



# **GEMEINDE RIEDEN**

## **Bebauungsplan Nr. 8 „Zellerberg Nord-Ost“**

### **BEGRÜNDUNG**

nach § 9 Abs. 8 BauGB

**Schongau, den**  
Geändert:  
Endfertigung:

**27.04.2020**  
13.07.2020

Städtebaulicher Teil

**ARCHITEKTURBÜRO  
HÖRNER**  
Architektur + Stadtplanung  
Weinstraße 7  
86956 Schongau  
Tel.: 08861/200116  
Fax: 08861/200419  
mail: info@architekturbuero-hoerner.de

Landschaftsplanerischer Teil

**FREIRAUMGESTALTUNG &  
LANDSCHAFTSENTWICKLUNG**  
Heidi FRANK-KRIEGER  
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin  
Lindenstraße 13a  
87600 Kaufbeuren  
Tel.: 08341/41697 Fax: -41435  
mail: frank-krieger@t-online.de

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Planungsanlass</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen / übergeordnete Planungsvorgaben</b>	<b>3</b>
2.1	Landesplanung	3
2.2	Regionalplanung	4
2.3	Flächennutzungsplan (FNP)	5
2.4	Geltendes Planungsrecht	5
2.5	Städtebaulicher Rahmenplan	6
2.6	Denkmalschutz	7
2.7	Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht	7
<b>3.</b>	<b>Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes</b>	<b>8</b>
3.1	Beschreibung des Geltungsbereichs und der Umgebung	8
3.2	Erschließung	8
3.3	Eigentumsverhältnisse	8
3.4	Technische Infrastruktur/Leitungen	9
<b>4.</b>	<b>Planungsziel und Planungskonzept</b>	<b>9</b>
4.1	Städtebauliches Konzept	9
4.2	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	10
4.3	Art der baulichen Nutzung	10
4.4	Maß der baulichen Nutzung	10
4.5	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen	10
4.6	Erschließung und Versorgung, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	11
4.7	Grünordnung, Artenschutz, Ausgleich	13
4.8	Gestalterische Festsetzungen, Dachform	13
4.9	Außenanlagen / Einfriedungen	13
4.10	Stellplätze	13
4.11	Immissionsschutz	14
<b>5.</b>	<b>Verfahren</b>	<b>15</b>
6.	Anlagen	
6.1	Umweltbericht	
6.2	Schallgutachten	

## 1. Planungsanlass

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.

Die Gemeinde Rieden hat daraufhin beschlossen den Bebauungsplan Nr. 8 „Zellerberg Nord-Ost“ für die Flurnummern Fl.Nr. 226/1, 233, 233/1, 247/2, 246/1, 246/2, 246/3, 266/24, 264/1, 219 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 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.*

Zu den vorstehenden Aussagen des Landesentwicklungsplanes ist in Bezug auf die geplante Bebauung folgendes festzustellen:

Durch die Entwicklung des betreffenden Geländes in Ortsrandlage kann eine Wohnbaufläche von ca. 22.200 m<sup>2</sup> generiert werden.

Die Gemeinde Rieden strebt mit der vorliegenden Planung die Ausweisung eines Neubaugebiets im Gemeindegebiet an.

Die geplante Bebauung entspricht demzufolge den Zielen der Landesplanung.

## **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.*

Die geplante Bebauung entspricht demzufolge den Zielen der Regionalplanung.



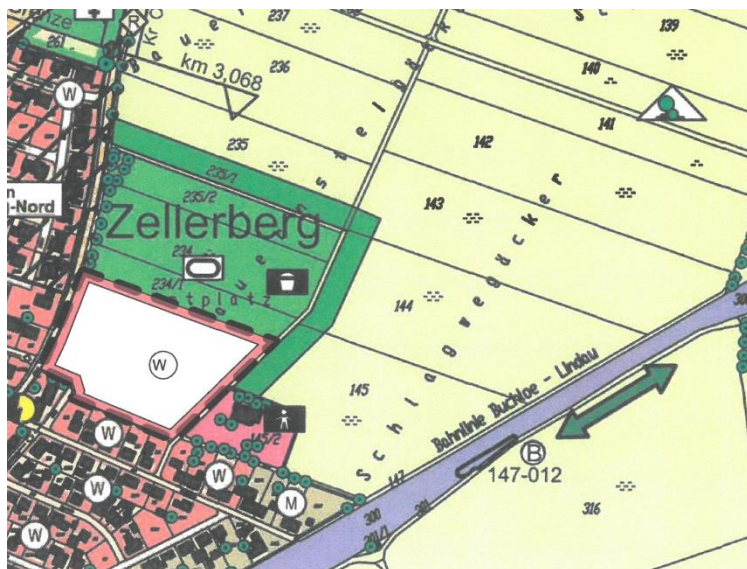
## 2.3 Flächennutzungsplan (FNP)

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

Der Flächennutzungsplan wurde gem. § 8 Abs. 3 geändert.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, unmaßstäblich



Ausschnitt aus der 2. Änderung Flächennutzungsplan, unmaßstäblich

## 2.4 Geltendes Planungsrecht

Da das Verfahren des Bebauungsplanes im regulären Verfahren durchgeführt wird, wurde der Flächennutzungsplan im Rahmen einer Berichtigung angepasst.

## 2.5 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.

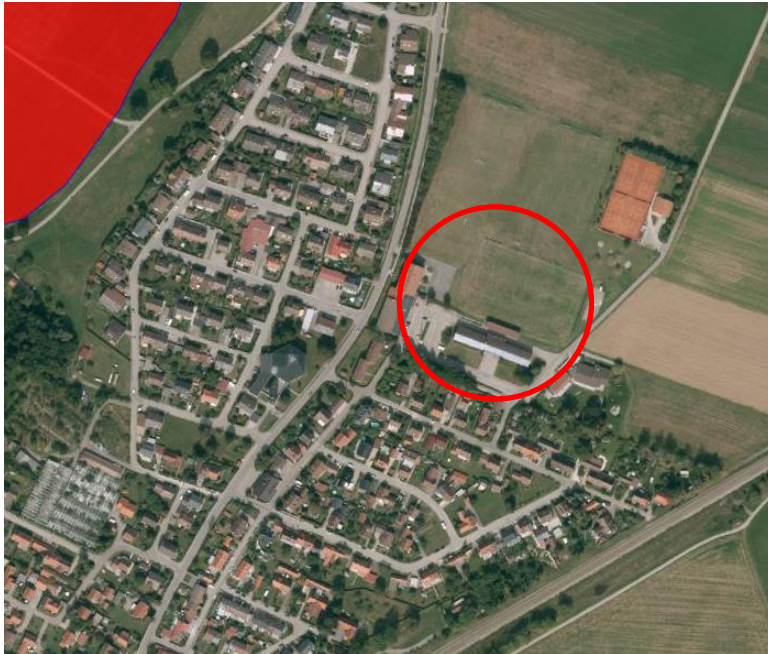
Zum Stand 2018 lässt sich prognostizieren, dass ein „gesunder Mix“, wie in den Entwürfen dargestellt, sehr gut zu realisieren ist.



Auszug aus dem Abschlussbericht des Städtebaulichen Rahmenplans

## 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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche für Sport- und Spielanlagen sowie Flächen für den Gemeinbedarf.

Das Gelände gliedert sich in 2 Ebenen, wobei die südlich gelegene Fläche einen Höhenunterschied zur nördlich gelegenen Fläche von 1,30 m aufweist. Beide Flächen können als weitestgehend eben bezeichnet werden.



Luftbildausschnitt unmaßstäblich, Quelle Bayernatlas

Das Plangebiet 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.

#### 3.2 Erschließung

Das Plangebiet wird über die Saalfeld- und Bahnhofstraße erschlossen, wobei die innere Erschließung über neu zu erstellende, öffentliche Erschließungsstraßen erfolgt.

#### 3.3 Eigentumsverhältnisse

Die gesamte Fläche des Plangebietes befindet sich im Besitz der Gemeinde.



### **3.4 Technische Infrastruktur/Leitungen**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Saalfeld- und Bahnhofstraße in welchen auch die notwendigen Sparten (wie Strom, Telekommunikation und Kabel) verlaufen.

Die innere Erschließung erfolgt über zu erstellende öffentliche Erschließungsstraßen. Die für die Versorgung der Gebäude notwendigen Kanäle, Leitungen und Sparten werden in die zu erstellenden öffentlichen Erschließungsflächen eingebaut.

Die Wasserversorgung des Gebietes ist durch den Anschluss an die gemeindliche zentrale Wasserversorgung gesichert. Die Gemeinde Rieden bezieht das Wasser für die Wasserversorgung des Gemeindegebiets über den Anschluss an die Stadt Kaufbeuren. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung weist ausreichend Betriebsdrücke auf, so dass auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet ist.

Die Gemeinde Rieden verfügt über einen Anschluss an die vollbiologische Kläranlage des Abwasserverbandes Wertach-Ost, an den das Plangebiet problemlos angeschlossen werden kann. Das Plangebiet soll mit einem Schmutz- und Regenwasserkanal erschlossen werden. Bei Anschlüssen an das öffentliche Netz ist die Entwässerungssatzung der Gemeinde Rieden zu beachten und einzuhalten.

Die Stromversorgung obliegt den Lech-Elektrizitätswerken.

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

## **4. Planungsziel und Planungskonzept**

### **4.1 Städtebauliches Konzept**

Auf dem Grundstück der Gemeinde werden nach Abbruch der Turnhalle, Gemeindekanzlei sowie Schule 10 Einzelhäuser, 6 Doppelhäuser, 15 Reichenhäuser 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 Haupteerschließung erfolgt über neue öffentliche Verkehrsflächen, die an die Bahnhof- bzw. Saalfeldstraße angebunden sind.

Im Vorfeld der Planungen wurde ein kompaktes, innenstadtverträgliches, städtebauliches Konzept erarbeitet, dass im Rahmen dieses Bebauungsplanes umgesetzt wurde.

## **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 allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

## **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 differenzierte Verhältniszahlen festgesetzt, die dem jeweiligen Gebietscharakter (Einzelhäuser, Doppelhäuser, Hausgruppen sowie Fläche für öffentliche Zwecke) angepasst wurden.

Diese Festsetzungen bei GRZ und GFZ entsprechen der Notwendigkeit der Nachverdichtung innerstädtischer Ressourcen, um eine massive Flächenausdehnung über den Ortsrand hinaus zu vermeiden (vergl. Landesplanung 1.2.6 (B)).

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. Dies ermöglicht die Umsetzung des beschlossenen, städtebaulichen Rahmenplans.

## **4.5 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen**

Im Geltungsbereich wurde offene Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Im Bereich der Nutzungsschablone 1 werden 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 mit einer verbindlichen Höhenkote über NN den jeweiligen Gebäuden zugeordnet. Diese gilt ab Oberkante des fertigen Fußbodens.

Für die notwendigen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der Bauräume zugelassen und mit einer Regelung für die maximale Größe und Dachformen definiert.

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 Saalfeld- und Bahnhofstraße in welchen auch die notwendigen Sparten (wie Strom, Telekommunikation und Kabel) verlaufen.

Weitere Geh-, Fahr- und Leitungsrechte bestehen nicht.

#### **4.7 Grünordnung, Artenschutz, Ausgleich**

Gegenstand des Bebauungsplans ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets mit einer GRZ von 0,30 und 0,4.

Die westliche Randeingrünung des Gebiets erfolgt über Festsetzungen in öffentlichen sowie privaten Grünflächen. Nach Osten erfolgt die Randeingrünung in Privatgrundstücken. Die gebietsinterne Verbindungsstraße zwischen Bahnhofstraße im Westen und Saalfeldstraße im Osten wird im Abschnitt der öffentlichen Grünflächen von einer einreihigen Baumallee gesäumt. Das Rathausgebäude wird entlang der Ostseite von einem Strauchgürtel eingegrünt. Die öffentliche Stellplatzfläche vor dem Rathaus wird mit Einzelbäumen überstanden. Die geringe Bebauungsdichte mit entsprechend hohem Gartenanteil sowie die straßenraumbildende Baumallee auf öffentlichem Grünstreifen gewährleisten eine interne Gebietsgliederung und Orientierungsfunktion.

Der Grünstreifen in der Bahnhofstraße zwischen Straße und Geh- und Radweg ist als ortstypisches und straßenraumprägendes Element zu erhalten.

Der Planbereich des gegenständlichen Bebauungsplans ist aus dem wirksamen Flächennutzungs- mit integriertem Landschaftsplan entwickelt.

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

- Standortwahl in bereits erschlossener Lage
- Sicherstellung einer qualitativen und quantitativen Durchgrünung des Gebietes durch Pflanzgebote (heimische, standortgerechte Gehölze gem. 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..
- Baumallee als gebietsinterne Straßenraumgestaltung und Orientierungssachse in der West-Ost-Verbindungsstraße im Gebiet

- artenreicher Extensivwiesen in öffentlichen Grünflächen
- Erhalt der Sichtschutzhecke auf dem Erdwall
- Berücksichtigung von Artenschutz- und Klimaschutzaspekten durch extensive Dachbegrünung auf Garagen
- Unverschmutztes Oberflächenwasser und Niederschlagswasser von Dachflächen wird vor Ort gesammelt und wenn möglich flächig versickert.
- Verpflichtung zur Vorlage eines Freiflächengestaltungsplans durch Festsetzung (jedem Antrag auf Baugenehmigung bzw. Genehmigungsfreistellung beizugeben mit Angaben zu überbauten und befestigten Flächen, zu den Oberflächenbelägen für Zufahrten und Stellplätze, zu 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 öffentlichen Grünflächen und den ökologischen Ausgleichsflächen ist autochthones Pflanzenmaterial und Saatgut zu verwenden.

Gemäß Zustandsbewertung der Schutzgüter liegt die Bedeutung für Natur und Landschaft in den ausgleichsrelevanten Teilbereichen insg. bei Kat. I unten.

Ohne Eingriffsrelevanz und ohne Ausgleichsbedarf sind die öffentlichen Verkehrsflächen, für die in der Planung keine Änderung vorgesehen ist.

Aufgrund des niedrigen bis mittleren Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrads für die GRZ von 0,3 bzw. 0,4 liegen die jeweiligen Ausgleichsfaktoren in Typ B Feld B I zwischen 0,2 und 0,5. Unter Berücksichtigung der zahlreichen grünordnerischen Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und –minimierung, zu Klimaschutz, Landschaftsbild, interner Durchgrünung und Randeingrünung ist der Ausgleichsfaktor im unteren Bereich anzusetzen. Das bedeutet für die Teilbereiche mit einer GRZ von 0,3 einen Ausgleichsfaktor von 0,2 und mit der GRZ von 0,4 ein Faktor von 0,3.

Der Flächenbedarf für ökologische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen beträgt 0,33 ha und wird auf zwei externen Flurstücken nachgewiesen: Nr. **261 Gemarkung Rieden** sowie einer Teilfläche der Fl.-Nr. 252/1, Gemarkung Rieden. Aufgrund der qualitativen Aufwertung um zwei Stufen von Kategorie I oben in Kategorie III um 1,5 bzw. 1,75 werden für den rechnerischen Bedarf von 0,33 ha real 0,23 ha benötigt. (zu detaillierteren Ausführung siehe Umweltbericht).

#### **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 Festsetzungen aktueller Bebauungspläne.

Gemäß dem beschlossenen städtebaulichen Rahmenplan werden Sattel- und Walmdächer sowie bei den Reihenhäuseranlagen Pultdächer in Form eines Staffelgeschosses zugelassen. Diese Dachformen in Verbindung mit den jeweiligen Baumassen stellen einen modernen Baustil dar, der sich harmonisch in das Bild der Umgebung einfügt.

Bezüglich der erdgeschossigen Anbauten, wie z.B. Wintergärten und Terrassenüberdachungen wurden ebenfalls Regelungen getroffen, um ein Ausufern dieser Anlagen zu vermeiden und ein weitestgehend einheitliches Gestaltungsbild zu generieren.

#### **4.9 Außenanlagen / Einfriedungen**

Da in der Vergangenheit immer wieder Probleme mit Abgrabungen zum Zweck der teilweisen Freilegung von Kellergeschoßen entstanden sind, hat die Gemeinde beschlossen, hier eine entsprechende Regelung festzusetzen.

Um der Versiegelung des Bodens in der Landschaft entgegenzuwirken, wurde festgelegt, dass die Flächen von Garagenzufahrten, Park- und Stellplätzen in sickerfähigem Material auszuführen sind.

Für die Einfriedungen wurden, ebenfalls in Angleichung an bestehende Bebauungspläne, Regelungen getroffen, insbesondere wurde auf durchgehende Sockelmauern verzichtet und ein Mindestbodenabstand festgesetzt. Dies soll sicherstellen, dass die Einfriedungen sich ins Ortsbild einfügen und gleichzeitig für Kleintiere die notwendigen Durchschlupfmöglichkeiten gegeben sind.

#### **4.10 Stellplätze**

Da die Gemeinde Rieden über keine gemeindeeigene Stellplatzsatzung verfügt, wurden pro Wohneinheit zwei Stellplätze festgesetzt. Dies soll sicherstellen, dass der tatsächliche Bedarf von Stellplatzflächen innerhalb des Grundstücks zu planen ist und die öffentlichen Verkehrsflächen von Privatfahrzeugen anliegender Eigentümer entlastet werden.

Im Weiteren wurden gestalterische Festsetzungen getroffen, die den aktuellen Bebauungsplänen entnommen wurden und sich in der Vergangenheit bewährt haben.

Für die geplanten Geschößwohnungsbauten wurde eine Tiefgaragenpflicht festgesetzt.

## 4.11 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 gebietsspezifischen 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 Gargengebäudes im Nordosten der Wohnbaufläche, mit etwa 114 m Länge ist mit einer Höhe  $H = 3,5$  m über Gelände zu errichten.  
Diese dient insbesondere dem Stellplatznachweis für die Reihenhausbebauung und wird deshalb Bestandteil der Eingabeplanung. Aus diesem Grund ist die Garagenzeile im gleichen Zuge mit der Erstellung der Reihenhausbebauung 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.

## 5. Verfahren

Das Bauleitplanverfahren wird im regulären Verfahren durchgeführt.

**Der Flächennutzungsplan wurde gem. § 8 Abs. 3 geändert.**

Gemeinde Rieden,

Inge Weiß  
1. Bürgermeisterin