

Gemeinde Rieden a.F.

Landkreis Ostallgäu



Bebauungsplan

Nr. 16 „Hausstatt, 2. Änderung und Erweiterung“

Entwurf
i. d. F. Vom 02.06.2025

Änderungen in **ROT**

Inhalt:

- Satzung
- Planzeichnung
- Begründung

Auftraggeber: Gemeinde Rieden a.F. Lindenweg 4 87669 Rieden am Forggensee	Tel.: 08362.7935 E-Mail: gemeinde@rieden.de
Planung städtebaulicher Teil abtplan – architektur & stadtplanung Thomas Haag, M. A. Architekt Hirschzeller Straße 8 87600 Kaufbeuren	Telefon: 08341.99727.0 Fax: 08341.99727.20 E-Mail: info@abtplan.de
Planung Eingriff und Kompensation: Rösel & Tochter – Arbeitsgemeinschaft für Landschaftsökologie und Forstingenieurwesen Brunnener Straße 12 86511 Schmiechen	Tel./Fax: 08206.4661856 E-Mail: roesel-la@bayern-mail.de

Satzung der Gemeinde Rieden a.F. für den Bebauungsplan Nr. 16 „Hausstatt, 2. Änderung und Erweiterung“, 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 a.F. folgende Satzung:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt westlich der St.-Urban Straße und südlich des Gebäudes von „An der Hausstatt“ Hausnummer 1.

Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 beinhaltet die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 75/145, 75/108 (TF), 389, 390, 391 (TF) und 2159, alle Gemarkung Rieden a.F.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,73 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 02.06.2025. Der Satzung ist eine Begründung in der selben Fassung beigelegt.

§ 3 Art der baulichen Nutzung

3.1 Es wird ein Sondergebiet mit der Bezeichnung „Sondergebiet Feuerwehr und Dorfgemeinschaftshaus“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

3.2 Im Sondergebiet Feuerwehr sind folgende Nutzungen zulässig:

Feuerwehrgebäude, Schlauchtürme,
insbesondere Büro-, Seminar, Aufenthaltsräume für Schulungen
Nutzungen für ein Dorfgemeinschaftshaus
Räume für Vereine und kleinere Veranstaltungen
sowie Parkplatz- und Übungsflächen

3.3 Wohnungen sind nicht zulässig.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

4.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt, siehe Festsetzungen in der Tabelle in § 8 Abs. 1 dieser Satzung bzw. in der Planzeichnung. Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf angewandt werden.

§ 5 Bauweise/ Stellung der Gebäude/ Grundstücksgröße

5.1 Es gilt die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

5.2 Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt.

Überschreitung (§ 31 Abs. 1 BauGB):

Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO kann die Baugrenze um bis zu 1,50 m für einzelne Gebäudeteile wie beispielsweise Gesimse und Dachüberstände überschritten werden. Dies gilt auch für untergeordnete Vorbauten wie Balkone, Kellerlichtschächte, Treppenstufen, Vordächer und dergleichen, wenn sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes, höchstens jedoch insgesamt 5 m in Anspruch nehmen; im Übrigen gilt hier Art. 6 Ziffer 8 der BayBO.

§ 6 Garagen / Stellplätze / Nebenanlagen

- 6.1 Nebenanlagen, auch solche, die nach § 14 BauNVO genehmigungsfrei sind, dürfen auch außerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Flächen errichtet werden, jedoch nicht in den festgesetzten Grünflächen.
- 6.2 Garagen und Stellplätze dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, jedoch nicht in den festgesetzten Grünflächen.
- 6.3 Stellplätze und Verkehrsflächen sind möglichst mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

§ 7 Grünordnung

- 7.1 Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen gemäß der nachfolgenden Vorschlagsliste zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten.
- 7.2 **Gemäß der im Plan eingezeichneten Pflanzungen sind auf dem Baugrundstück Bäume oder Sträucher aus der Pflanzliste § 7.6 zu pflanzen.**
- 7.3 In der Anlage zum Bebauungsplan, dem Außenanlagenplan, sind zu pflanzende Bäume und Sträucher beschrieben. Es besteht Pflanzbindung an diesen Orten. Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind umgehend zu ersetzen.
Hinweis: Der Pflanzabstand zu den Nachbargrundstücken richtet sich nach den Artikeln 47 bis 50 AGBGB.
- 7.4 Die Anpflanzung der öffentlichen Grünflächen hat spätestens zwei Jahre nach Baubeginnsanzeige zu erfolgen. Hinweis: Dem Baugesuch soll ein Freiflächengestaltungsplan oder ein Außenanlagenplan mit Bepflanzungsdarstellung beigelegt werden, in dem auch die Kronenausmaße der ausgewachsenen Bäume dargestellt sind.
- 7.5 Für die festgesetzten Pflanzmaßnahmen ist aus der nachfolgenden Pflanzliste auszuwählen.
Das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG – „“) ist zu beachten.
- 7.6 Pflanzliste:

Bäume 1. und 2. Wuchsklasse

Acer campestre
*Acer pseudoplatanus**
*Acer platanoides**
*Quercus robur**
*Tilia cordata**
*Tilia platyphyllos**
Sorbus aucuparia
*Prunus avium**
*Betula pendula**
*Carpinus betulus**

Mindestqualität: 2 x v. m.B., StU. 10-12

Feld-Ahorn
 Berg-Ahorn (1. Wuchsklasse)
 Spitz-Ahorn (1. Wuchsklasse)
 Stiel-Eiche
 Winter-Linde (1. Wuchsklasse)
 Sommer-Linde
 Vogelbeere
 Vogelkirsche
 Birke
 Hain-Buche

Obstbäume

Hochstamm, Kronenansatz 1,80 m
 Halbstamm, Kronenansatz 1,20 m
 Äpfel: Berner Rosenapfel
 Klarapfel
 James Grieve
 Glockenapfel
 Birnen: Clapps Liebling
 Gellerts Butterbirne
 Kirsche: Hedelfinger
 Zwetschge: Wangenheims Früh

Sträucher

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

Cornus mas Kornelkirsche
Cornus sanguinea Roter Hartriegel
Corylus avellana Haselnuss
Ligustrum vulgare Liguster
Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Prunus spinosa Schlehe
Prunus padus Wolliger Schneeball
Sambucus nigra Schwarzer Holunder

Zusätzlich kommen andere heimische Obstgehölze sowie standortgerechte Arten und Sorten von Wildsträuchern und Wildrosen in Betracht. Aus naturschutzfachlichen Gründen sind fremdländische Gehölze sowie rot- und gelbblauige bzw. blaunadelige Gehölze innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen.

7.7 Eingriff und Kompensation:

- 7.7.1 **Kompensationsbedarf Fl. Nrn. 75/108 (TF), 75/145, 389, 390, 391 (TF), 398/1 (TF) und 2159**

BNT	Bedeutung	Wertp./ m²	Fläche in m²	Beeintr.-F.	Plan.-Faktor	Wertpunkte
G11 Intensivgrünland	gering	3	4.040,00	0,3	-0,05	3.454,20
B312 Einzelbaum einheimisch und standortge- recht, mittlere Ausprägung	mittel	9	85,00	0	0	0,00
B312 Einzelbaum einheimisch und standortge- recht, mittlere Ausprägung	hoch	12	330,00	0	0	0,00
P21 Privatgarten strukturarm	gering	5	680,00	0,3	-0,05	969,00
V11 Verkehrsflächen des Straßenverkehrs, versiegelt	keine	0	1.705,00	0,3	-0,05	0,00
V31 Rad- und Fußweg, versiegelt	keine	0	250,00	0,3	-0,05	0,00
V51 Grünflächen und Gehölz- bestände junger bis mittlerer Ausprägung entlang von Ver- kehrsflächen	gering	3	505,00	0,3	-0,05	431,79
Kompensationsbedarf						4.854,98

7.7.2 Kompensation

Es wird eine Teilfläche der Fl. Nr. 1643, Gemarkung Rieden a.F. mit insgesamt 810 m² dem Bebauungsplan zugeordnet. Die Gestaltung / Pflege erfolgt gemäß dem Pflege- und Entwicklungsplan, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

Entwicklungsziel: mäßig intensiv genutztes artenarmes Grünland (G211, 1.575 m²) mit im Bestand 4.860 Wertpunkten wird zu Streuobstbestand im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland (B441, 810 m²) mit 9.720 Wertpunkten.

Nettoaufwertung 4.860 Wertpunkte.

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

8.1 Für die Gebietsteile des Sondergebiet Feuerwehr u. Dorfgemeinschaftshaus werden nachfolgende Bestimmungen getroffen:

Bebauung	GRZ	Anzahl max. Vollgeschosse	Wandhöhe (WH) max.	Firsthöhe (FH) max.	Dachneigung und -form
So-Feuerwehr u. Dorf- gemeinschaftshaus	0,4	III*	10,0 m	13,30 m	12°-32°, SD

Erklärungen:

GRZ = Grundflächenzahl

III = maximale Anzahl der Vollgeschosse, hier zwei;

* = das oberste Geschoss ist als Dachgeschoss auszubilden

SD = Satteldach

DN = Dachneigung

8.2 Die Wandhöhe ist das Maß von der OK FFB EG (Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Die Firsthöhe ist das Maß von der OK FFB EG bis zur OK-First (OK Firstziegel.)

8.3 Die Höhenlage der OK FFB EG darf auf maximal 805,5 m nach DHHN2016 liegen.

8.4 Negative Dacheinschnitte gleich welcher Form sind nicht zulässig.

8.5 Farben und Materialien für die Dachdeckung:

Es sind Blecheindeckungen und Dachziegel zulässig.

Es sind ortsübliche Farben zu verwenden.

8.6 Fassaden:

Es sind Sichtbeton- und auch Holzfassaden zulässig. Die Gestaltung der Außenfassaden erfolgt mit Beton, Putz, Holzverkleidung oder in Fassadenplatten. Blechverkleidungen sind nur an untergeordneten Bauteilen (Kamin/Gauben) zugelassen.

8.7 Solarenergieanlagen sind nur parallel und im Abstand von max. 0,15 m (gemessen von Oberkante Anlage zur Dachhaut) zulässig. Sie dürfen die Gesamthöhe des zur Anbringung der Anlage verwendeten Gebäudeteils nicht überschreiten und nicht höher als der Dachfirst sein.

8.8 Bauliche Gestaltung:

Bei der Außengestaltung sind Beton, Putz und Holz zu bevorzugen. Folgende Materialien sind nicht zulässig: Grellfarbige oder glänzende Materialien und Farbanstriche (außer Weiß); Kunststoff-Folien, Gummihäute oder ähnlich wirkende Baustoffe.

8.9 Für die Abstandsflächen von Gebäuden gelten die Bestimmungen der BayBO.

8.10 Oberirdische Versorgungsleitungen für Strom, Telekommunikation und dgl. sind nicht zulässig.

§ 9 Einfriedungen/ Sichtdreiecke/ Freiflächen/ Oberflächenwasser

9.1 Die Höhe der Einfriedungen und Hecken im Bereich von Sichtdreiecken wird auf maximal 0,90 m begrenzt.

9.2 Zäune dürfen nicht direkt an landwirtschaftlichen Nutzflächen stehen. Sie müssen um mindestens 0,3 m zurückversetzt werden und dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.

9.3 Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet werden. **Es soll gesammelt und gedrosselt in den Regenwasserkanal abgeleitet werden.**

9.4 Kfz-Stellplätze sind möglichst wasserdurchlässig oder mit Pflaster herzustellen. **Die Befestigung vom Vorplatz und der Parkflächen, z.B. mit durchgehendem Asphaltbelag, ist auf das nötige Maß zu reduzieren.**

9.5 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 innerhalb des jeweils eigenen Grundstücks auszugleichen. Ist dies nicht möglich können auch Stützmauern verwendet werden. Diese Notwendigkeit von Stützmauern sind bei größeren Differenzen (Höhen) in entsprechenden Geländequerschnitten mit dem Baugesuch nachzuweisen und darzustellen. Grundsätzlich ist eine Abstimmung mit dem jeweiligen Nachbarn anzustreben.

§ 10 Werbeanlagen

10.1 Generell dürfen Werbeanlagen durch Größe und Gestaltung nicht aufdringlich wirken oder das Orts- und Landschaftsbild stören und sie dürfen die Verkehrssicherheit auf den angrenzenden Straßen nicht beeinträchtigen. Auffallende Leuchtfarben dürfen nur untergeordnet Verwendung finden.

10.2 Beleuchtung von Werbeanlagen oder leuchtende Werbung sind unzulässig.

§ 11 Immissionsschutz

11.1 Laut dem Bericht mit dem Titel "Bebauungsplanverfahren Nr. 16 - "Hausstatt", 2. Änderung - Ermittlung der schalltechnischen Belange " der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Bezeichnung "LA24-118-G01-T01-01" vom 14.10.2024 sind keine Festsetzung notwendig. Das Gutachten ist Gegenstand der Planunterlagen.

§ 12 Hinweise

12.1 Wasserwirtschaft

12.1.1 Grundwasser

Grundwasserbenutzungen wie die Errichtung und der Betrieb von Versickerungseinrichtungen, sind erlaubnispflichtig und deshalb in einem wasserrechtlichen Verfahren zu behandeln und rechtzeitig vor Baubeginn unter Vorlage prüffähiger und vollständiger Unterlagen beim Landratsamt Ostallgäu zu beantragen, bzw. anzuzeigen.

12.2 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie in unmittelbarer Nähe finden sich keine kartierten Bau- oder Bodendenkmäler. Es wird dennoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 BayDSchG unterliegen.

Zu verständigen: Bayerisches Landesamt für 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.

„Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landratsamt 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 BayDSchG:

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.“

12.3 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. Bei den notwendigen Erdarbeiten ist der Sicherung des Oberbodens besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Gemäß § 202 BauGB ist der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

12.4 Abfallentsorgung

Soweit Grundstücke nicht unmittelbar an Straßen angrenzen, die von Müllfahrzeugen angefahren werden, sind die Mülltonnen aus diesen Grundstücken an die anfahrbare Straße zur Leerung aufzustellen.

12.5 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. Diese Emissionen sind unvermeidlich und müssen gemäß § 906 BGB hingenommen werden.

12.6 Außenbeleuchtung:

Beleuchtungen sind möglichst so zu gestalten, dass keine Insekten oder andere Kleintiere angelockt werden. Auf Beleuchtung in der Nacht ist möglichst zu verzichten.

§ 13 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 16 „Hausstatt, 2. Änderung und Erweiterung“ bestehend aus der Satzung, der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 02.06.2025, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Rieden a.F., den

Andreas Haug, Erster Bürgermeister

Anlage:

- Schalltechnische Untersuchung: "Bebauungsplanverfahren Nr. 16 - "Hausstatt", 2. Änderung - Ermittlung der schalltechnischen Belange " der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Bezeichnung "LA24-118-G01-T01-01" vom 14.10.2024
- Rösel & Tochter, Arbeitsgemeinschaft für Landschaftsökologie und Forstingenieurwesen, Schmiechen: Pflege und Entwicklungsplan für Kompensationsflächen Fl. Nr. 1643 (Teilfläche), Gemarkung Rieden a.F., Stand 15.07.2025 – M 1:1000
- Rösel & Tochter, Arbeitsgemeinschaft für Landschaftsökologie und Forstingenieurwesen, Schmiechen: Kartierung Eingriffsfläche Fl.Nr.n 75/145, 389, 390, 391 (TF), 398 (TF) und 2159, alle Gemarkung Rieden a.F.- Einstufung Biotop- und Nutzungstyp nach Biotopwertliste zur Anwendung der BayKompV, Stand 12.02.2025 – M 1:1000
- Rösel & Tochter, Arbeitsgemeinschaft für Landschaftsökologie und Forstingenieurwesen, Schmiechen: Kompensationsberechnung nach Leitfaden 21, Stand 15.07.2025 – M 1:1000

- Rösel & Tochter, Arbeitsgemeinschaft für Landschaftsökologie und Forstingenieurwesen, Schmiechen: Zeichnung zu Kompensationsberechnung nach Leitfaden 21, Stand 26.02.2025 – M 1:1000
- Rösel & Tochter, Arbeitsgemeinschaft für Landschaftsökologie und Forstingenieurwesen, Schmiechen: Kartierung mögliche Kompensationsflächen Fl.Nr.n 1623, 1643 (TF), 706 (TF), alle Gemarkung Rieden a.F. - Einstufung Biotop- und Nutzungstyp nach Biotopwertliste zur Anwendung der BayKompV, Stand 23.06.2025 – M 1:1000

Begründung

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt westlich der St.-Urban Straße und südlich des Gebäudes von „An der Hausstatt“ Hausnummer 1.

Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 beinhaltet die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 75/145, 75/108 (TF), 389, 390, 391 (TF) und 2159, alle Gemarkung Rieden a.F.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,73 ha auf. Die genaue Lage des Plangebietes ist der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen (siehe auch Abbildung 1).

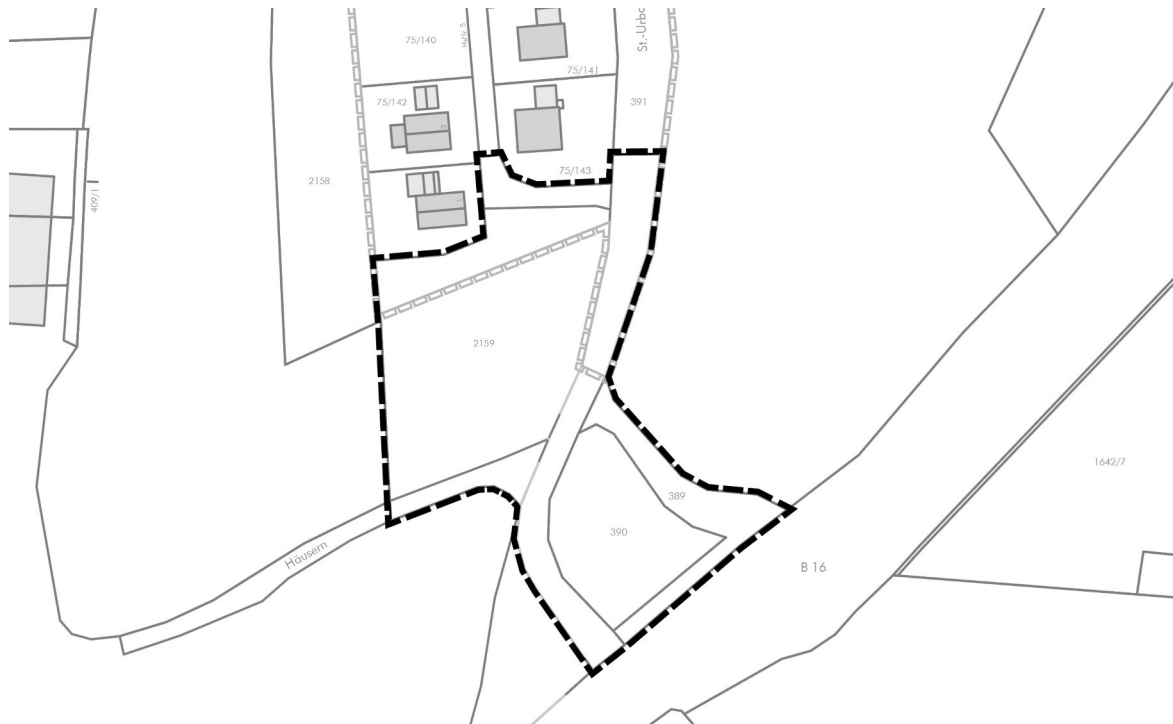


Abbildung 1: Lageplan der 2. Änderung und Erweiterung, unmaßstäblich

2. Veranlassung

Die Gemeinde Rieden plant den Neubau eines Feuerwehrgebäudes nach den aktuellen Anforderungen. Der Planung gingen Gespräche mit dem Landratsamt und dem Architekturbüro F64-Architekten voraus. Die Wahl des neuen Standorts wird durch die gute Verkehrsanbindung direkt an die B16 und die damit verbundenen kürzeren Einsatzzeiten begründet. Die Ausweisung eines Sondergebietes ermöglicht der Gemeinde, geeignete Festsetzungen zu treffen, um auf die angrenzende Wohnbebauung im Norden, die Hofstelle im Westen und die Gewerbenutzung im Osten reagieren zu können.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Regionalplan / Landesentwicklungsprogramm

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und im Regionalplan der Region Allgäu 16 (RP 16) dargelegt.

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. Bei der Planung des Feuerwehrhauses sowie des südöstlich gelegenen Parkplatzes wurde insbesondere bei der Gründung und Konzeption darauf geachtet, dass eine Einbindung in die Landschaft unter Berücksichtigung des angrenzenden Vorbehaltsgebiets sichergestellt werden kann. Der Entwurf wurde in Abstimmung mit den Fachstellen ausgearbeitet und durch Festsetzungen im Bebauungsplan abgesichert.

3.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Rieden am Forggensee verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Das Plangebiet weist darin überwiegend Darstellungen als Fläche für die Landwirtschaft, Verkehrsflächen mit Gehölzstreifen und die Grenze des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 14 auf. Das referenzierte Baudenkmal liegt zwischenzeitlich nicht mehr vor.



Abbildung 2: Ausschnitt aus der 7. Änderung des FNP (links) mit bestehenden Darstellungen (rechts), unmaßstäblich

4. Lage und Bestand

4.1 Derzeitige Nutzungsstruktur/ Bestandsaufnahme

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt am südlichen Ortsrand von Rieden, südlich der Bebauung Hausstatt. Der bebaute Bestand besteht aus zweigeschossigen Wohngebäuden in Einzelhausbauweise. Auf den durchgehend rot gedeckten Satteldächern sind teils auch Satteldachgauben in unterschiedlicher Ausprägung ausgebildet oder Solarenergieanlagen angebracht. Die im Bebauungsplan Nr. 16 aus dem Jahr 2013 vorgesehene Ortsrandeingrünung nach Süden ist nur ungenügend umgesetzt und soll durch die gegenständliche Planung verlegt werden.

Die nicht überbauten Flächen sind landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

Naturhaushaltliche Belange:

Das Plangebiet ragt im Bereich des Parkplatzes in das Landschaftsschutzgebiet „Forggensee und benachbarte Seen“ hinein. Eine Betroffenheit wird aufgrund der angrenzenden stark befahrenen Straße gering eingestuft und durch eine umfassenden Eingrünung des Parkplatzes weiter minimiert. Alle Bestandsbäume werden in der Planung erfasst und sollen auch erhalten bleiben.

Relief:

Das Plangebiet fällt nach Süden ab und liegt auf ca. 805,75 m nach DHHN2016.

Bodenverhältnisse: 30 a, Vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm(Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehm Kies (Jungmoräne, carbonatisch, kalkalpin geprägt)

Geologie: W,,g: Moräne (till), würmezeitlich, Kies bis Blöcke, sandig bis schluffig oder Schluff, tonig bis sandig, kiesig bis blockig (Till, korn- oder matrixgestützt)

4.2 Bodendenkmalfunde

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich unmittelbar keine Bau- oder Bodendenkmale.

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Am Klosterberg 8 in 86672 Thierhaupten oder die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes unverzüglich zu verständigen. Solche Funde unterliegen der Meldepflicht gemäß Art. 8, 1-2 des BayDSchG.

4.3 Wasserwirtschaft

Wasserwirtschaft

Im Umgriff des Plangebietes ist kein festgesetztes Überschwemmungsgebiet vorhanden. Die Flächen liegen hochwassergeschützt.

Grundwasser

Es liegen keine Erkenntnisse zum Grundwasserstand vor. Reliefbedingt wird von ausreichendem Grundwasserabstand ausgegangen. Es ist mit Hang- und Schichtwasser zu rechnen.

Lage zu Gewässern

Innerhalb oder im direkten Umfeld des Geltungsbereiches finden sich keine relevanten Gewässer.

Wasserversorgung

Das Plangebiet wird an die zentrale Trinkwasserversorgung der Gemeinde angeschlossen.

Abwasserentsorgung

Das Plangebiet wird über die Abwasserleitung an die gemeindliche Kläranlage angeschlossen.

Niederschlagswasserbeseitigung

Das unverschmutzte Niederschlagswasser soll möglichst vor Ort zur Versickerung gebracht werden.

Gefahren durch wild abfließendem Wasser

Der südliche Teil des Plangebietes ist bei Starkregenereignissen von wild abfließendem Wasser betroffen. In diesem Bereich ist ein Parkplatz vorgesehen. Die Bewertung dieser Problematik wird als Hinweis im Bebauungsplan kenntlich gemacht. Siehe hierzu die folgende Karte:

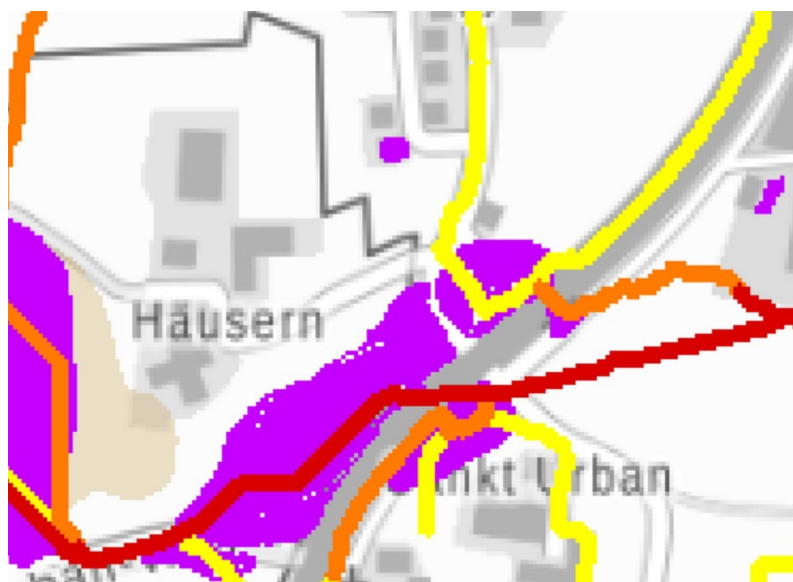


Abbildung 3: Auszug aus HIOS Karte, unmaßstäblich

5. Planung

5.1 Erschließung

5.1.1 Verkehr

Das Plangebiet wird die St.-Urban-Straße und teils über die Straße „An der Hausstatt“ erschlossen. Das Plangebiet grenzt an bestehende Straßen an. Die Parkfläche im Süden ist über die St.-Urban-Straße erschlossen. Eine neue direkte Zufahrt auf die B16 erfolgt nicht. Der durch das Vorhaben verursachte Verkehr wird zur B16 abgewickelt. Von einer Zunahme des Verkehrs an der Straße „An der Hausstatt“ ist nicht auszugehen.

Entlang der B16 wurde durch das Staatliche Bauamt Kempten mitgeteilt, dass ein Anbauverbot in einem Bereich von 20 m gilt. Dieses wurde in der Planzeichnung als Hinweis ergänzt. Ebenfalls wird auf das Verbot von Werbeanlagen auf freier Strecke hingewiesen.

5.1.2 Kanal - Entwässerung

Der Anschluss des Plangebiets erfolgt über das bestehende Ortsnetz. Genauere Angaben werden im Zuge der Erschließungsplanung vorgenommen.

Bei der Behandlung des Regen-Oberflächenwassers soll der Versickerung der Vorzug gegeben werden. Entsprechend sind alle Zufahrten und Wege in wassergebundener Decke oder Pflaster – möglichst versickerungsfähig – auszubilden.

5.1.3 Flächenübersicht

Das Plangebiet umfasst 0,73 ha.

Neuausweisung	Flächenteil	gesamt	Anteil
Bauflächen		1.133 m ²	14,91 %
Grünflächen		3.585 m ²	47,17 %
Private Grünfläche	2.685 m ²		
Öffentliche Grünfläche	900 m ²		
Verkehrsflächen		2.882 m ²	37,92 %
öffentliche Verkehrsflächen	1.627 m ²		
private Verkehrsflächen	1.255 m ²		
Gesamtfläche		7.600 m ²	100 %

5.2 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als „**Sondergebiet Feuerwehr und Dorfgemeinschaftshaus**“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Sondergebiet festgesetzt, um den speziellen Anforderungen als Feuerwehrstandort und Treffpunkt von Vereinen in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem allgemeinen Wohngebiet gerecht zu werden. Angrenzend an die Feuerwehr werden Parkplatzflächen als Verkehrsflächen festgesetzt. Der Eingrünung und der Einbindung in die Landschaft wird bei der Planung großes Gewicht beigemessen. Hierzu wird durch einen Außenanlagenplan und Festsetzungen auf öffentlichen Grünflächen reagiert.

5.3 Maß der baulichen Nutzung und bauliche Gestaltung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die o.g. städtebaulichen Werte bestimmt. In Tabelle § 8.1 werden diese konkretisiert und festgesetzt. Die Festsetzungen orientieren sich an dem Entwurf von F64-Architekten, der zusammen mit der Gemeinde Rieden erarbeitet wurde.

Die gestalterischen Festsetzungen dienen der Wahrung des Ortsbildes. Diese sind an die benachbarte Bebauung und an den Entwurf von F64-Architekten angelehnt und erlauben die Gestaltung eines Feuerwehrgebäudes mit einer regionaltypischen bzw. ortstypischen Gebäudeform.

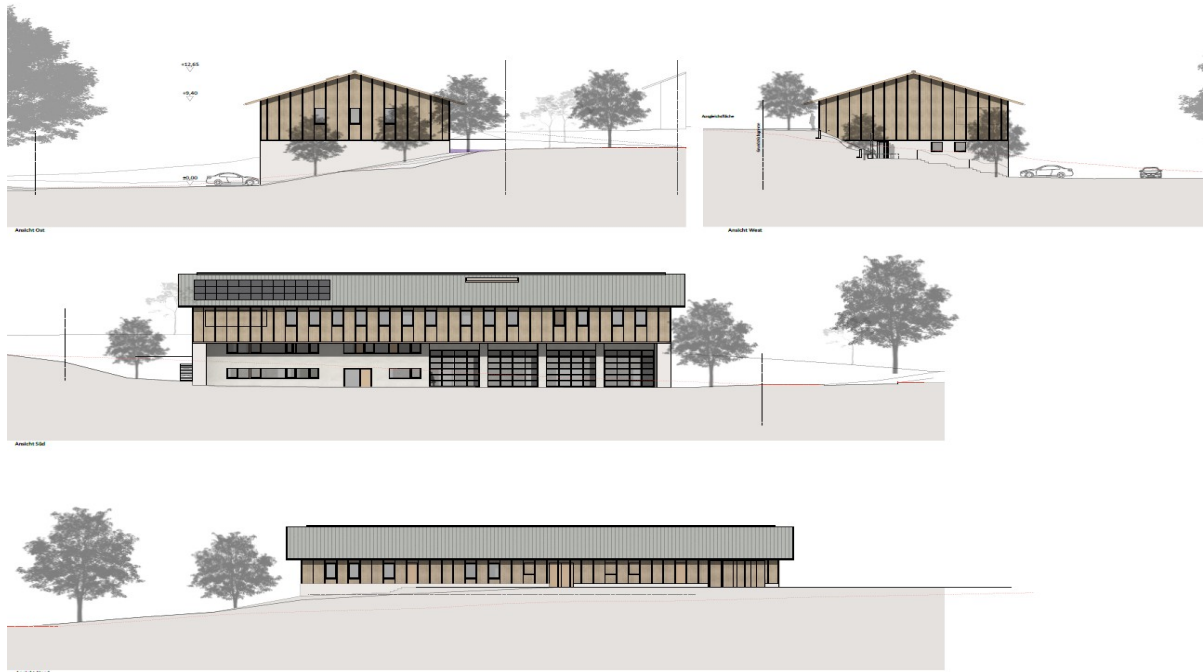


Abbildung 4: Auszug aus der Planung, F64-Architekten

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen dienen dem Schutz des Ortsbildes. Es sind nur begrenzt große Werbeschilder zulässig. Vermietete Werbeflächen und dergleichen sind unzulässig.

5.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Kfz-Stellplätze sind möglichst wasserdurchlässig oder mit Pflaster herzustellen. Die Befestigung vom Vorplatz und der Parkflächen, z.B. mit durchgehenden Asphaltbelag ist auf das nötige Maß zu reduzieren. Im Bereich der Feuerwehr sind jedoch Asphaltbeläge unvermeidbar.

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

6. Grünordnung

6.1 Natürliche Grundlagen / Grünkonzept

Die Eingrünung des bisherigen Ortsrandes ist dürtig. Die Flächen der freien Feldflur werden bisher landwirtschaftlich genutzt und enthalten keine Sträucher oder Gehölze.

6.2 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Die bestehenden Baumstrukturen sind in die Planung übernommen worden. Der Bestand soll somit erhalten bleiben und wird durch eine weitere Bepflanzungsaufgaben gestärkt werden. Insbesondere die umfassende Eingrünung des Parkplatzes soll die Einbindung in die Landschaft sicherstellen. Eine Verlegung der nicht ausgeführten Ortsrandeingrünung soll im Zuge der Planung bilanziert werden.

6.3 Öffentliche Grünflächen

Zur Gestaltung der öffentlichen Grünflächen wurde ein Außenanlagenplan erstellt. Dieser wurde vollumfänglich übernommen (siehe Abbildung 5).

6.4 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Die freien Flächen wurden bisher intensiv als landwirtschaftliches Grün bewirtschaftet. Auf der Flurnummer 75/145 lag ein Teil der Ausgleichsfläche, die im Bebauungsplan Nr. 16 festgesetzt war und die mit dieser Planung verlegt werden soll. Die Eingriffsfläche entspricht ungefähr der Fläche des Geltungsbereiches mit ca. 0,73 ha.

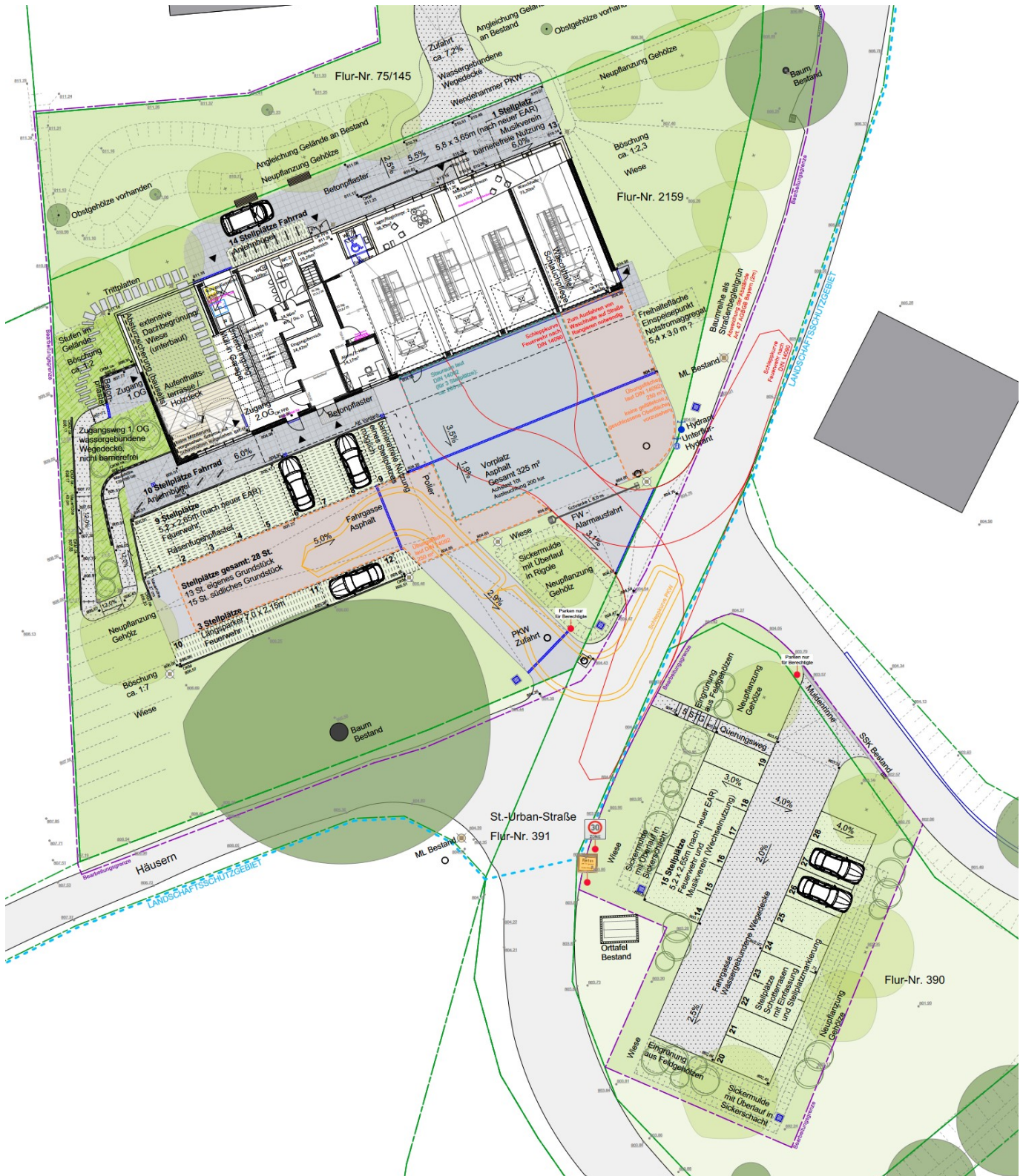


Abbildung 5: Außenanlagenplan von Kübertlandschaftsarchitektur, unmaßstäblich

6.5 Eingriffsermittlung

6.5.1 Ausgleich -Eingriff

Der Eingriff auf Fl.Nr.n 75/108 (TF), 75/145, 389, 390, 391 (TF), 398/1 (TF) und 2159 führt zu einem Kompensationsbedarf von 4.854,98 WP.

BNT	Bedeutung	Wertp./ m ²	Fläche in m ²	Beeintr.-F.	Plan.-Faktor	Wertpunkte
G11 Intensivgrünland	gering	3	4.040,00	0,3	-0,05	3.454,20
B312 Einzelbaum einheimisch und standortgerecht, mittlere Ausprägung	mittel	9	85,00	0	0	0,00
B312 Einzelbaum einheimisch und standortgerecht, mittlere Ausprägung	hoch	12	330,00	0	0	0,00
P21 Privatgarten strukturarm	gering	5	680,00	0,3	-0,05	969,00
V11 Verkehrsflächen des Straßenverkehrs, versiegelt	keine	0	1.705,00	0,3	-0,05	0,00
V31 Rad- und Fußweg, versiegelt	keine	0	250,00	0,3	-0,05	0,00
V51 Grünflächen und Gehölzbestände junger bis mittlerer Ausprägung entlang von Verkehrsflächen	gering	3	505,00	0,3	-0,05	431,79
Kompensationsbedarf						4.854,98

Zur Erläuterung: BNT 312 und BNT 313 bleiben erhalten und werden daher mit Beeinträchtigungsfaktor 0 gewertet. Der Beeinträchtigungsfaktor der übrigen BNTs entspricht mit 0,3 der GRZ; die vorgesehenen Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen erlaubt einen Planungsfaktor von – 5%.

6.5.2 Ausgleich- Kompensation

Bestand

Code	Lebensraumbezeichnung	Wertp./m ²	Fläche in m ²	Wertpunkte
G211	mäßig intensiv genutztes, artenarmes Grünlandgrünland	6,00	810,00	4.860,00
Summe			810,00	4.860,00

Planung

Code	Lebensraumbezeichnung	Wertp./m ²	Fläche in m ²	Wertpunkte
B441	Streuobstbestände im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland	12,00	810,00	9.720,00
Summe			810,00	9.720,00
Kompensationsumfang (Planung abzgl. Bestand)				4.860,00

Zur Erläuterung: Durch die mit der Kompensationsmaßnahme verbundene Extensivierung werden die Schutzgüter Boden und Wasser gefördert, durch den gegenüber der Intensivnutzung höheren Aufwuchs und durch die Gehölzpflanzungen verbessern sich Filterwirkung auf die Luft und Temperatursausgleich. Durch die geplanten Obstbäume (Blüte!) und den blütenreicheren Aspekt der Extensivwiese entsteht eine positive Auswirkung auf das Landschaftsbild. Besonderer Kompensationsbedarf für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft sowie Landschaft entsteht daher nicht.

7. Umweltgestaltung

Mit der Aufstellung der gegenständlichen Bauleitplanung ist ein Umweltbericht zu erstellen. Dieser wird die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes gemäß § 2a BauGB nach Anlage 1 zum BauGB enthalten.

Zum Entwurf werden die zur Grundlagenermittlung und Materialsammlung zusammengetragenen Informationen Niederschlag im bis dahin erstellten Umweltbericht finden.

7.1 Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

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

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.

In der Gemeinde steht ein Wertstoffhof zur Verfügung. An diesem können gebrauchte Verkaufsverpackungen entsprechend den geltenden Annahmekriterien angeliefert werden.

7.2 Altlasten / Bodenschutz

Altlasten: Es liegen keine Hinweise auf 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.

7.3 Immissionsschutz

Die Wohnbebauung die nördlich zur geplanten Feuerwehr angrenzt darf durch die zukünftige Nutzung des Feuerwehrhauses mit Dorfgemeinschaftsnutzungen nicht beeinträchtigt werden. Es wurde ein Gutachten vom Büro Bekon erstellt und eine Verträglichkeit zu angrenzenden Nutzungen beschrieben.

In der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu beachten. Es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Umwelteinwirkungen (hier Lärmemissionen) nach § 3 Abs. 1 BImSchG verursacht werden und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz erfüllt wird. Nach § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass u.a. schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete, sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005

Um zu beurteilen, ob durch die zukünftige Nutzung des Bebauungsplangebietes als Sondergebiet diese Anforderungen für die schutzbedürftigen Nutzungen hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind, können die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 herangezogen werden.

Schutzbedürftige Nutzungen

Die Definition der schutzbedürftigen Nutzungen richtet sich nach der Definition im Beiblatt 1 zur DIN 18005 (schutzbedürftige Gebiete) und nach der TA Lärm (Maßgeblicher Immissionsort).

Bewertung der Gewerbelärmimmissionen

Es wurde die spätere Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes hinsichtlich möglicher schalltechnischer Konflikte bezüglich der Gewerbelärmimmissionen im Plangebiet bewertet und anstelle der Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 (1) die Immissionsrichtwerte der TA Lärm als Bewertungsgrundlage herangezogen. Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass durch die Lärmemissionen des Dorfgemeinschaftshauses mit Feuerwehr die Orientierungswerte bzw. die zur Überprüfung der späteren Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes herangezogenen Immissionsrichtwerte im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet eingehalten werden. Um eine mögliche Vorbelastung zu berücksichtigen wurde, um auf der sicheren Seite zu sein, die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (2) nach Punkt 3.2.1 Absatz 2 um 6 dB(A) reduziert.

Planbedingter Fahrverkehr

Es wurde davon ausgegangen, dass die Besucher mit dem PKW und fußläufig, bzw. mit dem Fahrrad das Dorfgemeinschaftshaus aufsuchen. Bei den Besuchern, die aus nördlicher Richtung kommen wurde davon ausgegangen, dass das Vorhaben hauptsächlich fußläufig, bzw. mit dem Fahrrad erfolgt. Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die St.-Urban-Straße. Die St.-Urban-Straße mündet in die Bundesstraße B 16. Dort erfolgt eine Vermischung mit dem übrigen Verkehr.

7.4 Regenerative Energien

Die Gemeinde Rieden befürwortet die Nutzung regenerativer Energien und hat in der Satzung ausreichend Raum für individuelle Konzepte gelassen. Solaranlagen sollen harmonisch auf der Dachfläche gestaltet werden. Der Untergrund ist zur Nutzung von Erdwärme in den verschiedenen Formen geeignet. Eine qualifizierte und fachlich fundierte individuelle Beratung hierzu wird empfohlen.

7.5 PV-Anlagen - Vogelschutz

Auf Grund des starken Vorkommens von Tauben im Bereich von Rieden wird empfohlen, bei den dachparallelen Solarenergieanlagen eine Vogelabwehr einzurichten, die ringsum lückenlos das Unterkriechen durch Vögel verhindern. Dies vermeidet, dass unter den Anlagen Nistplätze eingerichtet werden.

7.6 Wasserwirtschaftliche Hinweise

Die untere Wasserrechtsbehörde beim Landratsamt Ostallgäu weist explizit auf die vom Wasserwirtschaftsamt empfohlenen Veröffentlichung hin. Beispielsweise sind dies die Werke:
Naturnahe Regenwasserbewirtschaftung (https://www.lfu.bavern.de/buerger/doc/uw_88_umgang_mit_regen-wasser.pdf) und die Broschüre „Wassersensible Siedlungsentwicklung" grüne & blaue Infrastruktur" Empfehlungen für ein zukunftsfähiges und klimaangepasstes Regenwassermanagement in Bayern (https://www.bestellen.bayern.de/shoplink/stmuv_wasser_018.htm)

Das Wasserwirtschaftsamt hat folgende Hinweise mit Schreiben vom 27.12.2024 zum Verfahren mitgeteilt:

„Maßnahmen zum Schutzgut Boden

- Für alle Bodenarbeiten gelten die technischen Regeln DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial und Baggergut“ sowie die DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“. Dies sollte in der Satzung des BBP zum Vorhaben bei den Hinweisen zum Schutzgut Boden ergänzt werden.*
- Baustelleneinrichtungsflächen sowie Lagerflächen innerhalb des Plangebiets sind bevorzugt auf bereits versiegelten bzw. verdichteten Flächen einzurichten.*
- Bauflächen, die im Verlauf des Vorhabens vollständig versiegelt werden, sind ebenfalls als Baustelleneinrichtungsfläche heranzuziehen, um somit eine Beeinträchtigung umliegender Böden zu vermeiden bzw. zu minimieren.*
- Mögliche Erschließungswege sind bodenschonend zu befahren (bspw. durch Nutzung lastenverteiler Maßnahmen).*
- Ein Befahren des Bodens ist zu unterlassen, sofern der Boden durch nasse Witterung oder entsprechende Bodenverhältnisse verdichtet oder anderweitig geschädigt werden könnte. Sofern dies nicht möglich ist, sind lastverteilende Maßnahmen gemäß DIN 19639 vorzusehen.*
- Es ist eine Massenbilanz zum anfallenden Bodenaushub zu erstellen und Verwertungswege des anfallenden Bodens sind im Vorfeld zu klären. Oberstes Ziel sollte dabei die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche sein. Überschüssiger Boden ist möglichst hochwertig nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten.*

Bodenkundliche Baubegleitung

Aufgrund der Größe des Vorhabens von insgesamt rund 7.600 m² ist eine bodenkundliche Baubegleitung gemäß DIN 19639 zur Begleitung und Dokumentation des Vorhabens zu beauftragen (BBodSchV §4 (5)). Die mit der bodenkundlichen Baubegleitung beauftragte Person muss über die notwendige Sach- und Fachkunde verfügen. So soll sichergestellt werden, dass es durch das Vorhaben zu keinen erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden kommt.

3. Grundsätzliche & aktuelle Hinweise für Gemeinde, Planer & Bauherr

- Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.*
- Hinweis: Seit Oktober 2024 ist das DWA-A 138-1 anzuwenden.*
- Bebauungen sind auch fernab von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (Starkregen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände, Kanalrückstau) ausgesetzt. Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung!*

- Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z. B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.
 - Das Erdgeschoss der Gebäude, sowie Lichtschächte, Öffnungen und Treppenabgänge sollten zur Sicherheit vor Wassergefahren daher deutlich über dem vorhandenen Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau liegen. Alles unter dieser Ebene sollte wasserdicht sein. Im Einzelfall ist auch die Geländeneigung und Gebäudeanordnung bei der Risikoanalyse zu beachten.
 - Broschüre „Wassersensible Siedlungsentwicklung“ grüne & blaue Infrastruktur“
Empfehlungen für ein zukunftsfähiges und klimaangepasstes Regenwassermanagement in Bayern: https://www.bestellen.bayern.de/shoplink/stmuv_wasser_018.htm „Wasser-sensibles Planen und Bauen - Bayerische Architektenkammer (byak.de)
 - Arbeitshilfe: Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung, Eine pragmatische Anleitung für Kommunen und deren Planer
Arbeitshilfe: Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung - eine pragmatische Anleitung für Kommunen und deren Planer (bayern.de)
 - naturnahe Regenwasserbewirtschaftung
https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_88_umgang_mit_regenwasser.pdf
 - Broschüre: Instrumente zur Klimaanpassung Eine Arbeitshilfe für Kommunen in Bayern
[https://www.bestellen.bayern.de/application/applstarter?APPL=eshop&DIR=eshop&AC-TIONxSETVAL\(artdt-l.htm,APGxNODENR:1325,AARTxNR:stmuv_klima_016,AARTxNO-DENR:364795,USERxBODYURL:artdtl.htm,KATA-LOG:StMUG,AKATxNAME:StMUG,ALLE:x\)=X](https://www.bestellen.bayern.de/application/applstarter?APPL=eshop&DIR=eshop&AC-TIONxSETVAL(artdt-l.htm,APGxNODENR:1325,AARTxNR:stmuv_klima_016,AARTxNO-DENR:364795,USERxBODYURL:artdtl.htm,KATA-LOG:StMUG,AKATxNAME:StMUG,ALLE:x)=X)
Das Landratsamt Ostallgäu erhält einen digitalen Abdruck dieses Schreibens.“
- E-Mail Anmerkung
„Das DWA-A 138-1 ist Anfang Oktober dieses Jahres neu erschienen und ist bei Neuplanungen anzuwenden.“

8. Energieversorgung / Telekommunikation

Die LEW Verteilnetz GmbH ist **Stromnetzbetreiber** im Bereich. Um Beschädigungen an bestehenden Kabelleitungen zu vermeiden, sind rechtzeitig vor der Aufnahme von Grabarbeiten - von der ausführenden Baufirma - die aktuellen Kabellagepläne bei LEW Verteilnetz GmbH Betriebsstelle Biessenhofen, Ebenhofener Straße 36, 87640 Biessenhofen (Ansprechpartner: Betriebsstellenleiter Herr André Schumacher, Tel. 08241/5002-353, biessenhofen@lew-verteilnetz.de) zu beschaffen. Eine detaillierte Kabelauskunft kann auch online unter <https://geoportal.lvn.de/apak/> abgerufen werden.

Kontakt Deutsche Telekom: **Leitungsauskunft**; E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de, Fax: +49 391 580213737, Tel.: +49 251 788777701; Adresse **Spartenkoordination**: Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Süd, PTI 23, Gablinger Straße 2, D-86368 Gersthofen

Kontakt Vodafone GmbH: Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH, Neubaugebiete KMU (Südwestpark 15, 90449 Nürnberg, Neubaugebiete.de@vodafone.com)

9. Kartengrundlage

Es wurde die von der Gemeinde und der Bayerischen Vermessungsverwaltung zur Verfügung gestellte amtliche digitale Flurkarte (Stand: Okt. `24) verwendet.

Kaufbeuren,

Gemeinde Rieden a.F.,

Thomas Haag, Architekt und Stadtplaner

Andreas Haug, Erster Bürgermeister