forggensee Lindenweg 4 87669 Rieden am Forggensee	Tel.: 08362.7935 Fax: 08362.923887 E-Mail: <a href="mailto:gemeinde@rieden.de">gemeinde@rieden.de</a>
<b>Planung städtebaulicher Teil</b> <b>abtplan</b> - büro für kommunale entwicklung Hirschzeller Straße 8 87600 Kaufbeuren	Tel.: 08341.99727.0 Fax: 08341.99727.20 E-Mail: <a href="mailto:info@abtplan.de">info@abtplan.de</a>
<b>Planung Grünordnung und Ausgleich</b> Dipl.-Ing. (univ). Helmut Rösel, Landschaftsarchitekt, Landschaftsökologe Brunnener Straße 12 86511 Schmiechen	Tel./Fax: 08206.1873 E-Mail: <a href="mailto:roesel-la@bayern-mail.de">roesel-la@bayern-mail.de</a> Web: <a href="http://www.roesel-landschaftsarchitekt.de">www.roesel-landschaftsarchitekt.de</a>

# Satzung der Gemeinde Rieden am Forggensee für den Bebauungsplan Nr. 17 „Bühla“ gemäß § 13a BauGB, mit integriertem Grünordnungsplan

## Aufgrund

- der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB),
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- der 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV),
- des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG),

in der jeweils gültigen Fassung erlässt die Gemeinde Rieden am Forggensee folgende Satzung:

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt im Westen der Ortslage Rieden am Forggensee, entlang der Straße Hintere Schöne.

Das Plangebiet beinhaltet die Grundstücke beziehungsweise Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 146/1, 146/2, 146/3, 146/4, 146/6, 148, 148/2, 148/3, 739 (Hopfener Weg), 740, 741, 741/1, 742, 742/1, 743, 744 (TF, Schleichbach), 790 (TF, Faulenseestraße), 792 (TF), 818 (TF, Schleichbach), 1110/1, 1110/2, 1110/3, 1112/1, 1112/2, 1114, 1115/1, 1115/2, 1116, 1117/1, 1119 (TF), 1120 (Straße Hintere Schöne), 1120/1, 1142, 1142/1, 1142/2, 1145/1, 1147/1, 1149, 1152/1, 1153, 1157, 1157/1, 1157/2, 1158, 1162 (TF, Verkehrsfläche), 1163 (TF, Verkehrsfläche) und 1164/1, alle Gemarkung Rieden am Forggensee.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 4,5 ha auf. Maßgeblich ist die Bebauungsplanzeichnung.

### § 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus der Planzeichnung und den folgenden textlichen Festsetzungen, jeweils in der Fassung vom 01.03.2021. Der Satzung ist eine Begründung, ebenfalls in der Fassung vom 01.03.2021, beigefügt.

### § 3 Art der baulichen Nutzung

- 3.1 In einem Teil des Plangebietes wird ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.
- 3.2 Unter Hinweis auf § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 6 Abs. 2 Ziffer 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind, nicht zulässig sind.
- 3.3 Unter Hinweis auf § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets nicht zulässig sind.
- 3.4 In Teilen des Plangebietes wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- 3.5 Unter Hinweis auf § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 4 Abs. 2 Ziffer 2 BauNVO allgemein zulässigen der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe nicht zulässig sind.
- 3.6 Unter Hinweis auf § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen der Verwaltung, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen nicht zulässig sind.
- 3.7 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind demnach gemäß § 4 Abs. 2 Nrn. 1 und 3 BauNVO zulässig:
  - Wohngebäude
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- 3.8 Ausnahmsweise zulässig sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

#### § 4 Maß der baulichen Nutzung

- 4.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl, die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen und durch die Anzahl der zulässigen Geschosse. Es ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 festgesetzt. Darüber hinaus werden folgende Haustypen festgesetzt.

Haustyp A = Doppelhaushälfte = maximal 120m<sup>2</sup> Grundfläche

Haustyp B = Einfamilienwohnhaus = maximal 180 m<sup>2</sup> Grundfläche

Haustyp C = Mehrfamilienwohnhaus (ab 3 WE)= maximal 440 m<sup>2</sup> Grundfläche

Hinweis:

Ist die durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Fläche jedoch kleiner als die GRZ, gilt die durch Baugrenzen festgesetzte Fläche.

- 4.2 Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO findet Anwendung. Demnach darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Es wird jedoch gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO festgesetzt, dass Grundstücke maximal bis zu einer GRZ von 0,5 bebaut werden dürfen.
- 4.3 Aus besonderen städtebaulichen Gründen wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Anzahl der Wohneinheiten beschränkt (s. dazu Begründung, Punkt 4.2.3).

#### § 5 Bauweise/ Stellung der Gebäude/ Grundstücksgröße

- 5.1 Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
- 5.2 Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt.

**Ausnahme** (§ 31 Abs. 1 BauGB):

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO kann die Baugrenze um bis zu 1,50 m für einzelne Gebäudeteile wie beispielsweise Vordach, Dachüberstand, Lichtschacht, Treppenstufen u. dgl. überschritten werden.

#### § 6 Garagen/ Stellplätze/ Nebengebäude

- 6.1 Es sind pro Wohneinheit zwei Stellplätze und pro Gästezimmer bzw. Ferienwohnung mindestens ein Stellplatz nachzuweisen. Für die weiteren Nutzungen gilt die Garagen und Stellplatzverordnung der Gemeinde.
- 6.2 Garagen und überdachte Stellplätze dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Sind sie möglichst in das Hauptgebäude zu integrieren oder anzubauen. Grenzgaragen nach Art. 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung sind zulässig.
- 6.3 Besucherstellplätze müssen leicht und auf kurzem Weg erreichbar sein. Garagen mit direkter, von der Verkehrsfläche her senkrechter Zufahrt müssen einen Mindestabstand zur Verkehrsfläche von 5,50 m einhalten.
- 6.4 Bei Grundstücken mit einer Bebauung ab fünf Wohneinheiten sind die erforderlichen Stellplätze zu 80 % als Tiefgaragenstellplätze herzustellen.

6.5 Für überdachte Stellplätze, Garagen und Nebengebäude sind folgende Dachformen zulässig:

- Freistehende Garagen: Satteldächer
- Am Hauptgebäude angebaute Garagen: Sattel- und Pultdächer
- Tiefgaragen: Sattel- und Pultdächer sowie begrünte Flachdächer
- Carports: Sattel- und Pultdächer sowie begrünte Flachdächer. Carports müssen zudem an 3 Seiten offen sein und dürfen nur aus Holz gebaut sein.

### § 7 Grünordnung

7.1 Die nicht überbauten Flächen von Wohngrundstücken sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen gemäß der nachfolgenden Vorschlagsliste zu bepflanzen, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

7.2 Auf jedem Baugrundstück sind pro angefangene 15 m Grundstücksgrenze entlang der Straßenfläche ein Baum der Wuchsklasse 2 oder 3 oder einer der unten genannten Obstbäume oder Sträucher zu pflanzen.

7.3 In der Planzeichnung sind Flächen für Uferbegleitgrün festgesetzt. Diese haben anbaufrei zu bleiben und sind vorzugsweise mit Ufergehölzen zu bepflanzen.

7.4 Auf den Baugrundstücken sind pro 250 m<sup>2</sup> ein Baum der Wuchsklasse 2 oder zwei Obstbäume (Halbstamm) zu pflanzen. Für die Bepflanzung sollen heimische Gehölze verwendet werden.

7.5 Für die vorgenannten Eingrünungsmaßnahmen kann aus der nachfolgenden Pflanzliste ausgewählt werden. Das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG, "§§") ist zu beachten.

Neben Obstgehölzen können für die Grünflächen auch folgende Arten ausgewählt werden, wobei auf Bäume der 1. Wuchsklasse verzichtet wurde:

#### Bäume 2. Wuchsklasse

Mindestqualität: 3 x v. H. 251 – 300 cm

Acer campestre	Feldahorn
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Prunus avium*	Vogelkirsche
Betula pendula*	Birke
Carpinus betulus*	Hainbuche

#### Obstbäume

Sträucher, Mindestqualität: 2 x v. H. 60 – 100 cm

<b>Äpfel</b>	Berner Rosenapfel	Cornus mas	Kornelkirsche
	Klarapfel	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
	James Grieve	Corylus avellana	Haselnuss
	Glockenapfel	Ligustrum vulgare	Liguster
<b>Birnen:</b>	Clapps Liebling	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
	Gellerts Butterbirne	Prunus spinosa	Schlehe
<b>Kirsche:</b>	Hedelfinger	Prunus padus	Wolliger Schneeball
<b>Zwetschge</b>	Wangenheims Früh		

Zusätzlich kommen standortgerechte Arten und Sorten von Wildsträuchern und Wildrosen in Betracht. Aus naturschutzfachlicher Sicht sollen fremdländische Gehölze sowie rot- und gelbblaubige bzw. blaunadelige Gehölze innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen bleiben.

7.6 Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind umgehend zu ersetzen.

7.7 Die Anpflanzung auf den privaten Grünflächen hat spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude zu erfolgen. Dem Baugesuch ist ein Freiflächengestaltungsplan mit Bepflanzungsdarstellung beizufügen.

**§ 8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen/Gestaltung der Gebäude**  
(§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)

8.1 Für Plangebiet werden nachfolgende Bestimmungen getroffen. Sie werden in der Planzeichnung präziser festgesetzt.

Gebiet	Bauweise	Max. Wandhöhe, talseitig	Max. Firsthöhe	Dachform	Dachneigung	Max. Zahl Vollgeschosse
Grundstücke mit Indexzahlen 11 - 29	o	6,50 m	9,50 m	SD	18° - 25°	II
Alternative Grundstücke mit Indexzahlen 11 - 26	o	6,00	9,50 m	SD	26°-35°	II
Grundstücke mit Indexzahlen 1 – 10 und 27 - 37	o	7,00 m	9,50 m	SD	18° - 25°	II
Alternative Grundstücke mit Indexzahlen 1 – 10 und 27 - 37	o	6,50	9,50 m	SD	26°-35°	II

**Definition**

o = offene Bauweise

SD = Satteldach

II = Maximale Zahl der Vollgeschosse, hier zwei

Wandhöhe = Als Maß für die Wandhöhe gilt die senkrechte Entfernung von Oberkante Gelände bis zur Oberkante Dachhaut, talseitig gemessen in der Verlängerung der Außenwand.

Firsthöhe = Als Maß für die Firsthöhe gilt die senkrechte Entfernung von Oberkante Gelände bis zur Oberkante First, talseitig gemessen.

8.2 Farben und Gestaltung der Dachdeckung:

Die Dacheindeckung hat mit kleinteiligem, naturrotem bis rot-braunem Dachziegelmaterial zu erfolgen. Wintergarteneindeckungen und Terrassen sind mit Glasdächern zulässig.

Unabhängig von den o. g. Vorschriften sind Farben zulässig, die für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

8.3 Fassaden:

Außenwandflächen sind ortsüblich zu verputzen oder mit einer überdeckten Holzschalung auszubilden. Grelle Farben außer weißer Farben sind unzulässig.

8.4 Zulässig sind Sonnenkollektoren zur Brauchwassererwärmung und Photovoltaikanlagen in der Dachfläche bzw. auf dem Dach, jedoch nur in der gleichen Dachneigung wie das geplante oder bestehende Dach. Sie sind nur parallel und im Abstand von max. 0,15 m (gemessen von Oberkante Anlage zur Dachhaut außen) zulässig. Sie dürfen die Gesamthöhe des zur Anbringung der Anlage verwendeten Gebäudeteils nicht überschreiten und nicht höher als der Dachfirst sein.

Zulässig sind Sonnenkollektoren zur Brauchwassererwärmung und Photovoltaikanlagen in der Fassadenflächen. Sie dürfen je Gebäudesseite zusammen mit den Fensterflächen 2/3 der Fassadenfläche nicht überschreiten.

8.5 Balkone, Erker und Vorbauten sind in Konstruktion und Material auf die Art des Gebäudes abzustimmen und sind maßstäblich und unauffällig in die Fassaden einzufügen. Nicht rechteckige Balkone sind gänzlich unzulässig.

8.6 Pro Wohngebäude ist nur eine Antennen- oder Satellitenschüsselanlage zulässig. Die Anlage ist möglichst farblich auf die sie umgebenden Bauteile abzustimmen.

**§ 9 Einfriedungen/Freiflächengestaltung**

9.1 Es gilt die Abstandsflächenregelung der Bayerischen Bauordnung (Art. 6 BayBO).

- 9.2 Einfriedungen sind bis max. 1,20 m Höhe über fertiger Straße zulässig.
- 9.3 Stützmauern sind bis zu einer beliebigen Höhe zulässig, dürfen doch am Stück nur 1,0 m hoch sein, bevor ein Versatz von 0,30 m erfolgt.
- 9.4 Einfriedungen zu öffentlichen Flächen sind nur in Form von einfachen Holzzäunen aus Holzlatten oder waagerechten Bretterbohlen zulässig.
- 9.5 Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen zu den öffentlichen Verkehrsflächen nicht eingefriedet werden.
- 9.6 Kfz-Stellplätze sind wassergebunden herzustellen bzw. mit einer zulässigen Pflasterung mit offener Fuge.
- 9.7 Der Anteil von versiegelten Flächen ist möglichst gering zu halten.
- 9.8 Das natürliche Gelände ist weitestgehend zu erhalten und darf nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Mass geändert werden. Höhendifferenzen sind durch natürliche Geländeverzüge und Böschungen auszugleichen.
- 9.9 Innerhalb von 1,0 m Abstand zur Grundstücksgrenze sind keine Böschungen, Aufschüttungen oder Abgrabungen zulässig.

#### § 10 Führung von Versorgungsleitungen

- 10.1 Alle der Ver- und Entsorgung des Plangebietes dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen. Bestehende 1-kV und überörtliche Freileitungen haben Bestandsschutz.

#### § 11 Flächen für die Regenrückhaltung

- 11.1 Unverschmutztes Oberflächenwasser ist möglichst breitflächig auf dem Grundstück zu versickern. Soweit dies aufgrund der geologischen Untergrundverhältnisse nicht möglich ist, soll das Regenwasser in einer Zisterne mit angeschlossenem Sickerschacht aufgefangen werden. Die Zisterne bzw. Sickerschacht kann mit einem Notüberlauf an den gemeindlichen Mischwasserkanal oder an einen Vorfluter angeschlossen werden.
- 11.2 Der Bau von Regenwasserspeichern ist ebenso wie die Regenwassernutzung für Brauchwasser (WC-Spülung) zulässig. Die Entwässerungs- und Gebührensatzung der Gemeinde Rieden a.F. ist hierbei zu beachten. Regenwassernutzungsanlagen sind fachtechnisch ordnungsgemäß zu installieren.

#### § 12 Genehmigung Wohneigentum / Teileigentum

- 12.1 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird zur Sicherung der Fremdenverkehrsfunktion festgesetzt, dass die Begründung oder Teilung von Wohneigentum oder Teileigentum (§ 1 Wohnungseigentumsgesetz-WEG), von Wohnungserbbaurecht oder Teilerbbaurecht (§ 30 WEG) und von Dauerwohnrecht oder Dauernutzungsrecht (§ 3 1 WEG) der Genehmigung unterliegt.

#### § 13 Hinweise und Empfehlungen

- 13.1 Landwirtschaftliche Emissionen

Die Erwerber oder Besitzer des Grundstücks haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruch- und Staubeinwirkung) aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung und Bearbeitung benachbarter Flächen entschädigungslos hinzunehmen. Dazu gehören auch der Viehtrieb und der Verkehr mit landwirtschaftlichen Maschinen. Für die landwirtschaftlichen Betriebe dürfen die gemäss § 5 Abs. 1 BauNVO ausdrücklich ausgesprochenen Entwicklungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt werden.

- 13.2 Denkmalpflege

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 DSchG unterliegen, siehe auch nachfolgende Zitate des Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG.

*„Art. 8 Abs. 1 DSchG:*

*Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sich 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.*

*Art. 8 Abs. 2 DSchG:*

*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.“*

Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38; Fax 08271/8157-50; E-Mail: DST\_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

### 13.3 Hinweise der Kreisbrandinspektion

Bezüglich der Bereitstellung der notwendigen Flächen für die Feuerwehr, der öffentlichen Verkehrsflächen, der Bereitstellung von Löschwasser und Hydranten wird auf das Merkblatt der Kreisbrandinspektion Ostallgäu hingewiesen. Das Merkblatt ist als Anlage 1 der Begründung beigefügt.

### § 14 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 17 „Bühla“, bestehend aus der Satzung, der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung, jeweils in der Fassung vom \_\_.\_\_.2019, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Rieden am Forgensee, den

---

Andreas Haug, Erster Bürgermeister

Anlage:

Schnitte zu Gemeinde Rieden am Forgensee, Landkreis Ostallgäu, Bebauungsplan Nr. 17 „Bühla“

# BEGRÜNDUNG

## zum Bebauungsplan Nr. 17 „Bühla“ gemäß § 13a BauGB

### 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt im Westen der Ortslage Rieden am Forgensee, entlang der Straße Hintere Schöne.

Das Plangebiet beinhaltet die Grundstücke beziehungsweise Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 146/1, 146/2, 146/3, 146/4, 146/6, 148, 148/2, 148/3, 739 (Hopfener Weg), 740, 741, 741/1, 742, 742/1, 743, 744 (TF, Schleichbach), 790 (TF, Faulenseestraße), 792 (TF), 818 (TF, Schleichbach), 1110/1, 1110/2, 1110/3, 1112/1, 1112/2, 1114, 1115/1, 1115/2, 1116, 1117/1, 1119 (TF), 1120 (Straße Hintere Schöne), 1120/1, 1142, 1142/1, 1142/2, 1145/1, 1147/1, 1149, 1152/1, 1153, 1157, 1157/1, 1157/2, 1158, 1162 (TF, Verkehrsfläche), 1163 (TF, Verkehrsfläche) und 1164/1, alle Gemarkung Rieden am Forgensee.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 4,5 ha auf. Die genaue Lage des Plangebietes ist der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen (siehe auch Abbildung 1).





Gemäß Baugesetzbuch sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern und im Regionalplan der Region Allgäu (16) dargestellt.

Gemäß Regionalplan gehört die Gemeinde zum allgemeinen ländlichen Raum, in dem der Tourismus und die Landschaftspflege die wesentlichen regionalplanerischen Ziele darstellen. Unmittelbar südlich und östlich grenzen die Gemeinden des Alpengebietes an. Weiterhin gehört die Gemeinde zum Mittelzentrum Füssen und liegt abseits von Entwicklungsachsen.

Südlich und vor allem westlich an das Plangebiet grenzt das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 14 "Moore der Lechvorberge" an.

## 2.2. Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Rieden am Forggensee verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Darin ist das Plangebiet überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. Ein Teil im Osten des Plangebietes ist als gemischte Baufläche dargestellt (s. Abbildung 2).

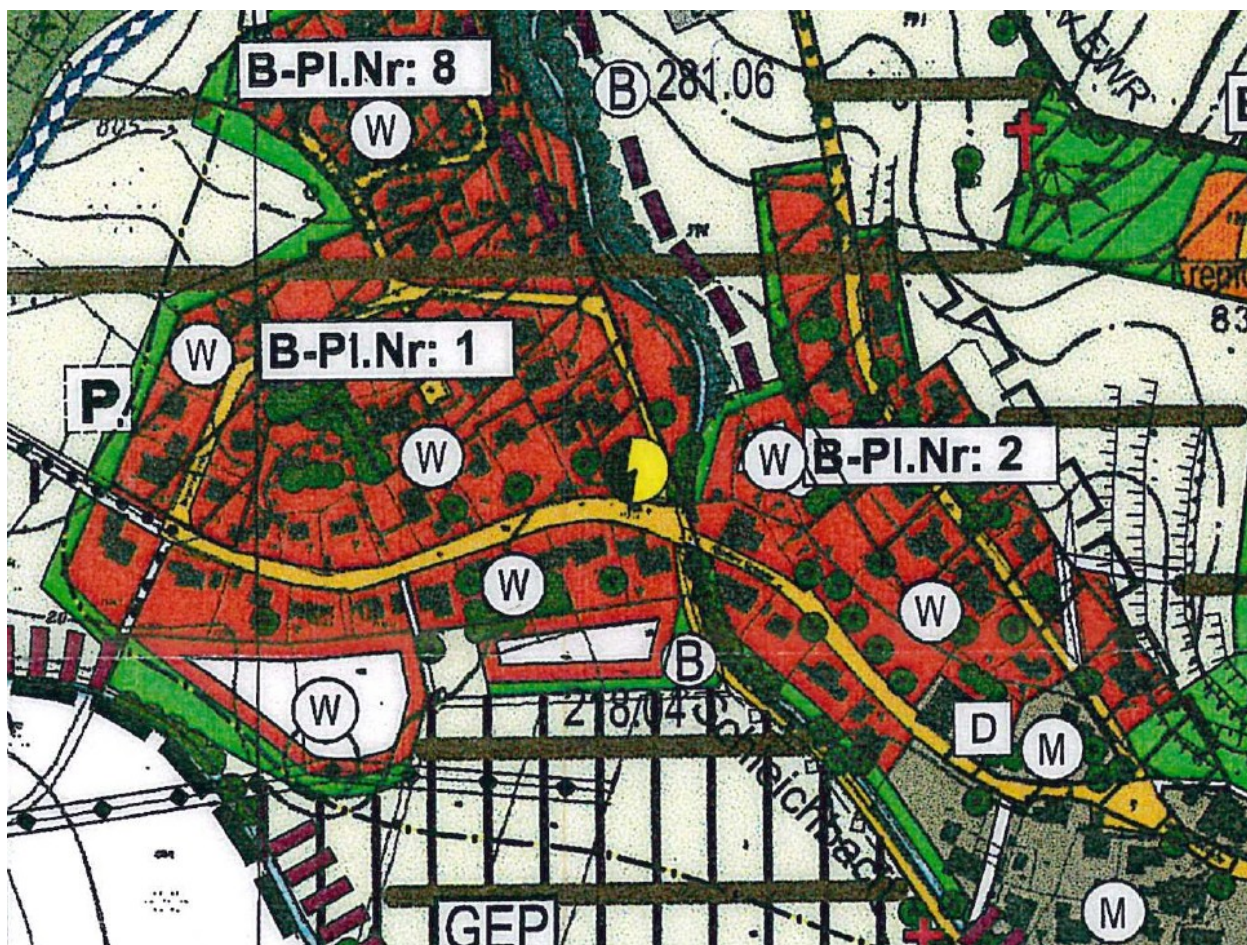


Abbildung 2: Ausschnitt des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rieden am Forggensee, unmaßstäblich

Die Gemeinde möchte bei einer späteren Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes diesen überarbeiten und dabei die Flächen gemäß der im gegenständlichen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen darstellen. Das Entwicklungsgebot ist somit beachtet. Vergleiche hierzu § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB:

*„Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.“*

## 3. Lage und Bestand

### 3.1. Derzeitige Bebauung

Das Plangebiet ist derzeit überwiegend im Bestand bebaut. Vereinzelt finden sich im Geltungsbereich auch offene Grünflächen, vor allem entlang des Schleichbaches.

### 3.2. Natürliche Grundlagen

Das Plangebiet ist geprägt von als Garten genutzten Grünfläche. An den Rändern des Plangebietes im Norden des Plangebietes, entlang des Schleichbaches, finden sich bestehende Bäume und Sträucher/Hecken.

#### Bodenverhältnisse:

Im Plangebiet finden sich laut der Übersichtsbodenkarte, Maßstab 1:25.000, des Umweltatlas Bayern verschiedene Bodenarten. Der überwiegende Teil, vor allem im Westen und Osten, besteht aus „Vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehmkies (Jungmoräne, carbonatisch, kalkalpin geprägt)“. Vor allem entlang des Schleichbaches finden sich „Bodenkomplex: Gleye, kalkhaltige Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden mit weitem Bodenartenspektrum (Talsediment), verbreitet skelettführend; im Untergrund carbonathaltig“. Am Südrand des Plangebietes finden sich vereinzelt „Fast ausschließlich Anmoorgley, Niedermoorgley und Naßgley aus Lehmsand bis Lehm (Talsediment); im Untergrund carbonathaltig“.

Laut Bodenschätzungsübersichtskarte, Maßstab 1:25.000, des Umweltatlas Bayern finden sich im Plangebiet lehmige Böden guter bis mittlerer Zustandsstufe mit guten Wasserverhältnissen.

### 3.3. Voraussichtliche Auswirkungen

Die bisher als Gärten genutzten Flächen können durch die gegenständliche Planung bebaut werden. Dafür werden andere Grünflächen durch die Planung explizit erhalten. Der Baum- und Strauchbestand im Plangebiet wird teilweise erhalten und auch erhöht.

Es wird die Voraussetzung für den Neubau einiger Wohnhäuser geschaffen, außerdem wird der Neubau bestehender Häuser ermöglicht und planerisch geregelt.

Durch die Planung wird eine geordnete Siedlungsentwicklung ermöglicht. In den Baulücken wird eine verträgliche Nachverdichtung ermöglicht. Durch die grünordnerischen Festsetzungen wird das Einfügen des Plangebietes in die Umgebung gewährleistet. Durch die Planung wird der Versiegelungsgrad zunehmen, als Garten genutzte Fläche geht verloren.

### 3.4. Denkmalschutz

Im östlichen Teil des Plangebietes findet sich das Baudenkmal mit der Nr. 1010577, Akten-Nr. D-7-77-163-12, beschrieben als: „Bauernhaus, Mitterstallbau, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit Giebeltür, Tennbundwerk und profilierten Kopfbügen, angeblich bez. 1828.“. Es handelt sich dabei um das Haus mit der Hausnummer Hintere Schöne 4

Ein Auftreten von unbekanntem Bodendenkmalen wird nicht erwartet. Sollten doch Funde auftreten ist gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 DSchG (siehe Satzung unter „Hinweise“) zu verfahren.

## 4. Planung

### 4.1. Erschließung

#### 4.1.1. Verkehr

Das Plangebiet wird über die Straßen Hintere Schöne und Faulenseestraße an das örtliche und damit das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Innerhalb des Plangebietes ist die Erschließung einzelner Grundstücke teilweise über Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sowie Geh- und Fahrrechte gesichert.

#### 4.1.2. Kanal - Entwässerung

Die Anbindung erfolgt an das Ortsnetz.

Bei der Behandlung des Oberflächenwassers soll der Versickerung der Vorzug gegeben werden.

### 4.2. Bauliche Nutzung und Gestaltung

#### 4.2.1. Städtebauliche und landschaftspflegerische Planungsziele

- Erhaltung und Stärkung der vorhandenen Dorfstruktur
- Erhaltung, Sicherung und Verbesserung von prägenden und dominanten Gebäuden bzw. Straßenräumen und von Einzeldenkmalen
- Maßvolle bauliche Nachverdichtung zur Stärkung und Abrundung des Ortes
- Erhaltung und Stärkung innerörtlicher Freiflächen und Grünbestände
- Verbesserung der Ortsrandeingrünung

#### 4.2.2. Art der baulichen Nutzung

Es soll ein Teil des Plangebietes als Mischgebiet festgesetzt werden. Dadurch wird die gegenständliche Nutzungsstruktur des Ortsteiles bewahrt und kann weiterentwickelt werden. Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 werden nicht zugelassen, da sie in dem Plangebiet nicht erforderlich sind und sich nicht in das gewachsene Ortsbild einfügen würden.

In den übrigen bebaubaren Flächen des Plangebietes wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen. Zulässig sind Wohngebäude, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Damit wird die überwiegend durch Wohnbebauung geprägte Struktur des Plangebietes erhalten und zudem bereits im Plangebiet befindliche Einrichtung wie ein Museum oder Beherbergungsbetriebe ermöglicht. Darüber hinaus gelten die übrigen Festsetzungen der gegenständlichen Planung.

#### 4.2.3. Maß der baulichen Nutzung

Der bislang noch dörfliche Ortskern ist teils von Wohnbebauung geprägt. Die nachfolgende Aufstellung zeigt eine Übersicht der Grundstücksgrößen in Relation zur bebauten Fläche und errechnet, wie viel Fläche bei einer 20-prozentigen Erhöhung dieser Fläche bebaut wäre. Die Gemeinde möchte mit einer Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,35 zukünftige Entwicklungen maßvoll zulassen.

Index	Flurnr.	Grundstücksfläche	Hauptgebäude	Nebengebäude	Bebauungsfläche	Bebauungsfläche plus 20 Prozent
1+2	1157	2.216,0	167,0	49,0	216,0	259,2
3	1158	475,0	93,0	67,0	160,0	192,0
4	1157/1	456,0	66,0	36,0	102,0	122,4
5	1157/2	684,0	61,0	95,0	156,0	187,2
6	1153	889,0	162,0	0,0	162,0	194,4
7	1152/1	558,0	92,0	24,0	116,0	139,2
8	1149	755,0	69,0	76,0	145,0	174,0
9	1147/1	1.185,0	148,0	42,0	190,0	228,0
10	1145/1	725,0	118,0	18,0	136,0	163,2
11	1164/1	1.525,0	243,0	0,0	243,0	291,6
12	1110/3	1.235,0	104,0	57,0	161,0	193,2
13	1110/2	1.033,0	99,0	24,0	123,0	147,6
14	1112/1	548,0	96,0	62,0	158,0	189,6
15	1112/2	512,0	94,0	64,0	158,0	189,6
16	1114	1.358,0	197,0	166,7	363,7	436,4
17	1115/1	1.148,0	211,0	89,0	300,0	360,0
18	1115/2	955,0	103,0	64,0	167,0	200,4
19	1116	1.042,0	157,0	77,0	234,0	280,8
20	1117/1	805,0	161,0	95,0	256,0	307,2
21	743	653,0	156,0	30,0	186,0	223,2
22	742	960,0	81,0	16,0	97,0	116,4
23	742/1	954,0	112,0	64,0	176,0	211,2
24	741/1	855,0	140,0	57,0	197,0	236,4
25+26	741+740	2.693,0	180,0	61,0	241,0	289,2
27	146/1	1.423,0	237,0	69,0	306,0	367,2
28	146/2	536,0	91,0	39,0	130,0	156,0
29	146/3	634,0	0,0	0,0	0,0	0,0
30	148	1.845,0	438,0	74,0	512,0	614,4
31+32	148/3	1.933,0	0,0	0,0	0,0	0,0
33	146/6	669,0	0,0	0,0	0,0	0,0
34	148/2	1.696,0	83,0	385,0	468,0	561,6
	1142/2	1.120,0	0,0	28,0	28,0	33,6
35	1142	1.312,0	142,0	0,0	142,0	170,4
36	1142/1	1.126,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	792 (TF)	2.092,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Zum Erhalt der Mischstrukturen und um dem Umkippen zur überwiegenden Wohnnutzung entgegenzuwirken, ist für alle Grundstücke die maximal zulässige Anzahl von Wohneinheiten in Wohngebäuden bezogen auf die Ursprungspartzeile gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt:

Maximale Anzahl von Wohneinheiten bei Grundstücksgrößen

Grundstücke bis 200 m<sup>2</sup> haben keinen Anspruch auf eine neue Wohnbebauung. Es gilt jedoch Bestandsschutz für bestehende Wohneinheiten gemäß Bestandsplan Nutzungs- und Verkehrsstruktur

Bis 400 m <sup>2</sup>	1 Wohneinheiten
Bis 600 m <sup>2</sup>	2 Wohneinheiten
Bis 800 m <sup>2</sup>	3 Wohneinheiten
Bis 1000 m <sup>2</sup>	4 Wohneinheiten
Bis 1600 m <sup>2</sup>	5 Wohneinheiten
Bis 2000 m <sup>2</sup>	6 Wohneinheiten
Über 2000 m <sup>2</sup>	7 Wohneinheiten

Zielsetzung ist hierbei auch, dass zunächst der Wohnbereich der Althofstelle für eine Wohnnutzung erhalten wird und leerstehende Nebengebäude von aufgegebenen landwirtschaftlichen Betrieben nicht ausschließlich einer Wohnnutzung, sondern handwerklichen/gewerblichen Nutzungen zugeführt werden, um die bauliche Prägung der Ortschaft zu erhalten. Untergeordnete Anbauten, reine Bergehallen, Schuppen, Garagen, Milchkammern, Silos, Remisen, Holzlegern und Kleintierställe etc. zählen nicht zur Hauptmasse der Hof- und Wirtschaftsstelle und besitzen keinen Anspruch auf Ausbau zu Wohnzwecken.

Ferienwohnungen und Gästezimmer werden ebenfalls in die maximale Anzahl der Wohneinheiten eingerechnet. Zusätzlich wird § 22 BauGB festgesetzt und die Vermietung an Urlaubsgäste bzw. an einen dauerhaft wechselnden Personenkreis gebunden. Die maximal möglichen Wohneinheiten sollen dabei zunächst als normal vermietete Wohnung ausgeschöpft sein. Die übrigen Bestimmungen z. B. Stellplatznachweis sind dabei zu beachten.

Darüber hinaus wird die Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl und die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Durch die Grundflächenzahl von 0,35 und genauere Bestimmungen zum § 19 Abs. 4 BauNVO wird gewährleistet, dass nur maximal 50 Prozent der Grundstücke versiegelt werden.

#### 4.2.4. Bauweise

Das in weiten Teilen dörflich geprägte Ortsbild mit seiner Siedlungsform und den prägenden Ausformungen soll als homogenes Ortsbild weitgehend erhalten werden. Dies wird zum einen durch Baugrenzen mit einem engen Baufeld und zum anderen durch Festsetzungen hinsichtlich Geschossigkeit, Dachgestaltung, Wand- und Firsthöhe, Hauptfirstrichtung, Ausbildung der Gebäude und Stellplatzregelung erreicht.

Es sind einzelne Haustypen möglich, die in der Satzung näher definiert sind.

#### 4.2.5. Innerörtliche Grünflächen – Siedlungsökologie

Im Norden, entlang des Schleichbachs, findet sich eine öffentliche Grünfläche. Des Weiteren finden sich im Süden des Plangebietes entlang des Schleichbachs Flächen für Uferbegleitgrün. Diese sind von Bebauung freizuhalten und vorzugsweise mit Ufergehölzen zu bepflanzen. Soweit möglich ist der Schleichbach innerorts mit den notwendigen wasserrechtlichen Genehmigungen und unter Beachtung des Abflussvermögens und des Hochwasserschutzes zu renaturieren und wo möglich die starren Uferbereiche aufzulösen und naturgerechter zu gestalten. Die bestehende private und öffentliche Großbaumbepflanzung ist zu erhalten und weiter zu verbessern.

Entlang der Straßen sind in regelmäßigen Abständen Bäume zu pflanzen, um zu einer Durchgrünung des Plangebietes zu gewährleisten.

#### 4.2.6. Baugestaltung

Zur Erhaltung und Entwicklung des dörflichen Ortsbildes werden dementsprechend im Bebauungsplan Gestaltungsvorschriften festgesetzt. Sie legen u. a. Dachform, Dachneigung, Dachfarbe und Deckungsmaterial und die Außengestaltung fest.

Die Wandhöhen wird begrenzt und richtet sich nach dem überlieferten Bestand.

In der Außengestaltung sind verputzte Fassaden mit weißem oder getöntem Anstrich und Wandverkleidungen aus Holzschalungen zulässig. Das natürliche Gelände ist weitestgehend zu erhalten und darf nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Maß geändert werden. Höhendifferenzen sind durch natürliche Geländeverzüge und Böschungen auszugleichen. Stützmauern sind bis zu einer beliebigen Höhe zulässig, dürfen jedoch am Stück nur maximal 1,0 m hoch sein, bevor ein Versatz von 0,3 m erfolgen muss. So können auch größere Höhenversätze als 1,0 m gestützt werden, solange eine Terrassenform gemäß dem vorgenannten Muster eingehalten wird.

#### 4.2.7. Garagen

Vor den Garagen ist zur Straße ein Abstand von mindestens 5,50 m einzuhalten.

Die rechtliche Grundlage für die Festsetzungen der Gestaltung im Bebauungsplan leitet sich ab aus Artikel 81 BayBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB.

Ziel der Abstandsfestlegung ist, den Straßenraum frei von Fahrzeugen zu halten, während die Garage zur Einfahrt geöffnet wird.

Es sind Sattel-, Pult- und begrünte Flachdächer zulässig, abhängig von den jeweiligen Gebäuden.

## 5. Grünordnung

### 5.1. Natürliche Grundlagen

Die bisher im Plangebiet liegenden Bepflanzungen bleiben durch die gegenständliche Planung weitgehend unberührt.

### 5.2. Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Die Festsetzungen in den privaten Grundstücken sollen zur Einbindung in die Umgebung beitragen. Die flächige Versickerung über nicht versiegelte Bereiche und die belebte Bodenzone unterstützen die Grundwasserneubildung. Durch die Anpflanzung weiterer Bäume wird die Durchgrünung des Gebietes gestärkt.

### 5.3. Private Grünflächen des WA-Gebietes

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und mit standortgerechten Bäumen, Sträuchern und Stauden zu bepflanzen und gärtnerisch anzulegen. Der dem Straßenraum der Planstraße zugewandte Bereich ist als halböffentlicher Bereich möglichst entlang der Hinterkante Straße ohne Einzäunung offen zu gestalten.

### 5.4. Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Parallel zum Bebauungsplan Nr. 17 „Bühla“ gemäß § 13a BauGB wird das grünordnerische Konzept entwickelt und als Grünordnungsplan integriert. Hierdurch wird eine angemessene Eingrünung des Gebietes entsprechend der Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft als Minimierungsmaßnahmen ermittelt und festgesetzt.

Es sind keine Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Es gilt § 13a Abs. 2 Nr. 4.

*(Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.)*

## 6. Immissionsschutz, Umweltgestaltung

### 6.1. Immissionsschutz

Für den Schallschutz in der städtebaulichen Planung wird die DIN 18005 mit dem zugehörigen Beiblatt 1 nach Maßgabe der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren vom 3.8.1988 zur Anwendung empfohlen.

### 6.2. Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

Die Entsorgung der in seinem Gebiet anfallenden Abfälle obliegt dem Landkreis Ostallgäu.

1. Alle Grundstücke, auf denen regelmäßig Abfälle anfallen, sind an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen. Hierfür sind auf den Grundstücken geeignete Einrichtungen zur Aufstellung der erforderlichen Abfallsammelbehälter zu schaffen.
2. Die Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass eine ordnungsgemäße Entsorgung der Haus-, Sperr- und Gewerbeabfälle im Rahmen der Einsammlungs- und Beförderungspflicht des Landkreises möglich ist. Unter Einhaltung geltenden Bestimmungen, insbesondere der einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften, müssen die Grundstücke durch die Abfalltransportfahrzeuge in Vorwärtsrichtung uneingeschränkt angefahren werden können.
3. In der Gemeinde Rieden am Forggensee steht ein Wertstoffhof zur Verfügung. An diesem können gebrauchte Verkaufsverpackungen entsprechend den geltenden Annahmekriterien angeliefert werden.

### 6.3. Altlasten / Bodenschutz

#### Altlasten:

Es liegen keine Hinweise zu Altlasten vor.

#### Schutzgut Boden:

Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

#### 6.4. Regenerative Energie

Die Gemeinde wird Formen der regenerativen Energie befürworten und unterstützen. Dies gilt für eine Solaranlage auf dem Dach oder auch an der Fassade, für Blockheizkraftwerke und für Geothermie. Für die entsprechenden Nutzformen wurde ausreichend Gestaltungsraum innerhalb der Festlegungen der Satzung gewährt.

#### 7. Technische Infrastruktur

##### 7.1. Straßen

Die privaten Verkehrsflächen sind soweit möglich mit wassergebundener Decke auszuführen. Kfz-Stellplätze sind wassergebunden herzustellen bzw. mit einer zulässigen Pflasterung mit offener Fuge.

##### 7.2. Wasserwirtschaft

Die anfallenden häuslichen Abwässer sind an die Kanalisation und an die Kläranlage anzuschließen.

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an die gemeindliche zentrale Wasserversorgung gesichert.

Das Oberflächenwasser soll grundsätzlich an Ort und Stelle auf den Grundstücken – soweit grundwasserunschädlich – über die belebte Oberbodenzone zur Versickerung gebracht werden, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen.

Durch das Plangebiet verläuft in Nord-Süd-Ausrichtung der Schleichbach. Da durch die gegenständliche Planung vor allem der Bestand gesichert wird, sind in diesem Fall keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

##### 7.3. Stromversorgung / Telekommunikation

Die Elektrizitätswerke Reutte und die Deutsche Telekom werden am Vorhaben beteiligt.

##### 7.4. Brandschutz

Die zum Brandschutz erforderlichen Maßnahmen wie ausreichender Wasserdruck, Hydranten, Zufahrten u. dgl. sind in Abstimmung mit dem Kreisbrandrat des Landkreises Ostallgäu zu veranlassen. Es wird auf das Merkblatt der Kreisbrandinspektion verwiesen, siehe Anlage 1.

#### 8. Bodenordnende Maßnahmen

Es sind keine besonderen bodenordnenden Maßnahmen vorgesehen.

#### 9. Kartengrundlage

Es wurde die vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung zur Verfügung gestellte amtliche digitale Flurkarte verwendet.

Kaufbeuren,

Rieden am Forggensee,

---

Thomas Haag, Stadtplaner

---

Andreas Haug, Erster Bürgermeister