



GEMEINDE RIEDEN

2. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

BEGRÜNDUNG

nach § 5 Abs. 5 BauGB

Schongau, den
geändert

18.11.2019
27.01.2020

Städtebaulicher Teil

**ARCHITEKTURBÜRO
HÖRNER**
Architektur + Stadtplanung
Weinstraße 7
86956 Schongau
Tel.: 08861/200116
mail: info@architekturbuero-hoerner.de

Landschaftsplanerischer Teil

**LANDSCHAFTSARCHITEKTIN
FRANK-KRIEGER, DIPL.-ING.**
Lindenstraße 13a
87600 Kaufbeuren
Tel.: 08341/41697
Fax: 08341/41435
mail: frank-krieger@t-online.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsanlass	3
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen / übergeordnete Planungsvorgaben	3
2.1	Landesplanung	3
2.2	Regionalplanung	4
2.3	Flächennutzungsplan (FNP)	5
2.4	Städtebaulicher Rahmenplan	6
2.5	Denkmalschutz	7
2.6	Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht	8
3.	Angaben zum Baugebiet (Baisweil)	8
3.1	Abgrenzung und Größe	8
3.2	Vorhandene Nutzungen	8
3.3	geplante Nutzungen	9
3.4	Vorbelastung des Plangebietes, Altlasten	9
3.5	Verkehrliche Anbindung	9
3.6	Niederschlagswasserbeseitigung	9
4.	Planungsziel und Planungskonzept	9
4.1	Städtebauliches Konzept	9
4.2	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	10
4.3	Art der baulichen Nutzung	10
5.	Immissionsschutz	10
6.	Grünordnung, Artenschutz, Ausgleich	11

1. Planungsanlass

Der Gemeinderat Rieden hat in seiner Sitzung vom 11.03.2019 beschlossen die innerörtliche Fläche der Flurnummern 233 und 233/1 zu überplanen, um zusätzlichen dringend benötigten Wohnraum zu schaffen, sowie die Fl. Nr. 240 als Gewerbegebietsfläche auszuweisen um den Bedarf für Gewerbegrundstücke heimischer Gewerbetreibende gerecht zu werden

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 Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen folgende Aussagen getroffen worden:

2.1.1 Abwanderung vermindern

(G) Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

2.1.2 Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

2.1.3 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

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 Wohngebietsflächen sowie Gewerbegebietsflächen entstehen sollen.

2.2 Regionalplanung

Der Regionalplan der Region Allgäu 16 weist zu dem Thema Siedlungsstruktur unter Punkt 1.2 und 1.3 folgende Aussagen auf:

In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. Eine über die organische Siedlungsentwicklung hinausgehende Entwicklung ist in der Regel in zentralen Orten und Siedlungsschwerpunkten zulässig.

Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leer stehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden.

Die Versiegelung von Freiflächen ist möglichst gering zu halten.

Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegen gewirkt werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

Ferner weist der Regionalplan 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 Bebauungen entsprechen demzufolge den Zielen der Regionalplanung.



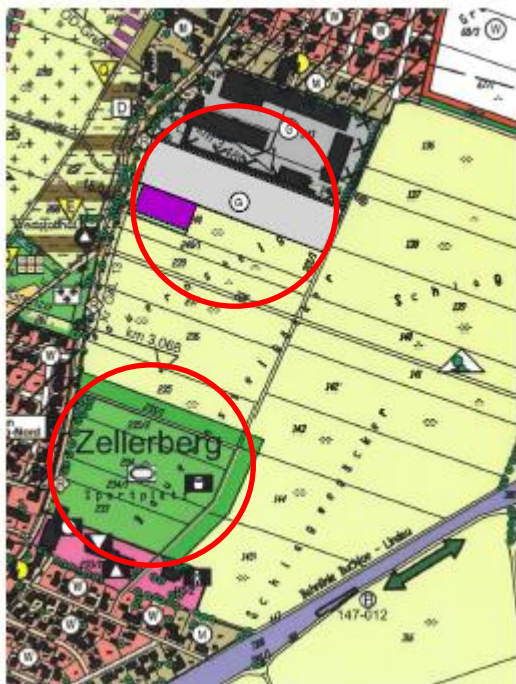
Quelle Geoportal Bayern

2.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Rieden - Zellerberg weist für den Geltungsbereich der Änderung Zellerberg Nord-Ost eine Fläche für Sport- und Spielanlagen sowie Flächen für den Gemeinbedarf und südlich davon Wohnbauflächen aus.

Für die geplante Gewerbebebietsfläche Rieden - Süd ist derzeit als landwirtschaftliche Fläche in der rechtswirksamen Fassung des Flächennutzungsplans eingetragen.

Die Bebauungspläne werden nach Abschluss des Änderungsverfahrens des Flächennutzungsplans aufgestellt.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, unmaßstäblich

2.4 Städtebaulicher Rahmenplan

Für das Gebiet „Zellerberg Nord-Ost“ wurde ein städtebaulicher Rahmenplan aufgestellt, welcher zu folgendem Fazit kam:

Nach Untersuchung sämtlicher Varianten sowie der Abwägung der Vor- und Nachteile dazu, erscheint der zuletzt diskutierte Lösungsansatz mit Umwandlung eines der drei Fußballfelder zu Wohnbauflächen als realistischste Variante.

Bei der Vorstellung des Rahmenplanes in der Bürgerversammlung am 22. Juni 2018 wurde dieser von den Anwesenden durchaus positiv aufgenommen.

Insbesondere auch deswegen, da es der Bevölkerung bewusst ist, dass zumindest eine Sanierung der Turnhalle unausweichlich ist.

Da die Untersuchungen jedoch gezeigt haben, dass dies keine wirtschaftliche Lösung darstellt, bleibt nur die Lösung eines Neubaus.

Der erstellte Rahmenplan soll der Gemeinde Rieden als Entscheidungshilfe dienen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichern.

Die vorgestellten Entwurfsvarianten sind in jedem Fall nach den entsprechenden Entscheidungen der Gremien über eine Bauleitplanung zu sichern. Hierbei ist der rechtswirksame Flächennutzungsplan ebenfalls anzupassen.

Ob sich im Rahmen weitergehender Planungen der vorgestellte städtebauliche Entwurf mit Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern als letztendlich zielführend erweist, ist stark an die wirtschaftliche Entwicklung und die Nachfrage vor Ort abhängig.

Zum Stand 2018 lässt sich prognostizieren, dass ein „gesunder Mix“, wie in den Entwürfen dargestellt, sehr gut zu realisieren ist.

Für die geplante Gewerbegebietsfläche Rieden- Süd existiert kein städtebaulicher Rahmenplan.



Auszug aus dem Abschlussbericht des Städtebaulichen Rahmenplans

2.5 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.

2.6 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

Im geplanten Geltungsbereich sind keine Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht vorhanden.

3. Angaben zum Baugebiet

3.1 Abgrenzung und Größe

Der Gemeinderat Rieden hat in seiner Sitzung vom xx.xx.2019 beschlossen die innerörtliche Fläche der Flurnummern 233 und 233/1 zu überplanen, um zusätzlichen dringend benötigten Wohnraum zu schaffen, sowie die Fl. Nr. 240 als Gewerbegebietsfläche auszuweisen.

Der Geltungsbereich des Änderungsgebietes Zellerberg Nord-Ost umfasst eine Gesamtfläche von ca. 16.000 m², die geplante Gewerbegebietsausweisung Rieden Süd ca. 10.000 m²

Das Änderungsgebiet Zellerberg Nord-Ost wird im Süden durch eine bestehende Wohnbebauung, im Westen durch die Bahnhofstraße, im Norden durch eine Fläche für Sport und Spielanlagen, sowie im Osten durch die Saalfeldstraße begrenzt.

Die Gewerbegebietsfläche Rieden Süd wird im Norden durch ein bestehendes Gewerbegebiet, im West durch das geplante Feuerwehrhaus sowie im Süden und Osten durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt.,

3.2 Vorhandene Nutzungen

Das vorhandene Gelände Zellerberg Nord-Ost wird zurzeit als Fläche für Sport- und Spielanlagen sowie für den Gemeinbedarf genutzt, wobei das Schulgebäude zum größten Teil leer steht und die Turnhalle sowie die Gemeindekanzlei nicht mehr den heutigen Standards und Vorschriften entspricht. Anderweitige Nutzungen sind derzeit nicht vorhanden.

Für die geplante Gewerbegebietsfläche Rieden – Süd ist derzeit als landwirtschaftliche Fläche in der rechtswirksamen Fassung des Flächennutzungsplans eingetragen.

3.3 geplante Nutzungen

Auf den Flächen Zellerberg Nord-Ost sollen künftig Wohnbauflächen, ein neues Rathaus bzw. ein Gebäude für öffentliche Zwecke und anschließend der Neubau der dringend benötigten Mehrzweckhalle als Ersatzbau entstehen.

Auf der Fläche Rieden-Süd soll eine Gewerbegebietserweiterung stattfinden.

3.4 Vorbelastung des Plangebietes, Altlasten

Im Geltungsbereich sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

3.5 Verkehrliche Anbindung

Das Baugebiet Zellerberg Nord-Ost wird über die Saalfeld- und Bahnhofstraße erschlossen, das geplante Gewerbegebiet über die Riedbergstraße.

3.6 Niederschlagswasserbeseitigung

Es soll angestrebt werden, dass Niederschlagswasser von befestigten Siedlungs- und Verkehrsflächen möglichst dezentral entsorgt und vorzugsweise versickert wird. (Zitat aus B I Nr. 3.2.3.2 LEP).

Detaillierte Aussagen hierzu werden in den nachfolgenden Bauleitplanverfahren getroffen und durch entsprechende Gutachten belegt.

4. Planungsziel und Planungskonzept

4.1 Städtebauliches Konzept

Zellerberg Nord-Ost:

Auf dem Grundstück der Gemeinde werden nach Abbruch der Turnhalle, Gemeindekanzlei sowie Schule 10 Einzelhäuser, 6 Doppelhäuser, 15 Reihenhäuser und ein Mehrfamilienhaus zu Wohnzwecken errichtet werden. Ebenso soll dort ein neues Rathaus bzw. ein Gebäude für öffentliche Zwecke und anschließend der Neubau der dringend benötigten Mehrzweckhalle als Ersatzbau entstehen.

Die Gebäudestellung sowie die Dimensionierungen der Gebäudekörper entsprechen einer innerstädtischen Bauweise und fügen sich in die Umgebung ein.

Die Haupteinschließung erfolgt über neue öffentliche Verkehrsflächen, die an die Bahnhof- bzw. Saalfeldstraße angebunden sind. Die weiteren Erschließungen erfolgen teilweise über private Wege.

Im Vorfeld der Planungen wurde ein kompaktes, innenstadtverträgliches, städtebauliches Konzept erarbeitet, das im Rahmen eines Bebauungsplanes umgesetzt wird.

Rieden Süd:

Der bestehende Bebauungsplan Gewerbegebiet Rieden Süd soll im Rahmen einer 1. Änderung erweitert werden.

4.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

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

4.3 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet Zellerberg Nord-Ost wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, das Plangebiet Rieden-Süd als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

5. Immissionsschutz

Mit Aufstellung eines städtebaulichen Rahmenplans „Zellerberg Nord“ plant die Gemeinde Rieden eine innerörtliche Nachverdichtung mit Ortskerngestaltung (Neugestaltung Rathaus, Mehrzweckhalle), Ausweisung neuer Wohnbauflächen sowie Verlagerung/Neugestaltung von Sportanlagen.

Den schalltechnischen Belangen im Hinblick auf Bauleitplanungs- bzw. Genehmigungsverfahren wird mit der schalltechnischen Untersuchung, Bericht Nr. 18091_gu01 der hils consult gmbh vom 05.02.2019 durch die konkrete Ermittlung und Bewertung der Geräuscheinwirkungen aus den Sport- und Freizeitanlagen sowie Straßenverkehr Rechnung getragen. Dabei werden die Schallimmissionen in der Nachbarschaft prognostiziert und anhand der Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu DIN 18005-1 in Verbindung mit der 18. BImSchV sowie 16.BImSchV nebst weiteren Richtlinien schalltechnisch beurteilt. Die Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen:

1) Einwirkungen Sport-Freizeitlärm

Bei Betrachtung der Zusatzbelastung durch das künftige Sportgelände „Zellerberg Nord-Ost“ an der nächstgelegenen Wohnbebauung, auch bei voller Auslastung der Trainings- und Spieltätigkeiten können die gebietspezifischen Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV (IRW) an Werktagen eingehalten bzw. tagsüber um mindestens 5 dB(A) unterschritten, in der abendlichen Ruhezeit nahezu ausgeschöpft sowie nachts um mindestens 9 dB(A) ebenfalls deutlich unterschritten werden. Jedoch können im Falle zweier Fußball-Punktspiele Sonntags zwischen 13:00 Uhr und 17:00 Uhr sowie einer (Fest-)Veranstaltung innerhalb der Mehrzweckhalle mit lauter Musik und gekippten Fenstern nachts (lauteste Nachtstunde) Überschreitungen der Immissionsrichtwerte in der sonntäglichen Ruhezeit um bis zu 3 dB(A), nachts um mehr als 10 dB(A) auftreten.

2) Einwirkungen Straßenverkehr/Parkvorgänge

Die zusätzliche Belastung durch den, den gegenständlichen Sportanlagen zuzuordnenden, An- und Abfahrverkehr einschließlich Parkvorgängen führt zwar an der bestehenden und geplanten Wohnbebauung tlw. zu einer deutlichen Erhöhung des Beurteilungspegels aus den umliegenden öffentlichen Verkehrsflächen (hier: Bahnhofstr. bzw. OAL 13 und Parkplatz am geplanten Rathaus), jedoch zu keiner Überschreitung der gebietsspezifischen Immissionsgrenzwerte nach 16. BImSchV.

3) Maßnahmen zur Verbesserung der schalltechnischen Situation

Zum Schallschutz werden konzeptionelle organisatorische / konstruktive Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen. Diese sind:

- Die Firstwand Nord des bereits als Schallschutz vorgesehenen Garagengebäudes im Nordosten der Wohnbaufläche, mit etwa 114 m Länge ist mit einer Höhe $H = 3,5$ m über Gelände zu errichten.
- In Verlängerung o.g. Firstwand Richtung West ist eine (ggf. transparente) Schallschutzwand mit Länge $L = 10$ m, Höhe $H = 3,5$ m ü.Gel., schallabsorbierende Eigenschaften: - *keine* - zu errichten.
Zur Gestaltung der geplanten Mehrzweckhalle werden folgende Hinweise zum Schallschutz gegeben:
- Die Zuschauertribüne an der Nordfassade der geplanten Mehrzweckhalle ist zumindest teilweise zu überdachen (östliche Hälfte), die Ostfassadenwand der Tribüne ist (ggf. teilweise transparent) schalldicht an die Überdachung anzuschließen.
- Bei Veranstaltungen sind im Nachtzeitraum die Fenster in der Mehrzweckhalle geschlossen zu halten. Die Umfassungsbauteile sind mit ausreichender Schalldämmung auszuführen, ggf. in Verbindung mit einer Be-/Entlüftungsanlage.

6. Grünordnung, Artenschutz, Ausgleich

siehe beiliegender Umweltbericht

Gemeinde Rieden,

Inge Weiß
1. Bürgermeisterin