



Gemeinde Rieden

Landkreis Ostallgäu

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 9 „Dorfweg“ in Rieden

Begründung

Gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung

Datum: 09.02.2026

Planverfasser:



DAURER + HASSE

Büro für Landschafts-
Orts- und Freiraumplanung

Partnerschaftsgesellschaft mbB
Wilhelm Daurer + Meinolf Hasse
Landschaftsarchitekten bdla
+ Stadtplaner

Buchloer Straße 1
86879 Wiedergeltingen

Telefon 08241 - 800 64 0
Telefax 08241 - 99 63 59

www.daurerhasse.de
info@daurerhasse.de

PROJEKTNR: 25-014

Gemeinde Rieden
Saalfeldstraße 4a
87668 Rieden-Zellerberg

Inhaltsverzeichnis

1.	ANLASS, PLANUNGSZIEL UND ZWECK	4
2.	VERFAHREN GEMÄß § 13A BAUGESETZBUCH (BAUGB)	4
3.	GELTUNGSBEREICH	4
4.	ERGÄNZUNGEN UND ANPASSUNGEN AUFGRUND DER FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG (§ 3 ABS. 1 UND 4 ABS. 1 BAUGB)	5
5.	ERGÄNZUNGEN UND ANPASSUNGEN SOWIE REDAKTIONELLE ERGÄNZUNGEN UND KLARSTELLUNGEN AUFGRUND DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG (§ 3 ABS. 2 UND § 4 ABS. 2 BAUGB)	5
6.	ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN – PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN	5
6.1.	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2023	5
6.2.	Regionalplan der Region 16 - Allgäu (2007) inkl. Vierter Änderung von 2024	7
6.3.	Flächennutzungsplan	9
6.4.	Bebauungspläne	10
7.	BESTANDSSITUATION – BESTANDSAUFNAHME UND ANALYSE	10
7.1.	Topographie	11
7.2.	Historische Entwicklung	11
7.3.	Ortstypische Gestaltung sowie Ortsbildprägung	12
7.4.	Ortsbildprägende Grünstrukturen	14
8.	SCHUTZGÜTER	15
8.1.	Schutzgut Boden und Fläche	15
8.2.	Schutzgut Wasser	16
8.3.	Schutzgut Lokalklima und Lufthygiene	16
8.4.	Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	17
8.5.	Schutzgut Mensch (Erholung)	17
8.6.	Schutzgut Mensch (Wohnen - Immissionsschutz)	18
8.7.	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	18
8.8.	Schutzgut Kultur- und Sachgüter / Denkmalschutz	18
9.	PLANUNGSKONZEPT	19
9.1.	Städtebauliches Konzept	19
9.2.	Grünordnerisches Konzept	19
9.3.	Erschließungskonzept	19
10.	BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN	19
10.1.	Art der Baulichen Nutzung	19
10.2.	Maß der baulichen Nutzung	19
10.3.	Maximal zulässige Wand- und Gesamthöhe, Anzahl der Vollgeschosse	20
10.4.	Höhenlage der baulichen Anlagen	20
10.5.	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	20
10.6.	Mindestgrundstücksgröße	21
10.7.	Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	21
10.8.	Garagen / Nebenanlagen / Stellplätze	21
10.9.	Gestaltung der Gebäude	21
10.10.	Sichtfelder	22

10.11.	Einfriedungen	22
10.12.	Aufschüttungen und Abgrabungen	22
10.13.	Grünordnung und Artenschutz.....	22
10.14.	Artenschutz.....	24
10.15.	Niederschlagwasserbeseitigung	24
10.16.	Sonstige Festsetzungen	24
11.	TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG	24
12.	FLÄCHENSTATISTIK.....	25
13.	BEARBEITUNGS- UND KARTENGRUNDLAGE.....	25
14.	QUELLENVERZEICHNIS	25

1. ANLASS, PLANUNGSZIEL UND ZWECK

Mit der Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes Nr. 9 „Dorfweg“ soll die weitere bauliche Innenentwicklung des Ortsteiles Rieden einschließlich der Belange der Ortsbildpflege geregelt werden, um eine geordnete und ortsbildverträgliche Siedlungsentwicklung sicherzustellen. Das Ziel hierbei ist, das bereits vorhandene Flächenpotenzial in der bebauten Dorflage zu nutzen und Althofstellen zu sanieren. Durch die Innenentwicklung und Nachverdichtung können Leerstände im Ortskern verhindert werden und es soll die Ausweisung von zusätzlichen Baugebieten am Ortsrand vermieden bzw. verringert werden.

Die Gemeinde Rieden möchte mit diesem Bebauungsplan den Grundsätzen und Zielen „Flächensparen“ und „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ der Landes- und Regionalplanung in Bayern nachkommen, eine innerörtliche Nachverdichtung zulassen und die planungsrechtliche Grundlage zur zeitgemäßen wohnbaulichen Nutzung innerörtlicher Bauflächen schaffen.

Nach dem möglichen Rückbau einiger Bestandsgebäude sollen sowohl Einfamilien-, Doppel-, Reihenhäuser als auch Mehrfamilienhäuser mit ca. 60 Wohnungen, Tiefgarage und unterirdischen Stellplätzen entstehen können.

2. VERFAHREN GEMÄß § 13a BAUGESETZBUCH (BAUGB)

Das Verfahren wird im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt. Es handelt sich um die Überplanung einer bereits bebauten Fläche.

Von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen. Es wird eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Das Verfahren wird im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt. Von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Dorfgebiet MD ca. 8.450 m² x 0,6 (GRZ) = ca. 5.070 m²

Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass Natura-2000-Gebiete betroffen sind oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Damit sind die Voraussetzungen für die Durchführung eines Verfahrens gemäß § 13a BauGB erfüllt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein baurechtlicher bzw. naturschutzrechtlicher Ausgleich erfolgen deshalb nicht.

3. GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 38, 39, 39/1, 40, 42 und 43 der Gemarkung Rieden, Gemeinde Rieden und weist eine Flächengröße von ca. 9.991 m² auf.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden durch die Fl.-Nrn. 1/7 (Kettenschwanger Straße)
- im Westen durch die Fl.-Nrn. 247/7, 43/3 und 1/2 (Schlingener Straße / OAL13)
- im Süden durch die Fl.-Nrn. 43/6 und 1/5 (Verbindungsstraße zwischen Schlingener Straße und Dorfstraße), 43/5 und 1/4 (Dorfstraße)

- im Osten durch die Fl.-Nrn. 43/7, 38/1 und 1/6 (Verbindungsstraße zwischen Dorfstraße und Ketterschwanger Straße) (sogenannter „Dorfweg“)

4. ERGÄNZUNGEN UND ANPASSUNGEN AUFGRUND DER FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG (§ 3 ABS. 1 UND 4 ABS. 1 BAUGB)

Wird ergänzt

5. ERGÄNZUNGEN UND ANPASSUNGEN SOWIE REDAKTIONELLE ERGÄNZUNGEN UND KLARSTELLUNGEN AUFGRUND DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG (§ 3 ABS. 2 UND § 4 ABS. 2 BAUGB)

Wird ergänzt

6. ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN – PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

6.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2023

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

Gemäß der Strukturkarte des LEP liegt die Gemeinde Rieden im Allgemeinen Ländlichen Raum.

Das Landesentwicklungsprogramm formuliert folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G), welche die Gemeinde Rieden betreffen.

Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

- 1.1.1 (Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.
(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden.
- 1.1.2 (Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.
(G) Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden.
- 1.1.3 (G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.
- 1.2.1 (G) Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden.
- 1.2.2 (G) Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.
- 1.2.6 (G) Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben.
- 1.3.2 Anpassung an den Klimawandel
(G) Die räumlichen Auswirkungen von Klimaänderungen und von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.

Raumstruktur

2.2.5 (G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird, - seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind, - er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und - er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.

(G) Den spezifischen Herausforderungen des dünn besiedelten ländlichen Raums soll in besonderem Maße Rechnung getragen werden. Hierzu sollen (...) - die Ortskerne gestärkt und entwickelt (...) werden.

Siedlungsstruktur

3.1 (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

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

3.2 (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.

3.3 (G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

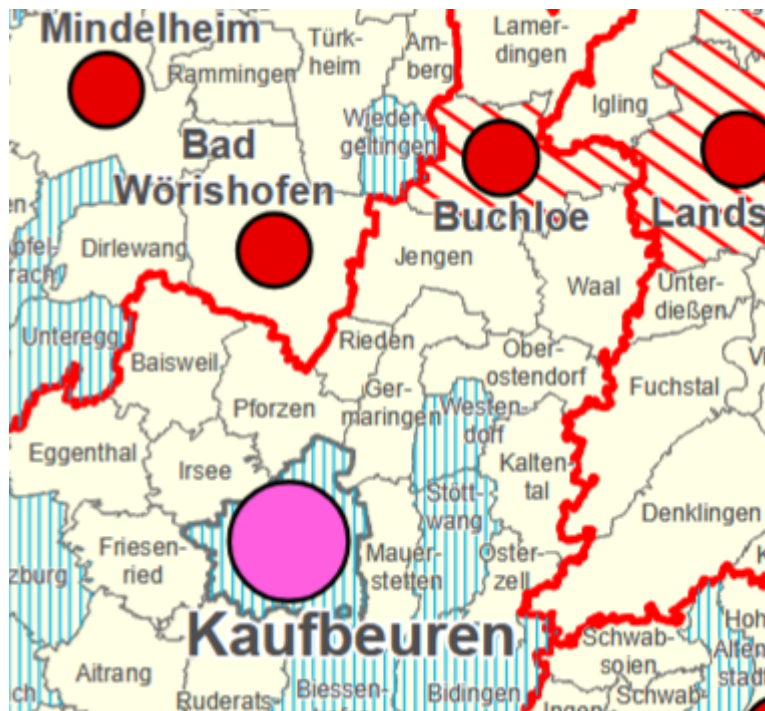
(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Freiraumstruktur

7.1.6 (G) Lebensräume für wildlebende Tier- und Pflanzenarten sollen gesichert und insbesondere auch unter dem Aspekt des Klimawandels entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten an Land, im Wasser und in der Luft sollen erhalten und wiederhergestellt werden.

(Z) Ein zusammenhängendes Netz von Biotopen ist zu schaffen und zu verdichten.

Auf Anlass, Planungsziel und Zweck wird verwiesen. Den Grundsätzen und Zielen des LEP, insbesondere „Vorrangige Nutzung der vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung“, „Vermeidung einer Zersiedelung der Landschaft“, „Anwendung nachhaltiger, flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen“, wird durch den vorliegenden Bebauungsplan mit Grünordnungsplan entsprochen.

Abb. 1 Strukturkarte¹

6.2. Regionalplan der Region 16 - Allgäu (2007) inkl. Vierter Änderung von 2024

Die Gemeinde Rieden liegt gemäß Karte 1 „Raumstruktur“ im Stadt- und Umlandbereich (von Kaufbeuren) im ländlichen Raum und wird unter dem Punkt Ziele der Raumordnung und Landesplanung als Kleinzentrum definiert. Des Weiteren verläuft durch die Gemeinde eine Entwicklungsachsen von überregionaler Bedeutung, die die Zentren (Buchloe, Kaufbeuren, Marktoberdorf) verbindet. Gemäß Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ befindet sich südöstlich der Ortschaft ein festgesetztes Wasserschutzgebiet, das sich von Norden nach Süden entlang der Bahnstrecke Buchloe – Kaufbeuren erstreckt. Weiter entlang des Gleises befindet sich ein Vorranggebiet sowie ein Vorbehaltsgebiet für die öffentliche Wasserversorgung (WVR Nr. 81 „Buchloer – Neugablonzer Schotterflur“ und WVB Nr. 94 „Zellerberg“). In Karte 3 „Natur und Landschaft“ ist der westliche Teil des Gemeindegebiets als landschaftliches Vorbehaltsgebiet (3 „Wertachtal nördlich und Hangbereiche westlich Kaufbeuren“ gekennzeichnet.

Teil A Überfachliche Ziele und Grundsätze

I Allgemeine Ziele und Grundsätze

- 1 (G) Es ist anzustreben, die Region vorrangig als Lebens- und Wirtschaftsraum für die dort lebende Bevölkerung zu erhalten und sie nachhaltig in ihrer wirtschaftlichen Entwicklung und versorgungstechnischen Eigenheit zu stärken.
- (G) Eine möglichst ausgewogene Altersstruktur der Bevölkerung ist für die Region von besonderer Bedeutung.
- 2 (Z) In der Region sollen die Naturgüter Boden, Wasser und Luft als natürliche Lebensgrundlagen soweit als möglich nachhaltig gesichert und falls erforderlich wieder hergestellt werden.

II Raumstruktur

- 1.3 (Z) Im Stadt- und Umlandbereich des möglichen Oberzentrums Kaufbeuren soll die Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung in einem ausgewogenen Verhältnis zwischen der Kernstadt und den Umlandgemeinden, insbesondere dem Kleinzentrum Gernaringen / Westendorf sowie dem Siedlungsschwerpunkt Mauerstetten und der Gemeinde Rieden erfolgen.

¹ (Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), 2023)

III Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte

- 1 (Z) Als zentrale Orte der untersten Stufe (Kleinzentren) werden folgende Gemeinden bestimmt, wobei durch Schrägstrich verbundene Gemeinden Doppelzentren bezeichnen: (...)

Landkreis Ostallgäu (...)

- Pforzen / Rieden

Teil B Fachliche Ziele und Grundsätze**I Nachhaltige Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen und nachhaltige Wasserwirtschaft**

- 2 Sicherung, Schutz und Entwicklung von Natur und Landschaft

- 2.1 Landschaftliche Vorbehaltsgebiete

(Z) Als landschaftliche Vorbehaltsgebiete werden bestimmt: (...)

- 3 Wertachtal nördlich und Hangbereiche westlich von Kaufbeuren

- 3 Wasserwirtschaft

- 3.4.1 (G) Risiken durch Hochwasser und Starkregenereignisse durch vorsorgende Maßnahmen minimiert werden. Siedlungen und Infrastruktureinrichtungen sollen nicht in Gefährdungsbereichen errichtet werden. Bei bestehenden Siedlungen und Infrastruktureinrichtungen und bei neuen, die nicht außerhalb errichtet werden können, sollen diese Risiken berücksichtigt werden. Auch außerhalb festgesetzter Gefährdungsbereiche sollen diese Risiken in der Bauleitplanung berücksichtigt werden. Zudem soll durch entsprechend angepasste Bauweise die Entstehung neuer Risiken vermieden werden.

V Siedlungswesen

- 1.2 (G) In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden.

- 1.3 (Z) Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leerstehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden.

(G) Die Versiegelung von Freiflächen ist möglichst gering zu halten.

- 1.7 (Z) Die Städte und Dörfer sollen in allen Teilen der Region in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten, - wo erforderlich - erneuert und weiterentwickelt werden. Dabei soll auf gewachsene und landschaftstypische Dorfstrukturen und Ortsbilder besondere Rücksicht genommen werden.

Die Grundsätze und Ziele des Regionalplanes „Organische Siedlungsentwicklung“, „Eingrenzung des Flächenverbrauchs“, „Nachverdichtung in Siedlungsgebieten“, „Beachtung der gewachsenen und landschaftstypischen Dorfstrukturen und Ortsbilder“ werden durch den vorliegenden Bebauungsplan mit Grünordnungsplan beachtet.

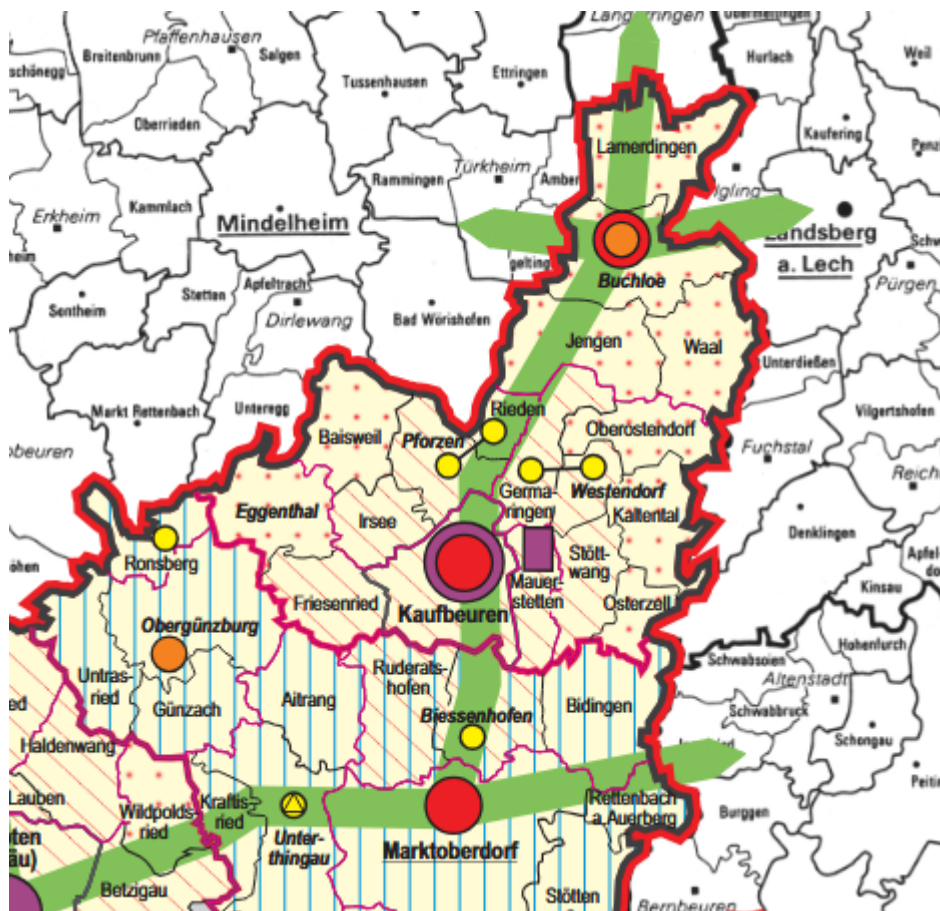


Abb. 2 Raumstrukturkarte ²

6.3. Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Rieden als gemischte Baufläche dargestellt. Zusätzlich befindet sich der Planungsbereich in einem Gebiet von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen. Dieser FNP aus dem Jahr 2006 ist bereits überholt, weshalb heute kein Denkmalschutz mehr vorliegt. Die Schlingener Straße und die Ketterschwanger Straße sind angrenzend an den Planungsbereich als Straßenverkehrsflächen, die südlich verlaufende Dorfstraße als Gemeindestraße. Im südlichen Bereich der beiden Linden ist das Symbol eines Feldkreuzes eingezeichnet.

² (Regionalplan der Region 16 Allgäu, 2007/2008/2018)

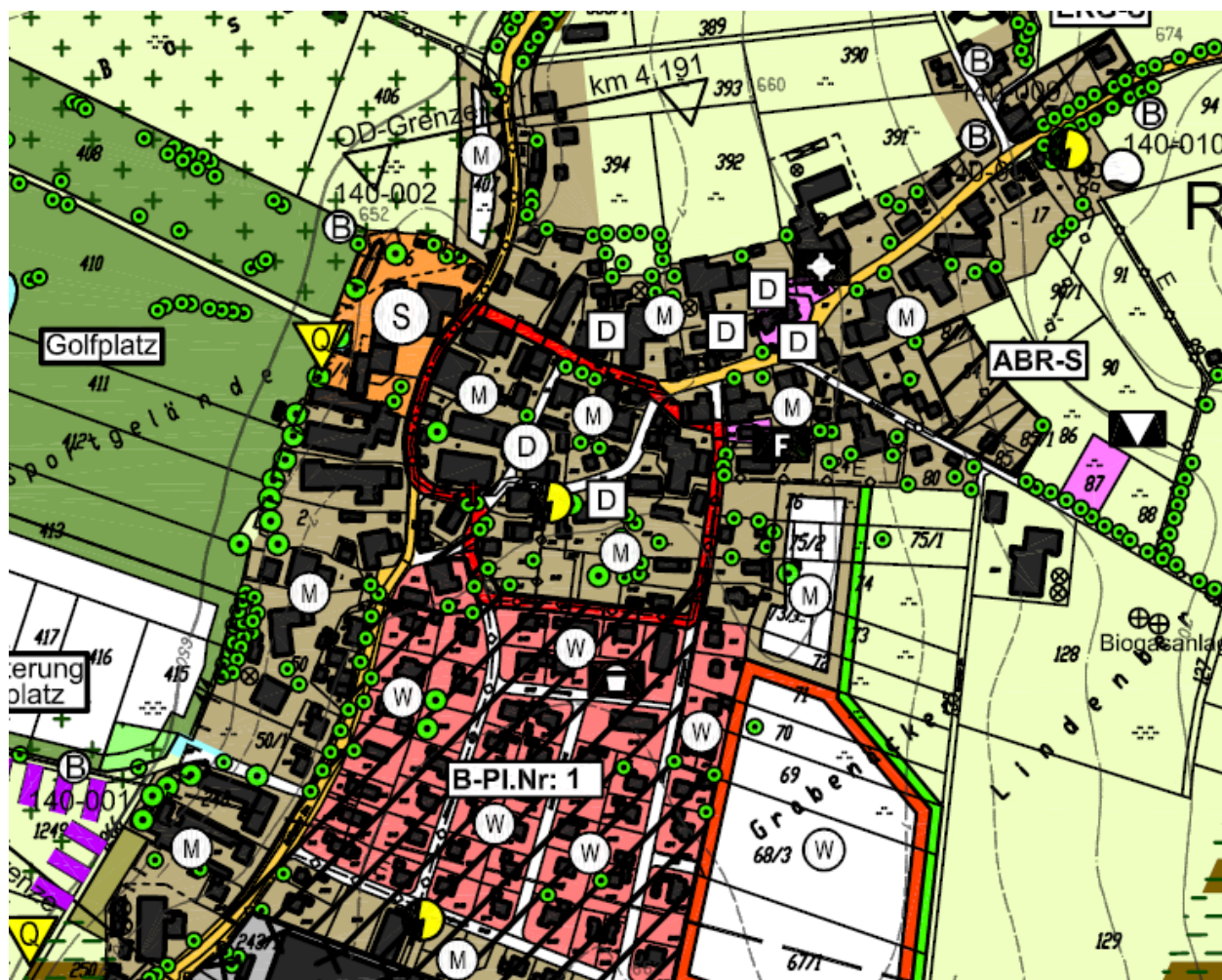


Abb. 3 Ausschnitt des wirksamen Flächennutzungsplans (2006)

6.4. Bebauungspläne

Der Änderungsbereich liegt nicht innerhalb eines rechtsgültigen Bebauungsplans. Ca. 50 m nördlich des Planungsgebietes befindet sich der Bebauungsplan „Schlingener Straße“ aus dem Jahr 2011, ca. 140 m östlich der Bebauungsplan Nr. 4 „Raiffeisenstr. – Am Lindenberg“ von 2007 und ca. 30 m südlich befindet sich der Bebauungsplan Nr. 1 „Rieden Süd“ von 1975.

7. BESTANDSSITUATION – BESTANDSAUFNAHME UND ANALYSE

Das Planungsgebiet umfasst im Wesentlichen den Siedlungsbestand im Dorfgebiet des Ortskerns von Rieden, umgeben von der westlich verlaufenden Schlingener Straße, der nördlich gelegenen Kettenschwanger Straße und der Dorfstraße.

Folgende Nutzungen und Strukturen liegen innerhalb des Geltungsbereiches:

- Aktive landwirtschaftliche Anwesen: auf der Fl.-Nr. 39/1 (Kettenschwanger Straße 2) und der Fl.-Nr. 40 (Schlingener Straße 24)
- Hofstelle mit Restnutzung auf Fl.-Nr. 43 (Dorfstraße 5)
- Wohnhäuser unterschiedlicher Größe und unterschiedlichen Alters mit typischen Hausgärten

7.1. Topographie

Das Gelände fällt vom südlichen Teil des Planungsgebietes (655 m ü NHN) zur nordwestlichen Planungsgebietsgrenze um ca. 2 m. (653 m ü NHN) (BayernAtlas-plus, Online-Abfrage Januar 2026).

7.2. Historische Entwicklung

In der Uraufnahme der Ortschaft Rieden ist die heutige Struktur und der Ortskern mit Kirche und landwirtschaftlichen Höfen gut erkennbar. Auch der Geltungsbereich war bereits, wenn auch in deutlich geringerem Maße, bebaut. Auffallend ist die damals wohl typische Bauweise von nahezu quadratischen Baukörpern, die so heute durch meist längliche ersetzt wurden. Rieden hat sich bis heute vor allem Richtung Süden durch Wohngebiete erweitert.

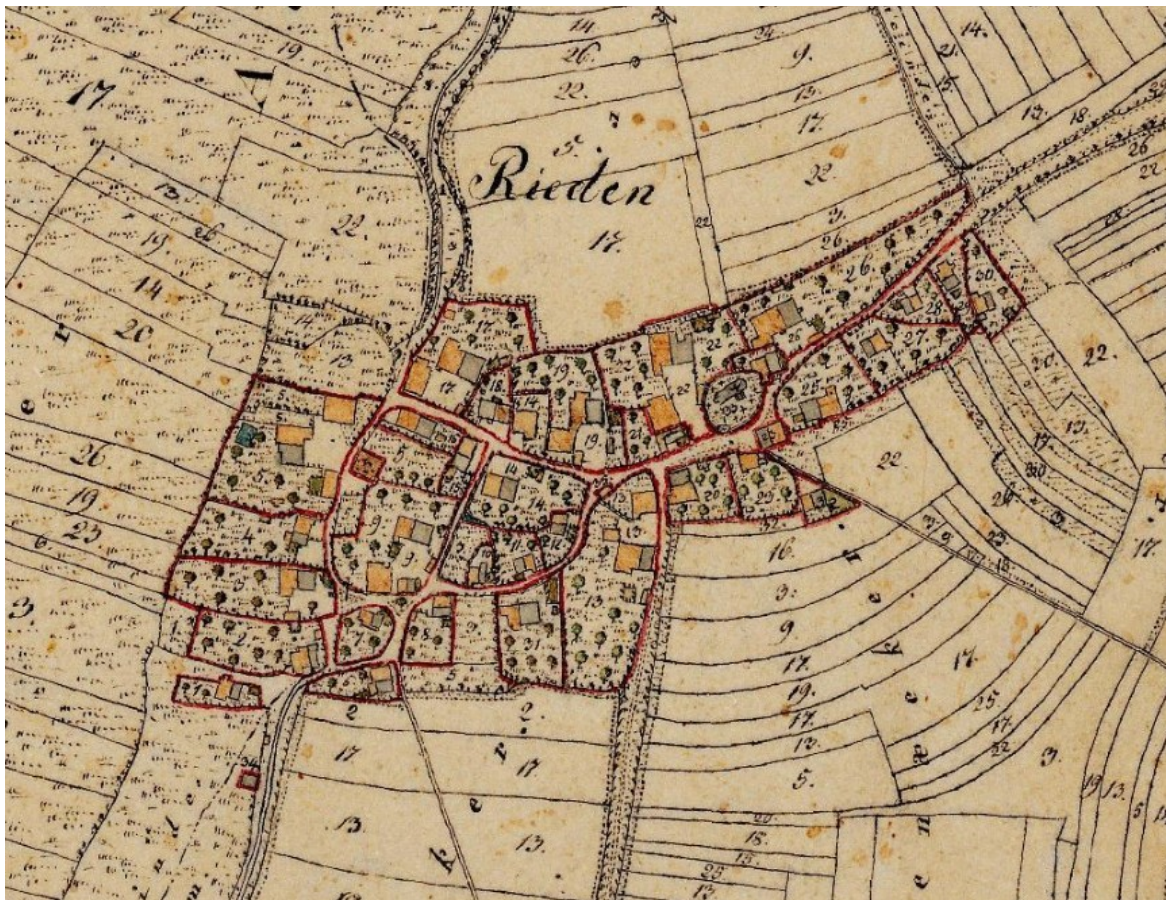


Abb. 4 Uraufnahme (1808-1864)³

³ (BayernAtlas, 2026)



Abb. 5 Überlagerung des heutigen Gebäudebestandes mit der Uraufnahme (1808-1864) ⁴ ©

7.3. Ortstypische Gestaltung sowie Ortsbildprägung

Im Rahmen des Innenentwicklungskonzepts wurde die Ortschaft Rieden auf seine ortstypischen Merkmale untersucht. Dabei fiel auf, dass die Gebäude in Rieden überwiegend steile Satteldächer und kaum Dachaufbauten besitzen. Es handelt sich meist um zweigeschossige Bauwerke mit geringem bis mittlerem Dachüberstand an der Trauf- und Giebelseite. Die Giebelfassaden sind symmetrisch, die Fenster sind übereinanderliegend. Typisch sind kleine Fensterformate mit senkrechter Teilung und Fensterläden, an langgestreckten Baukörpern. Fassaden von Scheunen und Nebengebäude besitzen häufig eine Holzverschalung. Eine ortstypische Gebäudestellung liegt nicht vor. Die Straßenräume sind eng gefasst und geformt von klaren Raumkanten.

Merkmale ortstypischer Gestaltung in Rieden

- Satteldach, überwiegend steil, keine Dachaufbauten
- Zweigeschossig bis zur Traufe
- Geringer bis mittlerer Dachüberstand an Trauf- und Giebelseite
- Symmetrische Giebelfassade mit klarer Gliederung sowie übereinanderliegenden Fenstern
- Stehende kleine Fensterformate mit senkrechter Teilung und Fensterläden
- Langgestreckter Baukörper ohne An- und Vorbauten

⁴ (BayernAtlas, 2026)

- Verputzte Fassaden an Wohnteil sowie im Bereich von Stall und Scheune, an Scheunen und Nebengebäuden auch Holzverschalung
- Gebäude sowohl trauf- als auch giebelständig
- Eng gefasste Straßenräume mit klaren Raumkanten



Abb. 6 Ketterschwanger Straße 2



Abb. 7 Ketterschwanger Straße 4



Abb. 8 Dorfstraße 5



Abb. 9 Schlingener Straße 22



Abb. 10 Schlingener Straße 24



Abb. 11 Schlingener Straße 20

7.4. Ortsbildprägende Grünstrukturen

Ortsbildprägende Grünstrukturen:

Innerhalb des Änderungsbereichs befinden sich zwei ortsbildprägende Linden im Süden, sowie einige Sträucher entlang der südlich verlaufenden Dorfstraße.

Ortsbildprägende Grünstrukturen, außerhalb des Geltungsbereichs befinden sich jeweils ca. 100 m entfernt. Einmal südwestlich am Ortsrand und einmal südöstlich zwischen Birkenweg und Dorfstraße.



Abb. 12 Luftbild⁵



Abb. 13 Linden im südlichen Planungsbereich

⁵ (BayernAtlas, 2026)



Abb. 14 Grünfläche im Süden des Geltungsbereichs (Dorfstraße 5)

8. SCHUTZGÜTER

Nachfolgend sind die Bestandssituation (Realnutzung des Planungsgebietes im Januar 2026) und die zu erwartenden Auswirkungen bei Realisierung des Vorhabens dargestellt. Die Beurteilung erfolgt unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung verbal argumentativ und bezieht sich stets auf das nach dem Bebauungsplan maximal zulässige Baurecht. Insgesamt werden dabei sechs Stufen unterschieden: ohne, geringe, geringe bis mittlere, mittlere, mittlere bis hohe, hohe Erheblichkeit.

8.1. Schutzgut Boden und Fläche

Bestandssituation und Bewertung

Der Geltungsbereich weist die geologische Einheit eines hochwürmzeitlichen Schmelzwasserschotter auf (Gesteinsbeschreibung: Kies, wechselnd sandig, steinig, z.T. schwach schluffig) (BayernAtlas, Online-Abfrage Januar 2026).

Bodenbeschreibung

Die Übersichtsbodenkarte gibt für das bereits langjährig bebaute Planungsgebiet folgenden Bodentyp an: Fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter).

Baugrund

mittlere bis hohe Tragfähigkeit; Nichtbindige Lockergesteine, mitteldicht bis dicht gelagert; (Kies, Sand: Flussablagerungen, Flusssande, nichtbindige Moränenablagerungen, sandig/kiesige Tertiärablagerungen)

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen

Altlasten oder Altlastverdachtsflächen sind nach derzeitigem Kenntnisstand und gemäß dem wirksamen Flächennutzungsplan nicht bekannt.

Auswirkungen der Planung

Während der Baumaßnahmen besteht die Gefahr, dass bei Maschineneinsatz bzw. durch Defekte / Unfälle Schadstoffe in den Untergrund eingetragen werden. Auf den ordnungsgemäßen Umgang mit Schadstoffen wird hingewiesen. Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden die Umnutzung und Weiterentwicklung eines bestehenden Quartiers ermöglicht. Infolge der Realisierung der Planung ist im Bereich der Nachverdichtungsflächen ein Verlust der Böden

und deren natürlichen Bodenfunktionen (z. B. Puffer- und Filterfunktion sowie Infiltrations- und Wasserspeicherfunktion) zu erwarten. Dies erfolgt in einer vergleichsweise geringen Flächendimension.

Die bestehende durchschnittliche Dichte liegt bei einer errechneten GRZ von rund 0,5. Es wird eine geringfügige Nachverdichtung bis zu einer GRZ von 0,6 zugelassen. Die überplante Fläche (Dorfgebiet) hat eine Fläche von ca. 8.433 m². Somit ergibt sich eine zulässige Mehrversiegelung von rund 850 m².

→ **geringe Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden und Fläche**

8.2. Schutzgut Wasser

Bestandssituation und Bewertung

Nordöstlich der Ortschaft Rieden befindet sich laut Regionalplan der Region 16 Allgäu ein festgesetztes Wasserschutzbereich. Im BayernAtlas sind hierzu keine weiteren Informationen vorhanden. Die Ortschaft Rieden liegt zur Hälfte innerhalb eines sehr großräumigen Einzugsgebietes der Wasserversorgung (BayernAtlas, Online-Abfrage Januar 2026).

Oberflächengewässer sind im Bereich der Planung und im räumlich-funktionalen Umgriff nicht vorhanden. Der Änderungsbereich befindet sich nicht in der Nähe eines Trinkwasserschutzbereiches. Ebenso liegen keine Kenntnisse zum Grundwasserflurabstand vor. Das Auftreten von Schichten(grund)wasser kann nicht ausgeschlossen werden. Eine Gefahr von wild abfließendem Wasser bei Starkniederschlägen kann aufgrund der Nähe zu Hanglagen nicht ausgeschlossen werden. Potentielle Fließwege bei Starkregen verlaufen entlang der Schlingener Straße von Norden aus und führen dann, im Norden angrenzend an das Planungsgebiet, an der Ketterschwanger Straße entlang Richtung Osten. Der Abfluss wird hierbei als stark eingestuft.

Auswirkungen der Planung

Während der Baumaßnahmen werden die Filterschichten reduziert, wenn Baugruben angelegt und/oder Bodenschichten abgetragen werden. Dadurch besteht die Gefahr, dass Schadstoffe in das Grundwasser / Schichtenwasser eingetragen werden. Auf den ordnungsgemäßen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen wird hingewiesen.

Es wird eine geringfügige Nachverdichtung von einer bestehenden durchschnittlichen GRZ von rund 0,5 auf eine GRZ von 0,6 zugelassen. Die überplante Fläche (Dorfgebiet) hat eine Fläche von ca. 8.433 m². Somit ergibt sich eine zulässige Mehrversiegelung von rund 850 m².

Die Festsetzung zur Niederschlagswasserversickerung dient der Entlastung der gemeindlichen Kanalisation, der Verringerung der Hochwassergefahr und der Grundwasserneubildung.

→ **geringe Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser**

8.3. Schutzgut Lokalklima und Lufthygiene

Bestandssituation und Bewertung

Die Gebäude und sonstigen überbauten Flächen haben keine Bedeutung für das Lokalklima, sie sind vielmehr als Vorbelastung einzustufen im Hinblick auf Wärmespeicherung und Emissionsorte. An besonders prägende Gehölzbestände sind lediglich die beiden im Süden bestehenden Linden zu nennen. Sie dienen in erster Linie der Frischluftproduktion und Staubfilterung.

Auswirkungen der Planung

Während der Baumaßnahmen sind temporäre Beeinträchtigungen des Lokalklimas / der Lufthygiene durch baubedingte Emissionen (Abgase und Staubentwicklung durch Baumaschinen, Baustellenverkehr, Maschineneinsatz) in der näheren Umgebung zu erwarten.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird das bestehende Maß der Bebauung erhöht. Die maximal zulässige Mehrversiegelung entspricht einer Größenordnung von ca. 850 m² Fläche (vgl. Schutzgut Boden und Fläche).

Durch die Nachverdichtung kommt es zu keinem Verlust von Großgehölz-Beständen, welche für die Frischluft-Versorgung von Bedeutung wären. Die Festsetzungen zur Durchgrünung (Erhaltung und Pflanzung von Laubbäumen) tragen mittelfristig zur Frischluft-Produktion bei und dienen durch ihre vielfältigen positiven Auswirkungen der Klimaanpassung.

→ **geringe Beeinträchtigungen des Schutzgutes Lokalklima / Lufthygiene**

8.4. Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Bestandssituation und Bewertung

Innerhalb und im räumlich-funktionalen Umgriff des Änderungsbereiches befinden sich gemäß BayernAtlas (Online-Abfrage Januar 2026) keine

- Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete),
- Schutzgebiete und -objekte nach §§ 23 bis 29 BNatSchG,
- geschützten Landschaftsbestandteile nach Art. 16 BayNatSchG.

Das nächstgelegene amtlich kartierte Biotop befindet sich ca. 80 m nordwestlich des Planungsgebietes. Hierbei handelt es sich um die Biotopnummer 8029-0140-002 (Feldgehölze und Hecken um Rieden).

Beim Planungsgebiet handelt es sich um ein bereits dicht bebautes Dorfgebiet mit typischen Bebauung, welche überwiegend auch großformatige landwirtschaftliche Gebäude und entsprechend intensiv genutzten Freiflächen beinhaltet. Es sind nur einige wenige Gehölzbestände vorhanden.

Im südlichen Geltungsbereich sind auf öffentlichem Grund zwei markante Linden vorhanden.

Artenschutz:

Innerhalb und im räumlich-funktionalen Umgriff liegen keine Fundpunkte / -flächen der Artenschutzkartierung (ASK 2022).

Insbesondere die beiden Linden stellen ein Lebensraumpotenzial für Vögel (Baum- und Gehölzbrüter) und baumbewohnende Fledermäuse dar (z. B. Nist-, Brutplätze, Baumhöhlen, Sommerquartiere).

Auch die landwirtschaftlichen Gebäude, hierbei insbesondere die Holzverschalungen an den Fassaden, Dachstühle, Dachüberstände, etc. bieten Quartiermöglichkeiten für gebäudebewohnende Fledermäuse und Vögel (Gebäudebrüter).

Auswirkungen der Planung

Bei Realisierung des Bebauungsplanes bzw. bei der Um- und Nachnutzung kommt es zum Verlust einiger weniger siedlungstypischer Gehölzbestände von untergeordneter ökologischer Wertigkeit. Die beiden wertgebenden und ortsbildprägenden Linden werden zur Erhaltung festgesetzt.

Bei Gebäudeabbruch besteht die Gefahr, dass Quartierstrukturen für Gebäudebrüter und Fledermäuse verloren gehen.

Die Festsetzungen zur Durchgrünung (Erhaltung und Pflanzung von Laubbäumen) tragen mittelfristig zur Schaffung von Lebensraumstrukturen bei. In den Hinweisen durch Text wird auf erforderliche Schutzmaßnahmen bzw. Handlungspflichten hingewiesen, welche der Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen dienen, so z.B. Bauzeitenregelungen, artenschutzrechtliche Prüfung durch Einschaltung eines Fachgutachters / Biologen.

→ **geringe (bis potenziell mittlere) Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt**

8.5. Schutzgut Mensch (Erholung)

Bestandssituation und Bewertung

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich keine Erholungseinrichtungen für die Öffentlichkeit auf. Die westlich und nördlich des Planungsgebietes verlaufenden Straßen (Schlingener Straße, Ketterschwanger Straße) sind Teil eines Radwegs „Landkreis Ostallgäu – Wegenetz des Landkreises“, wobei die Ketterschwanger Straße zusätzlich den Wanderweg „Wanderregion Allgäu – Wanderwegenetz“ führt. Sie tragen somit zur Erholungsnutzung im Sinne von Landschafts- und Naturgenuss in der näheren Umgebung bei.

Auswirkungen der Planung

Während der Bauphase auf den Grundstücken kommt es zu einer temporären optischen und akustischen Beeinträchtigung der Umgebung durch Baugruben, Baumaschinen, Krane, Maschineneinsatz etc. Hierdurch kann auch die Aufenthaltsqualität in den Hausgärten und sonstigen Freiflächen der Grundstücke temporär in Mitleidenschaft gezogen sein.

Das Fuß-, Wander- und Radwegenetz kann in der Bauphase temporär durch den Baubetrieb eingeschränkt werden.

→ **geringe Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch (Erholung)**

8.6. Schutzgut Mensch (Wohnen - Immissionsschutz)

Bestandssituation und Bewertung

Innerhalb und im räumlich-funktionalen Umfeld des Geltungsbereiches befinden sich zwei aktive landwirtschaftliche Betriebe. Dementsprechend bestehen ortstypische Lärm- und Geruchsimmissionen.

Der Änderungsbereich ist im Flächennutzungsplan als Mischbaufläche dargestellt. Diese Nutzungsart wird auch durch den vorliegenden Bebauungsplan beibehalten und als Dorfgebiet konkretisiert.

Altlasten und/oder Altlastverdachtsflächen sind im Planungsgebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden und auch im rechtswirksamen Flächennutzungsplan nicht dargestellt.

Auswirkungen der Planung

Durch Bauarbeiten und Baustellenverkehr (Lärm, Staub und Abgase) ist vorrangig von temporären Beeinträchtigungen auf der Schlingener Straße, Ketterschwanger Straße, Dorfstraße sowie im näheren Umfeld der Baugrundstücke auszugehen.

Durch die zulässige Nachverdichtung ist ggf. eine geringfügige Erhöhung der Fahrzeugbewegungen oder Emissionen durch Gebäudeheizung zu erwarten.

→ **geringe Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch (Wohnen – Immissionsschutz)**

8.7. Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Bestandssituation und Bewertung

Der Änderungsbereich und dessen unmittelbare Umgebung sind geprägt durch die Lage in einem nahezu ebenen, leicht in Richtung Nordwesten abfallenden Gelände. Die rundum anschließende Bebauung ist geprägt durch eine zweigeschossige Bebauung mit mittelsteilen Dächern mit einer Neigung zwischen 30° und 35°.

Weiterhin befinden sich zwei mächtige Linden im Süden des Geltungsbereichs.

Das Planungsgebiet wird im Wesentlichen von der Schlingener Straße und der Ketterschwanger Straße erschlossen. Die Straßenräume der genannten Straßen sind durch überwiegend 2-geschossige, giebelständige landwirtschaftliche Wohn- und Wirtschaftsgebäude (Althofstellen) sowie einige 1 bis 2-geschossige Wohnhäuser geprägt.

Auswirkungen der Planung

Temporäre Beeinträchtigungen des Ortsbildes sind durch Baumaschinen, Kräne, Gebäudeabbruch, nicht fertiggestellte Gebäudeteile und zwischengelagertes Baumaterial zu erwarten.

Eine erhebliche, zusätzliche bauliche und technische Überprägung bislang unbebauter Landschaft erfolgt nicht, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung auf vorgennutztem Standort handelt.

Die Festsetzungen zum Maß der Bebauung tragen dazu bei, dass sich die Bebauung einerseits möglichst gut in das vorhandene Ortsbild einfügt, andererseits sich aber auch die von der Landes- und Regionalplanung vorgegebene Innenentwicklung und flächensparende Siedlungsentwicklung verwirklichen lassen.

Ein Verlust ortsbildprägender Grünbestände erfolgt nicht. Die festgesetzten Maßnahmen zur Grünordnung, hier: Erhaltung und Neupflanzung von Laubbäumen, tragen mittelfristig zu einer Durchgrünung und Strukturierung und damit zur Aufwertung des Ortsbildes bei.

→ **geringe Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft (Ortsbild)**

8.8. Schutzgut Kultur- und Sachgüter / Denkmalschutz

Kulturgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Bau- und Bodendenkmäler (BayernAtlas, Online-Abfrage Januar 2026).

Sachgüter

Als Sachgut ist der Siedlungsbestand zu bewerten.

9. PLANUNGSKONZEPT

Der Ort Rieden steht vor einem grundlegenden Wandel. Durch die Aufgabe bzw. das Herunterfahren der landwirtschaftlichen Nutzung stehen auf lange Sicht innerörtliche Entwicklungen bevor. Diese sollen ortsgerecht gesteuert und ein ortstypisches Bild bei gleichzeitiger Nachnutzung und behutsamer Nachverdichtung erhalten werden.

9.1. Städtebauliches Konzept

Im Geltungsbereich soll eine flächensparende Nachverdichtung sowie Umnutzung im Innenbereich ermöglicht werden, wobei die Maßstäblichkeit der umgebenden Bebauung sowie die ortstypische Gestaltung Berücksichtigung finden soll. Weiterhin soll die Möglichkeit geschaffen werden, dringend benötigten Wohnraum auch in Form von Wohnungen zu realisieren.

9.2. Grünordnerisches Konzept

Das Grünordnungskonzept basiert auf drei Bausteinen: 1. Erhaltung bestehender ortbildprägender und ökologisch wertgebender Baumbestände, 2. Mindest-Durchgrünung des Planungsgebietes und 3. Schaffung einer Grünverbindung zwischen bestehenden Grün- bzw. Gehölzstrukturen innerhalb des Siedlungsbereiches.

So soll neben der flächenbezogenen Mindest-Durchgrünung des Planungsgebietes insbesondere auch durch planzeichnerisch festgesetzte Laubbaum-Pflanzungen eine Grünverbindung geschaffen werden zwischen der markanten westlichen Ortsrandeingrünung und der östlich gelegenen „grünen Insel“ zwischen Dorfstraße und Birkenweg. Diese geplante Grünverbindung beinhaltet auch eine Straßenraumdurchgrünung.

9.3. Erschließungskonzept

Als Teil des Altortes ist das Gebiet bereits vollständig erschlossen. Die Verbindung zwischen Schlingener Straße und Dorfstraße ist bisher mit einer umfahrbaren Mittelinsel, auf der zwei ortsbildprägende Linden und ein Feldkreuz stehen, ausgestattet. Im Bebauungsplan wird die nördliche Verbindung durch eine öffentliche Grünfläche überplant, um hier Platz für einen kleinen durchgrünten Dorfplatz mit Brunnen zu schaffen. Die von dort nach Norden abzweigende Straße mit geringem Querschnitt – sogenannter Dorfweg zwischen Ketterschwanger Straße und Dorfstraße – wird in der Planung als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen, um die Sicherheit für Fußgänger und Fahrradfahrer zu erhöhen und das Parken im öffentlichen Raum zu regeln. Diese Verbindung für vom Ort zur Bushaltestelle und ist für den Kfz-Verkehr mit Ausnahme des Anliegerverkehrs entbehrlich.

10. BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

10.1. Art der Baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ein Dorfgebiet festgesetzt. Dies entspricht der aktuellen Nutzung durch Landwirtschaft und Wohnen und soll zudem weitere Nutzungen wie kleine Läden, Beherbergungsbetriebe wie ein Hotel, aber auch sonstige Gewerbebetriebe und örtliche Verwaltungen ermöglichen. Aufgrund ihrer Größe sind Gartenbaubetriebe auch nicht ausnahmsweise zulässig. Tankstellen und Vergnügungstätten werden aufgrund der Lärm- und Geruchsbelastung im Altort von Rieden ausgeschlossen.

10.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit 0,6 festgesetzt. Dies entspricht dem Orientierungswert für ein Dorfgebiet. Der Mittelwert der Grundflächenzahl (GRZ) für die Gebäude liegt im Gebiet bei ca. 0,5. Somit ergibt sich für den Großteil der Grundstücke die Möglichkeit einer geringfügigen Nachverdichtung. Die Grundfläche darf durch die in § 19

Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 % bis maximal 0,8 überschritten werden, um Tiefgaragen, Garagen und Stellplätze zu ermöglichen. Die vorherrschende Dichte wird auf diese Weise maßvoll und ortsgerecht erhöht und damit innerörtliche Entwicklung einerseits möglich gemacht und andererseits gesteuert und begrenzt, um eine mit dem Ortsbild nicht verträgliche Dichte zu vermeiden.

10.3. Maximal zulässige Wand- und Gesamthöhe, Anzahl der Vollgeschosse

Es sind in Anlehnung an das Umfeld Wand- und Gesamthöhen festgesetzt. Auf diese Weise sind die ortsbildprägenden Kubaturen und der maximale Rahmen der Gebäude definiert. Technisch erforderliche Dachaufbauten dürfen die vorgegebene Höhe um maximal 2 m überschreiten, um Aufzüge, Kamine etc. zu ermöglichen. Darüber hinaus wird die Zahl der Vollgeschosse geregelt, um vergleichbare Nutzung im Gebiet zu erreichen.

Aufenthaltsräume im Kellergeschoss sind zum Schutz von Personen (Stichwort Leib und Leben) vor eindringendem Oberflächenwasser nicht zulässig.

10.4. Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses muss zum Schutz vor eindringendem Oberflächenwasser mindestens 0,15 m der zugeordneten Erschließungsstraße liegen. Ein barrierefreier Zugang ist hier durch eine Rampe trotzdem leicht möglich.

Aus Rücksicht auf das Ortsbild und in Bezug auf die Höhenentwicklung darf die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses maximal 0,30 m über der zugeordneten Erschließungsstraße liegen.

10.5. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Um eine dörfliche Struktur zu erhalten und zu fördern sowie eine ausreichende Durchlüftung zu ermöglichen, wird die Länge der zulässigen Hausformen im gesamten Gebiet auf 35 m begrenzt. Dies erfolgt abweichend zur Regelung in der Baunutzungsverordnung (BauNVO), wonach in der offenen Bauweise die Länge der Hausformen mit 50 m zulässig ist. Dies entspricht überwiegend dem Bestand. Lediglich einzelne Gebäude haben im Bestand durch An- und Vorbauten eine größere Länge.

Innerhalb der Baugrenzen mit der Kennzeichnung  gilt die offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand. Dies dient der städtebaulichen Gliederung und Durchlüftung des Gebietes.

Unter Berücksichtigung des Bestands dürfen in Gebieten mit der Kennzeichnung  Gebäude auf derjenigen Grenze wieder errichtet werden, die bereits im Bestand durch Gebäude genutzt wurde. Eine Besonderheit stellt dabei das südliche landwirtschaftliche Gebäude auf der Flurnummer 38 dar. Zwar ist hier derzeit noch keine Grundstücksteilung erfolgt, diese ist jedoch absehbar, wenn der südliche Teil durch einen Ersatzbau zu Wohnzwecken genutzt werden sollte und für das nördliche Gebäude weiterhin eine Gartennutzung bestehen soll. Dieser Grundstücksteil ist deshalb bereits vorsorglich mit einer abweichenden Bauweise belegt. An den übrigen Grundstücksgrenzen soll jedoch ein Grenzabstand eingehalten werden.

Durch Baugrenzen wird der städtebauliche Rahmen für die Neu- und Wiedererrichtung von Gebäuden gegeben. Bei Gebäuden, die bisher in Sichtfeldern stehen, werden durch die Baugrenzen neu errichtete Gebäude so abgerückt, dass der Verkehr wieder eingesehen werden kann. Die bauliche Entwicklung wird gelenkt und gesteuert und eine West-Ost-Durchlüftung durch Gliederung der Baugrenzen ebenso wie eine Durchwegung ermöglicht.

Garagen und überdachte Stellplätze dürfen nur innerhalb der Baugrenzen bzw. Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Garagen errichtet werden. Damit werden grenznahe Garagen ermöglicht, und gleichzeitig der offene Charakter der Siedlung erhalten. Auch die Lage von oberirdischen Stellplätzen wird auf diese Weise im Hinblick auf das Ortsbild geregelt.

Tiefgaragenzufahrten sind nur innerhalb der Baugrenzen bzw. der dafür vorgesehenen Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Tiefgarage zulässig. Damit soll eine nachteilige gestalterische Wirkung auf das Ortsbild vermieden werden.

Im Gebiet sind Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser zulässig. Damit soll den Eigentümern bei der Nach- oder Umnutzung der Bestandsgrundstücke eine breite Palette an Möglichkeiten geboten und die Realisierung von Wohnraum begünstigt werden.

10.6. Mindestgrundstücksgröße

Zur Wahrung eines ländlichen Charakters des Gebietes bei gleichzeitiger Berücksichtigung der aktuellen Boden- und Baupreise werden Mindest-Grundstücksgrößen festgesetzt.

10.7. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf 10 festgesetzt. Damit soll einerseits benötigter Wohnraum geschaffen und gleichzeitig eine Steuerung der Anzahl der Wohnungen erreicht werden. Es sollen Wohnangebote für unterschiedliche Wohnansprüche, u. a. Senioren, junge Erwachsene, Paare. Im vorliegenden Bebauungsplan soll eine Durchmischung von Wohnformen und Wohnungsgrößen erreicht werden.

10.8. Garagen / Nebenanlagen / Stellplätze

Im Falle von innerörtlicher Nachverdichtung liegt das Problem oft am Zurverfügungstellen von ausreichenden Stellplätzen auf dem Grundstück. Die Bewohner weichen dann mit ihren Fahrzeugen auf den öffentlichen Grund aus und erzeugen dort unerwünschte Engstellen. Um diesem Umstand vorzubeugen, wird die Anwendung der gemeindlichen Stellplatzsatzung festgesetzt.

Garagen, Stellplätze und Zufahrten werden auf dafür vorgesehene Flächen beschränkt und sind zudem innerhalb der Baugrenzen zulässig. Damit soll eine gewisse städtebauliche Grundordnung erreicht werden.

Mehrere überdachte Stellplätze und Garagen sollen aus Rücksicht auf das Ortsbild in einem Gebäude oder Gebäudeteil untergebracht werden. Ortsuntypische Einzelgaragen sollen auf diese Weise umgangen werden. Die Wand- und Gesamthöhen werden aus gestalterischen Gründen und aus Rücksichtnahme auf die jeweiligen Nachbarn beschränkt und eine einheitliche Gestaltung aneinander angrenzender Garagen festgesetzt. Die Tiefe von Stellplätzen wird festgesetzt, um ein Herausragen von Fahrzeugen auf die Straße möglichst zu verhindern.

Um ausreichend Stellplätze zu ermöglichen, sind Tiefgaragen zulässig.

10.9. Gestaltung der Gebäude

Das Ortsbild von Rieden ist im Altort überwiegend durch große Hofstellen mit einem zweigeschossigen Wohnteil und Wirtschaftsteil geprägt. Ortstypische Gestaltungsmerkmale, wie beispielsweise die Dachform (symmetrisches Satteldach) und die Dachneigung (zwischen 35° und 48°) werden durch die Gestaltungsfestsetzungen abgebildet. Auf Garagen sind außerdem Flachdächer zulässig. Diese sind zu begrünen. Auf diese Weise werden teilweise Niederschläge zurückgehalten und durch die Verdunstung und verminderte Aufheizung der Flächen das lokale Mikroklima verbessert.

Dacheinschnitte, schräge Dachanschnitte und Dachterrassen sind als ortsuntypisches Element ausgeschlossen. Der Dachüberstand wird auf maximal einen Meter beschränkt. Auf einen Mindestdachüberstand wird verzichtet, da im Bestand auch Gebäude ohne Dachüberstand bestehen, häufig an der Giebelseite, deshalb darf hier ebenfalls auf Dachüberstand verzichtet werden.

Zur Beruhigung der Dachlandschaft und weil hier auch Photovoltaikanlagen besser integrierbar sind, werden ausschließlich Schleppgauben zugelassen. Diese dürfen maximal die Hälfte der Gebäudelänge einnehmen. Bei der Hälfte der Länge ist eine Unterordnung der Schleppgauben unter den Hauptbaukörper erreicht. Ziel der Schleppgauben ist es, bestehenden Dachraum gut nutzbar zu machen und damit Anreize für einen Dachausbau zu schaffen, um so in vorhandenen Gebäuden eine bessere Ausnutzung zu ermöglichen und gleichzeitig dennoch eine ruhige Dachlandschaft zu erreichen. Die Belichtung und Belüftung über stehende Fenster im Dach ist insbesondere im Winter von Vorteil, da liegende Dachfenster oft dauerhaft zugeschneit sind und Lüften kaum möglich ist.

10.10. Sichtfelder

Aus Gründen der Verkehrssicherheit müssen Sichtfelder von Sichthindernissen jeglicher Art zwischen 0,80 m und 2,25 m freigehalten werden.

10.11. Einfriedungen

Die Einfriedungen sollen zur Straße ortstypisch als Holzzäune mit senkrechter Lattung bzw. als Kunstschlosserzäune mit senkrechten Stäben, oft auch als schmiedeeiserne Zäune bezeichnet, errichtet werden. Im Zentrum des Altortes ist die ortstypische Gestaltung in ländlichem Charakter von besonderer Bedeutung. Weitverbreitete Stabmattenzäune, Jägerzäune oder Maschendrahtzäune sind zum öffentlichen Raum nicht erwünscht und zulässig. Die Höhe der Zäune wird auf 1,20 m begrenzt. Damit ist einerseits eine gute Abgrenzung vom öffentlichen zum privaten Raum gewährleistet und andererseits wird der Straßenraum optisch nicht zu sehr begrenzt. In Sichtfeldern sind die Zäune entsprechend niedriger zu gestalten. Hecken oder Sträucher dürfen die Sichtfelder ebenfalls nicht einschränken. Zwischen den Grundstücken sind Metall- oder Holzlattenzäune zulässig. Stacheldraht, Mauern oder sonstige geschlossene blickdichte Einfriedungen sowie Nadelgehölzhecken und grelle Farbgebung sind aus Rücksicht auf das Ortsbild nicht zulässig.

Zur besseren Durchlässigkeit für Kleintiere werden entweder eine Bodenfreiheit oder ein Mindestabstand der Lattung festgelegt.

10.12. Aufschüttungen und Abgrabungen

Aus Rücksicht auf das Ortsbild und die Nachbarn sind Aufschüttungen und Abgrabungen nur im direkten Gebäudeumgriff zur barrierefreien bzw. barrierearmen Anbindung von Eingängen und Terrassen zulässig. An die Nachbargrundstücke muss damit folglich ohne Absatz und Stützmauern angeschlossen werden.

Abgrabungen sind sowohl aus Ortsbildgründen (ortsbildbeeinträchtigende Freilegung), als auch zum Schutz vor eindringendem Wasser unzulässig.

10.13. Grünordnung und Artenschutz

Die Festsetzungen zur Grünordnung dienen dazu, Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren. Weiterhin sollen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes vermieden und ein qualitätsvolles Orts- und Landschaftsbild gestaltet werden.

Die Grünstrukturen dienen neben der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes auch dem Arten- und Biotop- sowie dem lokalen Klimaschutz (Frischluffproduktion, Staubfilterung) bzw. der Klimaanpassung.

Öffentliche Grünflächen

Um die beiden bestehenden Linden mit Feldkreuz soll ein dörflich geprägter Platz mit Sitzbänken, einem Brunnen und Rasenflächen entstehen. Der nördliche Arm der vorhandenen Straße soll geschlossen und entsiegelt werden.

Erhaltung von Bäumen

Die Erhaltung zweier Einzelbäume (Linden) dient mehreren Belangen. Es handelt sich um zwei ortsbildprägende, markante Einzelbäume, welche für das Dorfbild eine besondere Bedeutung haben. Darüber hinaus übernehmen die Bäume wichtige Funktionen für den Arten- und Biotopschutz (Nahrungs-, Fortpflanzungs- und Ruhehabitat für z.B. Vögel und Fledermäuse) und für den lokalen Klimaschutz (Staubfilterung, Frischluftproduktion, Beschattung, Luftbefeuchtung).

Zu pflanzende Bäume im Gebiet

Die zu pflanzenden Bäume im Gebiet dienen der Straßenraumgestaltung, der Durchgrünung und Strukturierung des Gebiets. Darüber hinaus übernehmen sie mittelfristig wichtige Funktionen für den Arten- und Biotopschutz (Nahrungs-, Fortpflanzungs- und Ruhehabitat für z.B. Vögel) sowie für den lokalen Klimaschutz (Staubfilterung, Frischluftproduktion, Beschattung, Luftbefeuchtung).

Da für diese Bäume in ihrem Standraum in der Regel schwierige Standortverhältnisse vorliegen, sind neben den heimischen Arten auch robuste und widerstandsfähige Sorten einheimischer Bäume zur Pflanzung zulässig. Um ein

langfristiges Gedeihen der Bäume sicherzustellen wird eine Mindestgröße des durchwurzelbaren Standraums festgelegt. Für Bäume auf der Tiefgarage werden 12 m³ große erhöhte Pflanztröge empfohlen, um einen ausreichenden Standraum zu gewährleisten.

Durchgrünung der nicht überbauten Flächen

Um innerhalb der Bauflächen eine qualitätsvolle Mindest-Durchgrünung und optisch wirksame Strukturierung zu sichern, wird die Anzahl der zu pflanzenden Bäume festgelegt. Als Bezugsfläche wird Grundstücksfläche herangezogen, um auch eine entsprechende Realisierung auf großflächigen landwirtschaftlichen Grundstücken mit großflächigen Wirtschaftsgebäuden sicherzustellen und diese nicht zu benachteiligen. Die planzeichnerisch festgesetzten Bäume sind hierbei aus Gründen der Gleichbehandlung anrechenbar.

Mit der Festsetzung zur Begrünung von unversiegelten Vegetationsflächen soll die naturferne Gestaltung der Gärten mit Kies, Schotter oder ähnlichen Materialien vor allem in Kombination mit wasserdichten Folien und Vlies verhindert werden, insbesondere da hierdurch Pflanzen gar nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen.

Daraus ergibt sich, dass Schotter/- Kiesflächen weitgehend ökologisch wertlos sind. Stein-, Schotter- und Kiesflächen stellen einen Lebensraumverlust für Insekten dar, die wiederum eine Nahrungsbasis für Amphibien, Reptilien, Vögel und Kleinsäuger sind. Pflanzen können aufgrund des Vlieses und der Schotterflächen kaum bis gar nicht wachsen. Da Stein-, Schotter- und Kiesflächen erhebliche Auswirkungen auf die Bodenflora und -fauna haben und damit auch die natürliche Funktion des Bodens beeinträchtigen, geht das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr von einer notwendigen Ermittlung der Grundfläche in Bezug auf „Steingärten“ aus (Schreiben vom 27.07.2021 Az 25-4611-113-1-61). Denn die Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen sind weder mit dem Sinn und Zweck der Mitberechnungsklausel des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO noch mit dem Ziel der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB zu vereinbaren. Neben dem Schutz des Orts- und Straßenbildes vor einer optisch monotonen Gestaltung dient die Festsetzung dazu, eine angemessene Begrünung von Freiflächen zu gewährleisten, der Bodenzerstörung entgegenzuwirken und eine notwendige Anpassung an die Herausforderungen der Folgen des Klimawandels (Aufnahme von Hitze und Staub) zu erreichen. Darüber hinaus gilt es vor dem Hintergrund des Insektenschwunds (Rückgang von Artenzahl und Menge der Insekten) und des Rückgangs vieler Vogelarten auch im Siedlungsraum die biologische Vielfalt durch geeignete Lebensraumstrukturen zu stärken und ökologisch aufzuwerten.

Hierdurch wird dem Boden- und Grundwasserschutz bzw. der Grundwasserneubildung Rechnung getragen.

Pflanzenauswahl und Pflanzzeitpunkt

Aus ökologischen Gründen und um ein dörfliches Ortsbild zu erhalten und zu gestalten, sind Nadelgehölzhecken nicht zulässig.

Eine ausführliche und verbindliche Pflanzenliste mit den zur Verwendung zulässigen Pflanzenarten für die durch Planzeichnung und Text festgesetzten Pflanzungen ist in den Hinweisen durch Text aufgeführt. Darüber hinaus sind Mindestqualitäten des Pflanzenmaterials und maximale Pflanzabstände sowie Mindeststandräume für Bäume festgesetzt, um eine sachgerechte Ausführung sowie ein gutes Anwachsen und dauerhaftes Gedeihen der Pflanzungen zu unterstützen.

Für die Pflanzungen wird eine Auswahl an heimischen, standortgerechten und ökologisch wertvollen Arten und Sorten angeboten. Dadurch soll eine optische und ökologische Vielfalt gewährleistet werden und die unterschiedlichen Ansprüche in Bezug auf Standort / Standraum sowie Vorlieben der Grundstückseigentümer berücksichtigt werden. Es werden auch besonders widerstandsfähige und robuste Sorten einheimischer Arten zugelassen, die sich für schwierige Standortverhältnisse besonders eignen.

Im Sinne einer möglichst frühzeitigen und dauerhaften Sicherstellung der vielfältigen Funktionen, wie Arten-, Biotop- und Klimaschutz, Ortsrandgestaltung sowie Gebietsdurchgrünung, werden der Zeitpunkt der Durchführung und notwendige Ersatzpflanzungen bei Pflanzenausfall verbindlich festgelegt.

Freiflächengestaltungsplan

Mit dem Bauantrag bzw. Antrag auf Genehmigungsfreistellung ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, damit für die Gemeinde Rieden die Möglichkeit zur Prüfung der Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen besteht.

10.14. Artenschutz

Außenbeleuchtung

Zur Reduzierung der Lichtverschmutzung und aus Gründen des Artenschutzes ist für Nachverdichtungsmaßnahmen, Neubauten und im Rahmen von Umrüstungen die Verwendung insektenfreundlicher Außenbeleuchtung vorgeschrieben.

Darüber hinaus sind in den Hinweisen durch Text Handlungspflichten / Vorgehensweisen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sowie Empfehlungen für freiwillige Maßnahmen zur Unterstützung der heimischen Tierwelt aufgeführt.

10.15. Niederschlagswasserbeseitigung

Aus ökologischen Gründen (Boden-, Gewässer-, Klima- und Artenschutz) ist der Anteil an versiegelten Flächen so gering wie möglich zu halten. Das unverschmutzte Niederschlagswasser soll vollständig und möglichst über die belebte Oberbodenzone versickert werden. Auf die geltenden technischen Vorschriften und fachlichen Regeln zur Niederschlagswasserbeseitigung wird in den Hinweisen durch Text, Ziffer 6 „Grundwasser/Oberflächenwasser/Niederschlagswasserbeseitigung“ verwiesen.

Oberirdische Stellplatzflächen, Stauräume vor Garagen und deren Zufahrten sind mit versickerungsfähigen Materialien auszubilden. Diese Festlegung schafft bodenschonend befestigte Flächen, die nicht vollständig versiegelt, sondern dauerhaft wasser- und luftdurchlässig sind. Somit werden die Auswirkungen der notwendigen Flächenbefestigung minimiert und ein Versickern des Niederschlagswassers weitgehend an Ort und Stelle ermöglicht.

10.16. Sonstige Festsetzungen

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bestehende rechtmäßig errichtete Gebäude unterliegen dem Bestandsschutz, um unnötige Härten zu vermeiden und dem ursprünglichen Ortsbild Rechnung zu tragen.

Um Beeinträchtigungen des Ortsbildes bzw. optische Beeinträchtigungen im Wohngebiet zu vermeiden, sind bewegliche Abfallbehälter gegen Einblick zu schützen.

11. TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

Die Verkehrerschließung des Gebietes erfolgt über die Schlingener Straße, Ketterschwanger Straße und Dorfstraße sowie den sogenannten Dorfweg – die Verbindung zwischen Ketterschwanger Straße und Dorfstraße, die keinen offiziellen Namen trägt.

Das Gebiet ist an die Trinkwasserversorgung der Gemeinde Rieden angeschlossen. Die Wasserversorgung kann nach derzeitigem Kenntnisstand im Hinblick auf Menge und Druckverhältnisse als gesichert angesehen werden. Die Dimensionierung des Leitungsnetzes entspricht den versorgungstechnischen Erfordernissen.

Darüber hinaus kann im Bestand von einer gesicherten Löschwasserversorgung ausgegangen werden.

Die Abwasser- bzw. Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das Kanalnetz an die Kläranlage Rieden.

Die Stromversorgung ist durch den Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz sichergestellt bzw. ist nach entsprechender Erweiterung / Umbau des Versorgungsnetzes als gesichert anzusehen. Die Neubauten werden über Erdkabel angeschlossen.

Da bei einer Kabelbeschädigung Lebensgefahr besteht und es zu umfangreichen Unterbrechungen der Stromversorgung kommen kann, sind vor der Aufnahme von Grab- und Baggerarbeiten die aktuellen zu beschaffen.

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Sollten im näheren Umfeld angrenzende Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden. Sollten im Rahmen des Verfahrens Lagepläne der Telekommunikationsanlagen benötigt werden, können diese angefordert werden bei:

Email: Planauskunft.Sued@telekom.de; Fax: +49 391 580213737; Telefon: +49 251 788777701

Derzeit wird durch die Firma Leonet der Glasfaserausbau geplant.

Die Abfallentsorgung liegt in der Zuständigkeit des Landkreises Ostallgäu.

Die Rest-, Bio- und Altpapiertonnen im Planungsgebiet sind von den Anwohnern zur Leerung an der nächsten vom Abfallsammelfahrzeug erreichbaren, d. h. an den im Plan dargestellten Erschließungsstraßen bereitzustellen. Gleiches gilt für Sperrmüll, Weißmöbel und Grüngut im Rahmen der haushaltsnahen Erfassung.

12. FLÄCHENSTATISTIK

Der Bebauungsplan-Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. **10.000 m²** (ca. 1 ha) und unterteilt sich nachfolgender Aufschlüsselung:

Flächen (ca.)	ca. in m ²	in %
Dorfgebiet	8.433	84,4%
Straßenverkehrsflächen	514	5,1%
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigter Bereich)	630	6,3%
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußweg)	235	2,4%
Öffentliche Grünfläche	179	1,8%
Planungsgebiet gesamt	9.991	100,0%
Fläche in ha (ca. gerundet)	1	

13. BEARBEITUNGS- UND KARTENGRUNDLAGE

Bei der Bearbeitung wurden Basisdaten der digitalen Flurkarte (DFK) sowie Luftbilder (© BayernAtlas) des Bayerischen Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung verwendet. Für Lage und Größengenauigkeit wird von der Gemeinde Rieden und dem Planungsbüro DAURER + HASSE keine Gewähr übernommen. Vor Beginn der Objektplanung ist das Gelände vor Ort zu vermessen.

14. QUELLENVERZEICHNIS

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist
- Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung: Luftbilder, Stand: 31. Mai 2025

- Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und der Heimat: BayernAtlas und BayernAtlasPLUS, Online-Abfrage Januar 2026 zu verschiedenen Themenbereichen, Geologie, Boden, Gewässer, Naturgefahren, Biotope, Schutzgebiete, DenkmalAtlas
- Bayerisches Landesamt für Umwelt / Bayer. Geolog. Landesamt: Leitfaden "Das Schutzgut Boden in der Planung - Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren", 2003
- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Rieden, Stand: 06.02.2006
- Landesentwicklungsprogramm Bayern, Stand 2023
- Regionalplan der Region Allgäu (16) inkl. vierter Änderung, Stand: 2024
- Störfall-Verordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. März 2017 (BGBl. I S. 483), die zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist

AUSFERTIGUNG

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan bestehend aus den textlichen Festsetzungen (Seiten 1 bis xx), der Planzeichnung und der Begründung (Seiten 1 bis xx) in der Fassung vom xx.xx.xxxx dem Beschluss des Gemeinderates vom xx.xx.xxxx zu Grunde lag und diesem entspricht.

Rieden, den

(Siegel)

.....

Ingeborg Weiß, 1. Bürgermeisterin (Unterschrift)

Planverfasser:



DAURER + HASSE

Büro für Landschafts-
Orts- und Freiraumplanung
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Wilhelm Daurer und Meinolf Hasse
Landschaftsarchitekten bdla + Stadtplaner
Buchloer Straße 1
86879 Wiedergeltingen

Wilhelm Daurer
Landschaftsarchitekt bdla + Stadtplaner

Miriam Voit
Dipl.-Ing. Univ. Architektur, Stadtplanerin