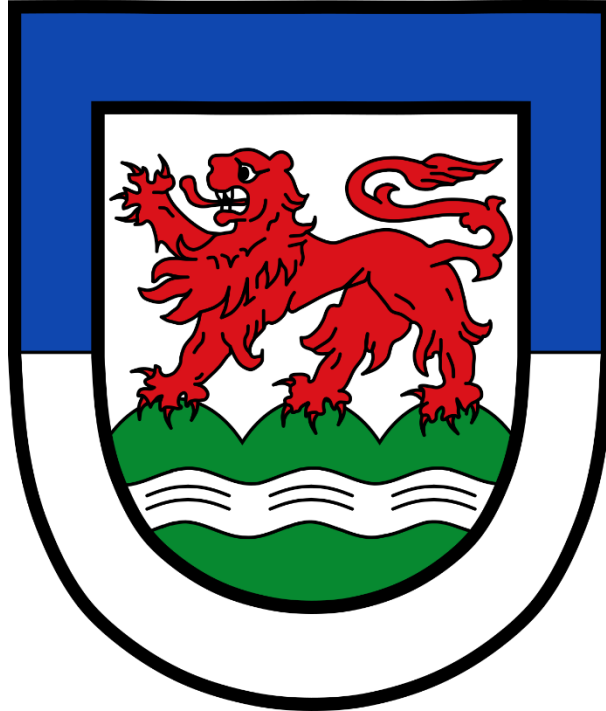


Gemeinde Oberrieden

Landkreis Unterallgäu



Einbeziehungssatzung

nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

"An der Mittelrieder Straße"

OT Mittelrieden – Gemeinde Oberrieden

Satzung und Begründung – 2. Entwurf

Fassung vom ~~26.05~~15.12.2025
mit redaktionellen Ergänzungen vom 00.00.0000

Die Änderungen gegenüber dem Entwurf sind rot markiert

Planung



**glogger architekten
partnerschaft mbb**

blumenstraße 2
D 86483 balzhausen

T +49 8281 99070
F +49 8281 990722
info@glogger-architekten.de

www.glogger-architekten.de

INHALT

A. RECHTSGRUNDLAGEN

B. EINBEZIEHUNGSSATZUNG mit Planzeichnung

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

§ 2 Planungsrechtliche Zulässigkeit

§ 3 Festsetzungen

§ 5 Inkrafttreten

C. PLANZEICHNUNG MIT ZEICHENERKLÄRUNG

D. VERFAHRENSVERMERKE

E. BEGRÜNDUNG

1 Anlass und Hintergrund

2 IST-Situation

3 Auswirkungen

4 Umweltbericht

5 Ziele der bauplanerischen und baugestalterischen
Festsetzungen

6 Sonstiges

7. Hangwasserabfluss aus den Außengebieten

8. Gewässerentwicklung - Uferpufferstreifen südlich des Grabens

9. Grundstücke im Bereich der Einbeziehungssatzung

10. Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

11. Unterschriften

A. Rechtsgrundlagen

I. Baugesetzbuch (BauGB)

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel ~~31~~ des Gesetzes vom ~~20. Dezember 2023~~ 27. Oktober 2025 (BGBl. ~~2023~~ 2025 I Nr. ~~394~~ 257) geändert worden ist.

II. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

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.

III. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung der Planinhalte (Planzeichenverordnung – PlanZV)

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel ~~36~~ des Gesetzes vom ~~14. Juni 2024~~ 12. August 2025 (BGBl. ~~I-S-480~~ 2025 Nr. ~~189~~) geändert worden ist

IV. Bayerische Bauordnung (BayBO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch ~~§§ 12 die §§ 4 und 135~~ des Gesetzes vom ~~23. Dezember 2024~~ (GVBl. 25. Juli 2025 (GVBl. S. 619) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) 254) geändert worden ist.

V. Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung – GO)

Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 09. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist.

B. Einbeziehungssatzung "An der Waldstraße"

Die Gemeinde Oberrieden erlässt gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB folgende **Einbeziehungssatzung "An der Mittelrieder Straße" OT Mittelrieden – Gemeinde Oberrieden.**

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil (Maßstab 1:1000), welcher Bestandteil dieser Satzung ist. Die gekennzeichneten Grundstücke der Fl.-Nr. 2625 Teilfläche Gemarkung Oberrieden

(Geltungsbereich) sind am westlichen Ortsrand im Ortsteil Mittelrieden der Gemeinde Oberrieden, westlich der Mittelrieder Straße, gelegen. Das Grundstück Fl. Nr. 2625 wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsbereich des Ortsteils Mittelrieden der Gemeinde Oberrieden einbezogen. Der Bereich des einzubeziehenden Baugrundstückes, einschl. Erschließungs- und Grünflächen, nimmt insgesamt eine Fläche von ca. 2.900 m² ein.

§ 2 Planungsrechtliche Zulässigkeit

Innerhalb des in § 1 beschriebenen und in der Planzeichnung dargestellten Geltungsbereiches der Satzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

§ 3 Festsetzungen

Für die Bebauung im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung werden aufgrund von § 34 Abs. 5 Satz 2 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 BauGB die folgenden planungsrechtlichen Festsetzungen getroffen:

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

Zahl der Vollgeschoße

Die Zahl der Vollgeschoße wird als Höchstgrenze wie folgt festgesetzt:

II zwei Vollgeschoße zulässig.

Höhe der baulichen Anlagen

Bezugspunkt

Der Bezugspunkt ist die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoß.

Oberkante des Fertigfußbodens

Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoß darf maximal 80 cm über der Straßenhinterkante ~~der Waldstraße~~ des privaten Erschließungsweges, gemessen in der Mitte der Zufahrt zum Baugrundstück zur Erschließungsstraße gerichtetes Hausseite, liegen.

Traufhöhe

Die Traufhöhe, gemessen zwischen dem Bezugspunkt und der Traufe (= Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut) darf folgende Maße nicht überschreiten:

Für Hauptgebäude: 6,40 m

Für freistehende Garagen und Nebengebäude 3,75 m

(Dies gilt nicht für Garagen und Nebengebäude die lt. BayBO Art. 6 Abs. 7 Satz 1 in den Abstandsflächen eines Gebäudes sowie ohne eigene Abstandsflächen zulässig sind.)

Firsthöhe

Die Firsthöhe, gemessen zwischen dem Bezugspunkt und der Firstoberkante, darf das Maß von 910,50 m nicht überschreiten.

Zulässige Dachform

Nachfolgende Dachformen sind zulässig.

Für Hauptgebäude: SD – Satteldach
WD – Walmdach

Für untergeordnete Anbauten wie Hauseingangsüberdachungen, Wintergärten usw. sind auch andere Dachformen zulässig.

Für Neben- und
Garagengebäude Sattel- (SD),
WD – Walmdach
Flachdach (FD)

Dachneigung

Bei Hauptgebäuden SD; WD 22° - 45°

Für untergeordnete Anbauten wie Hauseingangsüberdachungen, Wintergärten usw. sind auch abweichende Dachneigungen zulässig.

Bei Garagen und
Nebengebäuden SD; WD 22° - 45°
FD 0° - 5°

Dacheindeckungsmaterial

Als Dacheindeckungsmaterial für Satteldächer der Haupt-, Garagen- und Nebengebäude sind Dachziegel und Betondachsteine in roten, braunen oder anthrazitfarbenen Farbtönen wie bei Flachdächern auch Dachbegrünungen zulässig.

Für untergeordnete Anbauten wie Hauseingangsüberdachungen, Wintergärten usw. sind auch andere Dacheindeckungsmaterialien zulässig.

Dachüberstand

Der Dachüberstand darf betragen:

am Giebel:	maximal	0,75 m
an der Traufe:	maximal	0,75 m

Abschleppungen über Freisitz, Hauseingang und Balkon sind erlaubt.

Für untergeordnete Anbauten wie Hauseingangsüberdachungen, Wintergärten usw. sind auch andere Dachüberstände zulässig.

Aufschüttungen und Abgrabungen

Im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung sind Geländeänderungen, Abgrabungen und Auffüllungen zulässig, soweit diese für die Anbindungen der befestigten Flächen an die entsprechende Gebäudeebene des Erdgeschoßfußbodens erforderlich werden.

Entlang der Grundstücksgrenzen dürfen Geländeänderungen (Abgrabungen od. Aufschüttungen) von maximal 30 cm vorgenommen werden.

Innerhalb der Bauflächen dürfen Geländeauffüllungen bis zu der gewählten Höhe der Oberkante der Fertigfußböden vorgenommen werden.

Ortsrandeingrünung

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zum Aufbau einer lockeren Ortsrandeingrünung.

Umgrenzung von Flächen mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Grundstückseingrünung

In der gemäß Planzeichen festgesetzten "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" sind standortheimische Bäume und Sträucher gemäß Artenliste dieser Satzung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Folgende Baum- und Straucharten sind zu verwenden.

Bäume (STU 10 – 12 cm):

Linde (*Tilia cordata*)
Buche (*Fagus sylvatica*)
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Rot-Buche (*Fagus sylvatica*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Obstbäume als Hochstämme bewährter lokaler Obstbaumsorten

Sträucher (einmal verpflanzt mit mindestens 2 Trieben):

Haselnuss (*Corylus avellana*)
Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Wasserschneeball (*Viburnum opulus*)
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
Salweide (*Salix caprea*)

Obstsortenliste (Hochstämme):

Äpfel:

Jakob Fischer
Gravensteiner
Rote Sternrenette
Wettringer Taubenapfel
Wiltshire
Bohnapfel

Birnen:

Gute Luise
Schweizer Wasserbirne
Oberösterreichische Weinbirne

Zwetschgen:

Hauszwetschge
Elena

Sauerkirschen:

Schwäbische Weinweichsel

sowie allgemein alle alten und regionalen Obstsorten

Versickerung von Niederschlagswasser

Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück vorschriftsmäßig zu versickern.

Die Versickerung des Niederschlagswassers hat vorrangig ordnungsgemäß flächenhaft auf dem Grundstück selbst zu erfolgen. Kann eine flächenhafte Versickerung nicht erreicht werden, ist ausnahmsweise eine punktuelle Versickerung über Rigolen oder Sickerschächte mit einem entsprechenden Nachweis zulässig. Rigolen sind ebenfalls eine punktuelle Versickerung und nur ausnahmsweise mit Nachweis zulässig.

Um die Versickerungsfähigkeit der anstehenden Bodenschichten zuverlässig festzustellen, wird die Durchführung einer Baugrunduntersuchung empfohlen.

Hierbei sind die einschlägigen Vorschriften wie die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das ATV Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das ATV-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu beachten.

Bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation, insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen, sind die entsprechenden DIN-Normen zu Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke zu beachten.

Zudem wird auf das DWA Arbeitsblatt A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung“ (ISiE) verwiesen, dessen Grundsätze bei der weiteren Planung zu berücksichtigen sind.

Eine Einleitung des anfallenden Oberflächenwassers in den Mischwasserkanal ist nicht zulässig.

Entwässerungsplan

Bei erlaubnisfreier Einleitung von Niederschlagswassern gemäß der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung ist mit den Eingabeunterlagen eine Entwässerungsplanung mit nachfolgenden Angaben mit einzureichen:

- Einleitungsstelle mit Flurnummer und Gemarkung
- Art der Versickerung (z.B. Muldenversickerung, Rohr-Rigolen-Versickerung etc.)
- Einleitungsmenge bzw. Sickerrate in l/s
- Angabe der an eine Versickerungsanlage angeschlossenen Fläche in m²

Wasserrechtliche Erlaubnis

Sofern die Einleitungen von Niederschlagswassern nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung fallen, sind für die Versickerung des

Niederschlagswasser beim Landratsamt Unterallgäu prüffähige Planunterlagen nach der WPBV (3-fach) mit einem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis einzureichen.

Immissionsschutzanforderungen an Wärmepumpen

Es ist die Errichtung von Wärmepumpen zulässig, die folgende Mindestabstände zu den nächsten Wohngebäuden einhalten:

Schalleistungspegel der Wärmepumpe L _{WA} in dB	Mindestabstand in m
45	4
50	7
55	13

Der Schalleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Wärmepumpen mit höheren Schalleistungspegeln sind nicht zulässig.

Die Einhaltung ist im Bauantrag, im Baugenehmigungsverfahren als auch im Freistellungsverfahren gegenüber der Gemeinde nachzuweisen.

Ausgleichsregelung

Die durchgeführte Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsflächen nach den §§ 13, 14 und 15 BNatSchG ergeben nachfolgende Ausgleichsflächen:

Ausgleichsfläche:

Eingriffsfläche gesamt				1.625,0 m²
Erforderliche Ausgleichsfläche gesamt				975,0 m²
Ausgleichsfläche A1 - A3 auf den Grundstücken				
Fl. Nr.	Gemarkung	Fläche	Faktor	anrechenbare Ausgleichsfläche
Fl. Nr. 1666		1.080,0 m ²	1,0	1.080,0 m ²
Ausgleichsfläche gesamt				1.080,0 m²
erforderliche Ausgleichsfläche				975,0 m²

Die Ausgleichsflächen sind dem Ökoflächenkataster beim Landesamt für Umwelt zu melden.

Die Ausgleichsflächen sind dauerhaft für Zwecke des Naturschutzes zu sichern und die Pflege und Entwicklung über eine Reallast zu gewährleisten. Diese Eintragungen müssen spätestens zum Zeitpunkt der Rechtskraft der Einbeziehungssatzung der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Unterallgäu vorliegen.

Die externe Ausgleichsfläche ist baldmöglichst, jedoch bis spätestens 12 Monate nach Rechtskraft der Einbeziehungssatzung, anzulegen und auszugestalten.

Nachgewiesene Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereichs

Die im Rahmen der §§ 13, 14 und 15 BNatSchG erforderliche Ausgleichsfläche **von 975,0 m² = Ausgleichsfläche** wird auf nachfolgenden Grundstücken erbracht:

Ausgleichsfläche außerhalb des Plangebiets

Die Ausgleichsfläche wird auf dem Grundstück Fl. Nr. 1666 Gemarkung Oberrieden nachgewiesen. Die Verfügungsgewalt über das betreffende Grundstück ist gegeben. Hier wird unter Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Unterallgäu mäßig artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiesen (extensiv genutzt) (G 221) entwickelt. Das Grünland ist zweischürig im Jahr zu mähen (Schnittzeitpunkt Mitte Juni / Ende August). Das Mähgut ist zu entfernen. Die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sowie eine Düngung sind untersagt.

Um das festgesetzte Entwicklungsziel zu erreichen, ist eine geeignete Saatgutmischung einzusäen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass nach § 40 BNatSchG „Ausbringen von Pflanzen und Tieren“ in der freien Natur gebietseigenes Saatgut zu verwenden ist. Im Naturraum 046 Iller-Lech-Schotterplatten“ ist das Vorkommensgebiet gebietseigenes Saatgut Ursprungsgebiet 16 zu verwenden.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Hinweise

Zum Umgang mit archäologischen Funden nach Art. 8 DSchG

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichten sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Landwirtschaftliche Emissionen

Die vom landwirtschaftlichen Verkehr und der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Grundstücke, die an das Plangebiet anschließen, ausgehenden Emissionen in Form von Lärm, Staub, Geruch usw. sind unvermeidlich und sind von den Anwohnern zu dulden.

Künstliche Auffüllungen, Altablagerungen etc.

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

C. PLANZEICHNUNG M 1:1000 MIT ZEICHENERKLÄRUNG




Zeichenerklärung

Festsetzungen


BAUGRENZEN

 Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

 öffentliche Verkehrsfläche


GRÜNFLÄCHEN

 Bäume zu pflanzen

 private Grünfläche


 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen

SONSTIGE FESTSETZUNGEN


 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung


 Maßzahlen in Metern

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

 vorgeschlagene Lage künftiger Gebäude

2625 Flurnummern

 bestehende Grundstücksgrenzen

 unterirdische Versorgungsleitungen

 Höhenlinien in Meter über NHN

PLANZEICHNUNG Ausgleichsfläche M 1:1000



Zeichenerklärung

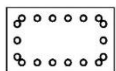
Für Ausgleichsfläche

Festsetzungen

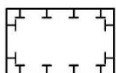
GRÜNFLÄCHEN - AUSGLEICHSFLÄCHE



Ausgleichsfläche



Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen



Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft

D. Verfahrensvermerke

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberrieden hat in seiner Sitzung vom 26.05.2025 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung "An der Mittelrieder Straße" OT Mittelrieden – Gemeinde Oberrieden beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am12.06.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

1.2 Entwurf

1.2.1 Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 26.05.2025 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.06.2025 bis 16.07.2025 beteiligt.

1.2.2 Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 26.05.2025 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.06.2025 bis 16.07.2025 öffentlich ausgelegt.

1.3 2. Entwurf

1.3.1 Zu dem 2. Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 15.12.2025 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

1.3.2 Der 2. Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 15.12.2025 wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

1.2.2

1.31.4 Die Gemeinde Oberrieden hat mit Beschluss des Gemeinderats vom die Einbeziehungssatzung gemäß § 10 BauGB beschlossen.

Gemeinde Oberrieden, den.....

.....
Unterschrift 1. Bürgermeister Robert Wilhelm

1.41.5 Die Einbeziehungssatzung wurde ausgefertigt am

Gemeinde Oberrieden, den.....

.....
Unterschrift 1. Bürgermeister Robert Wilhelm

1.51.6 Der Satzungsbeschluss zu der Einbeziehungssatzung wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die Einbeziehungssatzung ist damit rechtskräftig in Kraft getreten.

Gemeinde Oberrieden, den.....

.....
Unterschrift 1. Bürgermeister Robert Wilhelm

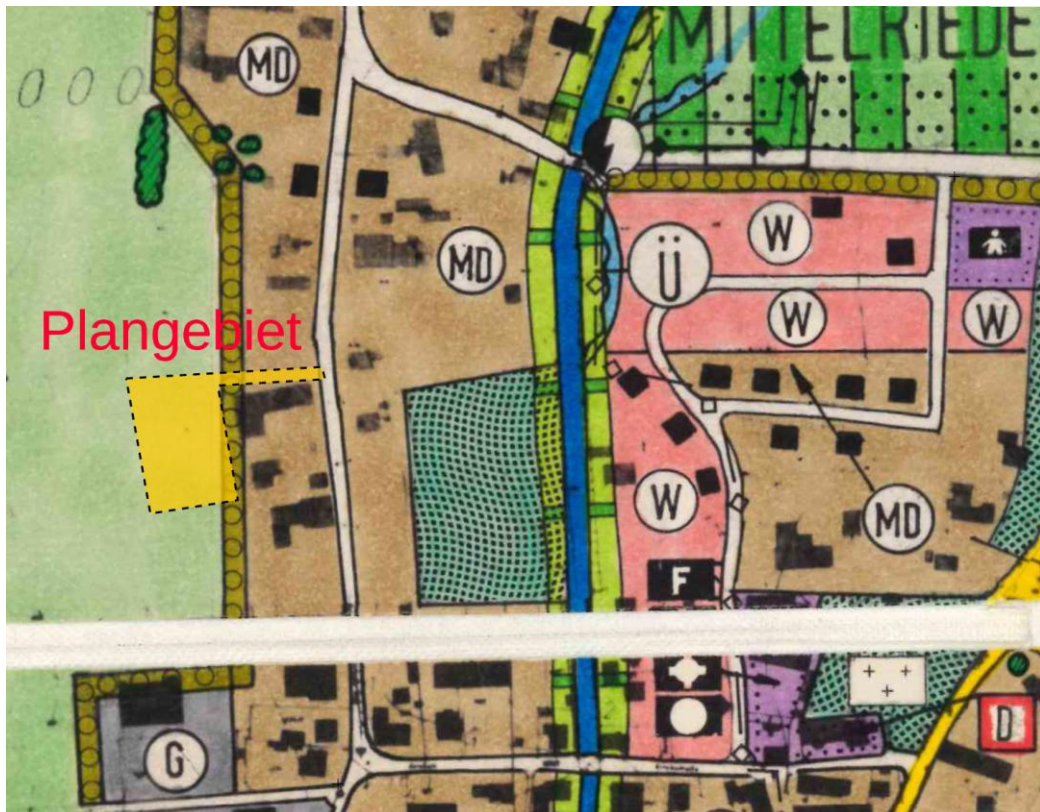
E. Begründung

1 Anlass und Hintergrund

Die Gemeinde Oberrieden hat in der Sitzung vom 26.05.2025 beschlossen, für das Grundstück Fl.-Nr. 2625 Teilfläche, Gemarkung Oberrieden (Geltungsbereich), am westlichen Ortsrand im Ortsteil Mittelrieden der Gemeinde Oberrieden, westlich der Mittelrieder Straße, gelegen, eine Einbeziehungssatzung zu erlassen.

Das Areal des Geltungsbereiches wird derzeit landwirtschaftlich intensiv als Grünland genutzt, welche dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen ist. Der Eigentümer des Grundstücks beabsichtigt, das Grundstück des Planbereichs Grundstück der Fl. Nr. 2625 Teilfläche (Plangrundstück) Gemarkung Oberrieden, mit einem Wohnhaus zu bebauen.

Im derzeit gültigen FNP für den Ortsteil Mittelrieden der Gemeinde Oberrieden stellt sich die bauleitplanerische Situation folgendermaßen dar:



Auszug FNP mit Planbereich

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Ortsteils Mittelrieden der Gemeinde Oberrieden ist dieser als landwirtschaftlich genutzte Fläche dargestellt. Im Osten ist das Plangebiet an die Mittelrieder Straße angeschlossen.

Die vorliegende Einbeziehungssatzung ist nicht als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen. Da es sich um ein Verfahren nach § 13 BauGB handelt ist eine Änderung des Flächennutzungsplans nicht erforderlich. Die Anpassung des Flächennutzungsplans kann im Rahmen einer späteren Überarbeitung des Flächennutzungsplans erfolgen, wenn die Inhalte eines Bebauungsplanes von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen, dieser im

beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wurde und die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes hierdurch nicht beeinträchtigt wird.

Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Gemeinde Oberrieden beabsichtigt, mit dieser Einbeziehungssatzung "An der Mittelrieder Straße" OT Mittelrieden – Gemeinde Oberrieden, dem Grundstückseigentümer des plangegegenständlichen Grundstücks, welcher auf die Gemeinde Oberrieden zukam, die Möglichkeit zu bieten, hier in Mittelrieden zu bauen. Hinsichtlich der Lage des Grundstücks außerhalb des im Zusammenhang der bebauten Ortslage im Ortsteil Mittelrieden liegenden Plangebiets, ist eine bauliche Nutzung nur im Rahmen der Privilegierung gemäß § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zulässig, welche im vorliegenden Fall nicht gegeben ist. Aus diesem Grund hat die Gemeinde die Aufstellung dieser Einbeziehungssatzung beschlossen. Dies erfordert die Aufstellung der vorliegenden Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB.

Die Gemeinde Oberrieden möchte den Bestrebungen des Grundstückseigentümers, da gewünschte Wohnhaus errichten zu können, nachkommen.

Nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB können einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Das einzubeziehende Grundstück ist dem unmittelbaren Umfeld des bebauten Ortsbereichs zuzuordnen. Somit kann davon ausgegangen werden, dass sich das einzubeziehende Grundstück in die bestehende Dorfstruktur einfügt.

Erschließung

Das plangegegenständliche Grundstück liegt auf der Westseite der Mittelrieder Straße (Ortsstraße). Das Plangrundstück ist über einen geplanten Privatweg an die Mittelrieder Straße angebunden.

Die befestigte Fläche der Zufahrt ist so anzulegen, dass kein Oberflächenwasser oder sonstiges Abwasser auf die Ortsstraße abfließen kann.

Es wird darauf hingewiesen, dass sämtliche Erschließungsmaßnahmen in der Verantwortung und auf Kosten des Bauherrn zu erfolgen haben.

Ortsplanung

Die plangegegenständliche Fläche der Einbeziehungssatzung Einbeziehungssatzung "An der Mittelrieder Straße" OT Mittelrieden – Gemeinde Oberrieden, ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Ortsteils Mittelrieden der Gemeinde Oberrieden als landwirtschaftlich genutzte Fläche dargestellt. Im Norden und im Osten schließen sich Dorfgebietsflächen an, im Süden und Westen schließen sich an das Plangrundstück landwirtschaftlichen Nutzflächen (Grünland) an.

Nachdem sich östlich des Plangebiets im direkten Anschluss bereits Bebauungen befinden und das Plangebiet nicht über den bestehenden Dorfgebietsbebauungen des westlichen Ortsrandes hinausreicht, ist die geplante Entwicklung als organisch und als Abrundung des westlichen Ortsbereichs des Ortsteils Mittelrieden anzusehen.

Mit dieser Einbeziehungssatzung wird zugleich der städtebauliche Rahmen der zukünftigen baulichen Nutzung des einzubeziehenden Bereichs sowie die dadurch erforderliche naturschutzfachliche Einbindung in den Ortsrand festgelegt, sodass damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen sind, dass eine städtebaulich verträgliche Gebietsentwicklung, unter Berücksichtigung der Verträglichkeit für Landschaft und Natur, gesichert ist.

Die Erfüllung der Kriterien des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 für die vorliegende Einbeziehungssatzung ist damit erfüllt, dass sich das Plangebiet in die umliegende bauliche Nutzung der angrenzenden Flächen des geprägten Ortsbereichs einfügt und der Ortsbereich dadurch abgerundet wird.



Lage des Plangebiets DOK unmaßstäblich

Aufgrund des Sachverhaltes, dass durch das geplante Vorhaben keine relevanten Auswirkungen auf Schutzgüter zu erwarten sind und nur eine geringfügige bauliche Veränderung stattfindet, wodurch die städtebauliche Struktur an dieser Stelle in ihren Grundzügen nicht verändert bzw. beeinträchtigt wird, wird das Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB wird wie folgt angewendet:

- Verkürztes Aufstellungsverfahren:
Gemäß § 13 (2) Nr. 1 BauGB (Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB).

- Keine Umweltprüfung:
Gemäß § 13 (3) BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angaben nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) BauGB abgesehen, § 4c BauGB wird nicht angewendet.

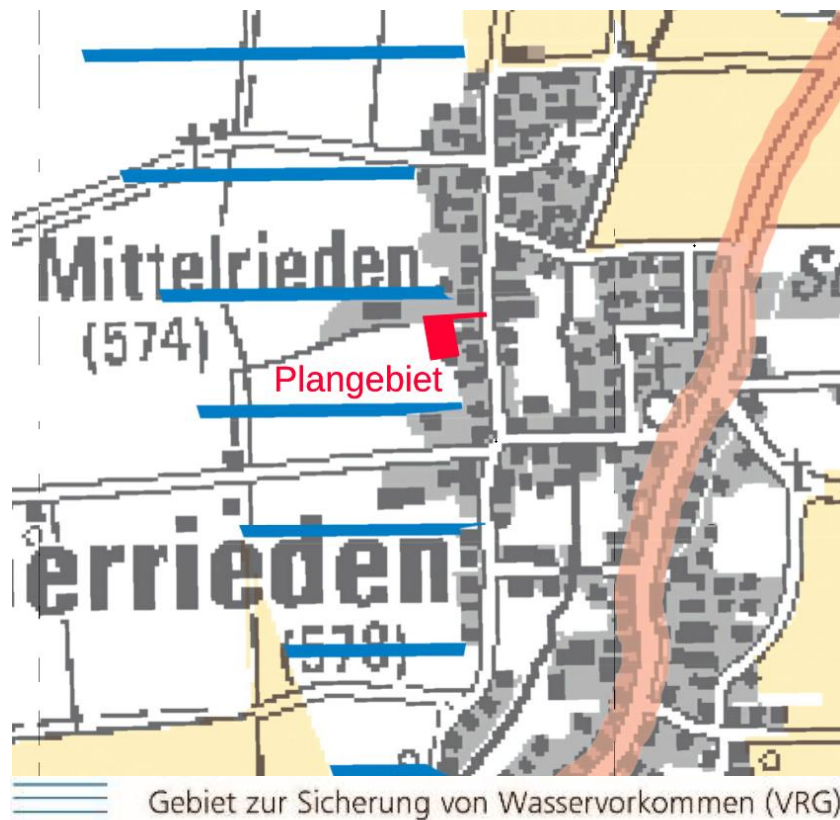
Innenentwicklung

Auf Grund der Zielvorgabe des LEP ist im Hinblick auf eine möglichst geringe Flächeninanspruchnahme gemäß § 1a Abs. 2 BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und dabei zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu berücksichtigen.

Im Innerortsbereich sind derzeit keine verfügbaren Leerstände vorhanden. Trotzdem ist auf eine Innenentwicklung ein besonderes Augenmerk und den damit vorhandenen und auch bekannten Problemstellungen zu legen. Auch wenn das plangegegenständliche Grundstück am Ortsrand von Mittelrieden liegt, kann diese Entwicklung im weiteren Sinn auch als Innenentwicklung, bzw. sparsamem Umgang mit Baugrund, angesehen werden.

Regionalplanerische Ziele - Vorranggebiet zur Sicherung von Wasservorkommen

Wie in der Raumnutzungskarte des Regionalplans festgesetzt, liegt das plangegegenständliche Plangebiet, wie der nachfolgende Kartenausschnitt zeigt, am Rand des Gebiets zur Sicherung von Wasservorkommen im Bereich Mittelrieden.



In diesem Vorranggebiet haben die Belange des Grundwasserschutzes Vorrang vor anderen Nutzungen, deren dauerhafte Wirkungen auf Qualität oder Quantität des Grundwassers mit einer Trinkwassernutzung nicht vereinbar sind. Die damit verbundenen Anforderungen sind dem Plansatz B I IV Z (6) der Gesamtfortschreibung des Regionalplans aufgelistet.

Plansatz B I IV Z (6)

In den Vorranggebieten zur Sicherung von Wasservorkommen haben die Belange des Grundwasserschutzes Vorrang vor anderen Nutzungen, deren dauerhafte Wirkungen auf Qualität oder Quantität des Grundwassers mit einer Trinkwassernutzung nicht vereinbar sind.

In den Vorranggebieten zur Sicherung von Wasservorkommen sind alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen ausgeschlossen, die den vorrangigen Nutzungen und Funktionen entgegenstehen, insbesondere:

- *Vorhaben, die mit tiefgreifenden Geländeeinschnitten verbunden sind,*
 - *das oberirdische Gewinnen von Steinen und Erden sowie der Untertageabbau von Bodenschätzen,*
 - *das Errichten und Erweitern von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und Anlagen zur Entsorgung von Abfällen und Reststoffen,*
 - *überregionale Rohrleitungen zur Beförderung wassergefährdender Stoffe,*
 - *das direkte Einleiten von Abwasser in das Grundwasser,*
 - *die Ablagerung belasteter Böden, sowie*
- Kleinräumige Erweiterungen bereits ausgeübter Nutzungen sind ausnahmsweise zulässig, wenn hierdurch erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Qualität oder Quantität des Grundwassers nicht zu besorgen sind.*

Die im Plansatz B I IV Z (6) angeführten ausgeschlossenen Planungen und Maßnahmen liegen für die geplante Nutzung für das kleinräumigen Wohngebiet nicht vor.

Zudem sind kleinräumige Erweiterungen bereits ausgeübter Nutzungen (angrenzende bestehende Wohnnutzungen) ausnahmsweise zulässig, wenn hierdurch erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Qualität oder Quantität des Grundwassers nicht zu besorgen sind.

Somit kann davon ausgegangen werden, dass das vorliegende Plangebiet mit dem festgesetzten Vorranggebiet zur Sicherung von Wasservorkommen vereinbar ist.

2 IST-Situation

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück der Fl.-Nr. 2625 Teilfläche Gemarkung Oberrieden (Geltungsbereich) sind am westlichen Ortsrand im Ortsteil Mittelrieden der Gemeinde Oberrieden, westlich der Mittelrieder Straße gelegen. Er besitzt einschl. Erschließungsbereich eine Größe von ca. 2.900 m². Das Areal weist ein leichtes Gefälle von Südwesten nach Nordosten auf. Der Boden besteht aus einer 30 – 40 cm mächtigen Mutterbodenschicht. Unter dem Mutterboden stehen die Schichten durchmischter Böden mit ca. 30 -50 cm und danach sandige Lehmschichten an. Diese können im Allgemeinen als gut tragfähig angesehen werden. Mit Grundwasser ist nicht zu rechnen. Innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, sind keine Altlastverdachtsflächen oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt.



Luftbild mit Plangebiet unmaßstäblich

Gegenwärtig wird das Grundstück landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

Das Plangebiet schließt sich an den Ortsrand im westlichen Bereich von Mittelrieden an. Im Norden und im Osten schließen sich Dorfgebietsflächen an, im Süden und Westen schließen sich an das Plangrundstück landwirtschaftlichen Nutzflächen (Grünland) an.

Das Plangrundstück ist über die Ortsstraße Mittelrieder Straße erschlossen.

In der näheren Umgebung sind ein- und zweigeschoßige Gebäude anzutreffen. Die bestehenden Gebäude haben Satteldächer mit Dachneigungen von ca. 20° – 48°.

Prägung des Gebiets und Gebietscharakter

Der Gemeinderat sieht die vorliegende Entwicklung des Planbereichs als unproblematisch an. Die Gemeinde Oberrieden möchte mit dieser Einbeziehungsatzung dem Grundstückseigentümer die Grundlage schaffen, in Mittelrieden für Sohn ein Wohnhaus errichten zu können. Die vorliegende Bauleitplanung wird als Möglichkeit gesehen, die Struktur des Ortsteiles Mittelrieden zu stärken und zu erhalten. Er erfährt mit der plangegenständlichen Entwicklung eine gewisse Erweiterung in westlicher Richtung, wobei die Bebauung nicht über den bisher bestehenden Abschluss des westlichen Ortsrandes hinausreicht. Somit kann dieser Bereich dem Innenbereich zugeordnet werden, der dieses Gebiet mitprägt und zugleich als Bindeglied zur bestehenden Bebauung anzusehen ist.

Der § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB legt fest, dass einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Diese Anforderung ist erfüllt, da die an das Plangebiet anschließenden Grundstücke in einem ausgewogenen Verhältnis ebenfalls der Wohnnutzung dienen.

3 Auswirkungen

Da sich durch die geplante Baumaßnahme hinsichtlich der Art und Dichte der Bebauung keine nicht hinnehmbaren Veränderungen gegenüber der Ist-Situation ergeben werden, sind keine relevanten Auswirkungen auf das städtebauliche Erscheinungsbild, die Sozial- bzw. Nutzungsstruktur sowie die Ökologie zu erwarten. Nachdem keine erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft stattfinden, kann davon ausgegangen werden, dass sich keine nachhaltig negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft ergeben. Zur Minimierung des Eingriffs wird eine entsprechende Ortsrandeingrünung nach Süden und im Westen planerisch festgesetzt.

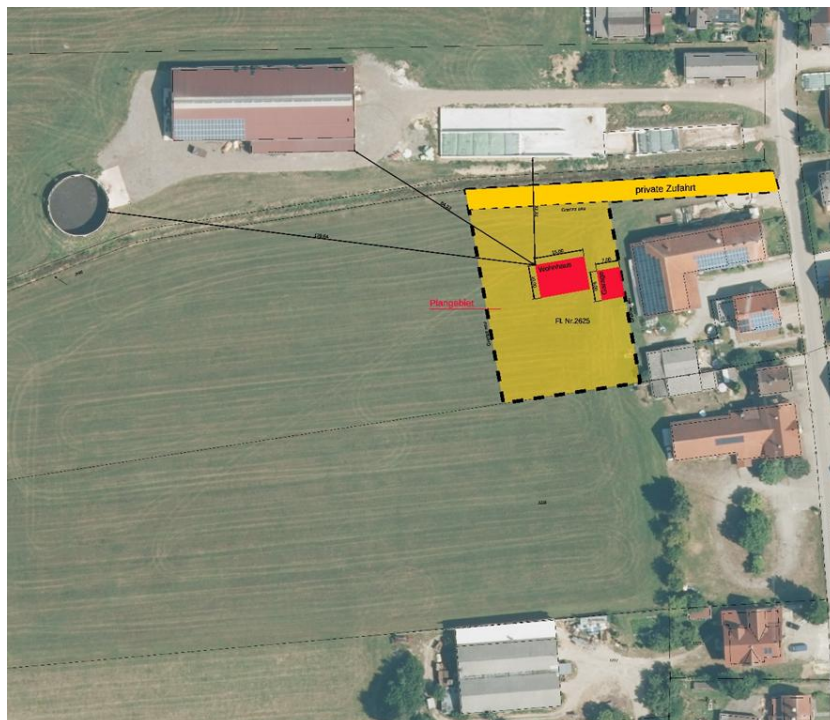
Somit wird durch diese Festsetzungen in der Satzung auf einen Erhalt, bzw. die angepasste Weiterentwicklung der bestehenden ortsbildprägenden bzw. städtebaulichen und ökologischen ländlichen Struktur hingewirkt.

Immissionsschutz

Die vom landwirtschaftlichen Verkehr und der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Grundstücke, die an das Plangebiet anschließen, ausgehenden Emissionen in Form von Lärm, Staub, Geruch usw. sind unvermeidlich und sind von den Anwohnern zu dulden.

Landwirtschaftlicher Betrieb mit Rinderhaltung auf Fl. Nr. 2694

Hinsichtlich der immissionsschutzrechtlichen Belange, des im Norden des Plangebiets gelegenen landwirtschaftlichen Betriebs mit Rinderhaltung fanden im Vorfeld Abstimmungen mit der Abt. Immissionsschutz des Landratsamtes Unterallgäu statt bei denen die notwendigen immissionsschutzrechtlichen Abstände zum benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb gewahrt werden. Dabei wird für das geplante Wohnhaus der in nachfolgendem Planauszug dargestellte Abstand vorgegeben, der in der Planzeichnung durch entsprechende Baugrenzen abgesichert ist.



Luftbild mit Darstellung der Abstände zu dem benachbarten landw. Betrieb

Weitere immissionsschutzrechtlich relevante landwirtschaftliche Anwesen und Gewerbebetriebe sind in einem Abstand von 150 m nicht vorhanden.

4 Umweltbericht

Grünordnung/ Naturschutz/ Ausgleichs- und Eingriffsregelung

Allgemein

Im vereinfachten Verfahren kann nach § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a sowie von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen werden.

§ 34 Abs. 5 Satz 4 sieht vor, den § 1a BauGB (umweltschützende Belange in der Abwägung) auf die Einbeziehungssatzung anzuwenden. Ein Umweltbericht ist nach § 2a BauGB für diese Einbeziehungssatzung nicht erforderlich.

Der Umgang mit Grund und Boden hat sparsam und schonend zu erfolgen. Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist bei Ortsrandlagen die Ein- und Durchgrünung in einem besonderen Maße zu berücksichtigen.

Eingriffs- und Ausgleichsbewertung nach §§ 13, 14 und 15 BNatSchG

Die vorliegende Bauleitplanung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, „unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).“ Hierbei sind die gesetzlichen Vorgaben der §§ 1; 1a BauGB zu berücksichtigen

§ 15 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG wertet einen Eingriff in Natur und Landschaft als ausgeglichen, „wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist.“

Auf den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelungen in der Bauleitplanung“ vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, wird verwiesen.

Die Umsetzung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen (Eingriffsregelung) ist durch einen Grünordnungsplan zu gewährleisten. Soweit diese nicht auf dem Baugrundstück erbracht werden können, sind ggf. andere naturschutzfachlich geeignete Flächen und Maßnahmen zu deren Aufwertung, in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, festzulegen. Die Ausgleichsflächen müssen für Zwecke des Naturschutzes und der Landschaftspflege gesichert sein.

Bei der grünordnerischen Planung für das Gesamtareal ist darauf zu achten, dass die Freiflächen naturnah gestaltet und gepflegt werden. Bei den Gehölzpflanzungen sind standortheimische Laubgehölze zu verwenden. Ausreichend bemessene Standräume müssen gerade bei Baumpflanzungen gewährleistet sein. Die Versiegelung ist auf das absolut notwendige Mindestmaß zu begrenzen und allgemein möglichst wasserdurchlässig zu gestalten.

Zur Schaffung eines ökologisch verträglichen Überganges von Bauflächen zur freien Natur sind, um die bebaubaren Flächen Randeingrünungen zu schaffen. Im Besonderen ist hier ein Augenmerk auf eine naturnahe Gestaltung zu legen.

Das Plangebiet schließt sich unmittelbar an den Ortsrand im westlichen Bereich von Mittelrieden an. Im Norden und im Osten schließen sich Dorfgebietsflächen an, im Süden und Westen schließen sich an das Plangrundstück landwirtschaftlichen Nutzflächen (Grünland) an. Durch die Ausweisung dieses Baugebiets gehen derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen verloren. Dies bedeutet auch Verlust von Lebensräumen für eine arttypische Flora und Fauna.

Die geplante Baufläche stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen auszugleichen ist. Die Bilanzierung der erforderlichen Ausgleichsflächen ist nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, erstellt vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, vorzunehmen. Die Bilanzierung ist dem Bebauungsplan beizulegen.

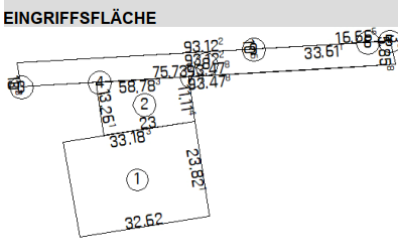
Ein entsprechender Grünordnungsplan ist in diesen Plan mit eingearbeitet.

Bestandaufnahme

Gegenwärtig wird das Grundstück landwirtschaftlich intensiv als Grünland genutzt.



Eingriffsfläche	landw. Nutzfl. Grünland	1.625,0 m ²
Eingriffsfläche gesamt		1.625,0,0 m²
(nachfolgend Berechnung der Eingriffsfläche)		

Bezeichnung	Funktion	Nr	Abmessungen	Fläche [m²]
EINGRIFFSFLÄCHE				
		1	0,5* (33.183+32.620)*23.8 21	783,762
		2	0,5* (13.261+11.114)*23.0 00	280,312
		3	0,5*(0.103*0.012)	0,001
		4	0,5*(58.783*0.103)	3,039
		5	0,5*(0.035*0.006)	0,000
		6	0,5*(16.666*0.035)	0,288
		7	0,5* (75.736+93.478)*0.03 7	3,128
		8	0,5* (93.478+93.122)*5.85 8	546,587
		9	0,5* (93.122+33.611)*0.10 5	6,631
		Summe		1623,748
Summe				1623,748
Gesamtsumme				1623,748

Die Eingriffsermittlung wurde digital auf der Planzeichnung der Einbeziehungsatzung durchgeführt.

Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestand)

Schutzgut	Nutzung/ Eigenart	Kategorie
Biotoptyp (Eingriffsfläche): Ackernutzung E1		
Arten und Lebensräume	Intensiv genutztes Grünland	II (unterer Wert)
Boden	Intensiv genutzte Grünland	I (oberer Wert)
Wasser	Flächen mit Versickerungsleistung	I (unterer Wert)
Klima/ Luft	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen	I (unterer Wert)
Landschaftsbild	Ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaften	II (unterer Wert)
Gesamtbewertung		I unterer Wert

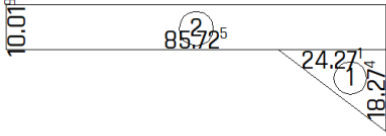
Ermittlung Kompensations-(K)faktor und Ausgleichs-/ Kompensationsbedarf für die einzelnen Eingriffsflächen

Eingriffsfläche	E1	Grünland –				1.625,0 m²			
Wertstufe	I unten	I oben	II unter	II oben	III unten	III oben	Ermittlungsfaktor – K-Faktor	Flächen-an-teil	Kompensations-bedarf
Kategorie	1	2	3	4	5	6			
Leitfaden									
Stufe	1	2	3	4	5	6			
Kompensations-faktor	Eingriffsschwere Typ B – GRZ <035								
	0,2 -	0,5	0,8 -	0,8	1,0 -	3,0			
Schutzgut	Klima/ Luft	Wasser Boden	Arten und Lebens-räume Land-schafts-bild				1 x Stufe 1 = 1 2 x Stufe 2 = 4 2 x Stufe 3 = 6 5 _____ 11 11 : 5 = 2,2 Punkte ⇒ Zuordnung zu Stufe II Mitte ⇒ K – Faktor 0,60	1.625,0 m²	975,0 m²

Ausgleichsfläche	für E1	Grünland – landw. Nutzfläche	975,0m²
Ausgleichsfläche für E1 gesamt erforderlich			975,0 m²

Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebietes

Zum naturschutzfachlichen Ausgleich der Eingriffsflächen sind nachfolgende Ausgleichsmaßnahmen geplant
(nachfolgend Berechnung der Eingriffsfläche)

Bezeichnung	Funktion	Nr	Abmessungen	Fläche [m ²]
AUSGLEICHSFLÄCHE				
	ELTERN	1	0,5*(24,271*18,274)	221,765
		2	85,725*10,019	858,872
		Summe		
Summe				1080,637
Gesamtsumme				1080,637

Fl. Nr.	Gemarkung	Fläche	Maßnahme	Faktor	anrechenbare Ausgleichsfläche
Fl. Nr. 1666	Oberrieden	1.080,0 m ²	Ausgleichsfläche mäßig extensiv ge- nutztes Grünland	1,0	1.080,0 m ²
Ausgleichsfläche gesamt					1.080,0 m²
erforderliche Aus- gleichsfläche					975,0 m²

Die Ausgleichsfläche ist dem Ökoflächenkataster beim Landesamt für Umwelt zu melden.

Die Ausgleichsfläche ist dauerhaft für Zwecke des Naturschutzes zu sichern und die Pflege und Entwicklung über eine Reallast zu gewährleisten. Diese Eintragungen müssen spätestens zum Zeitpunkt der Rechtskraft der Einbeziehungssatzung der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Unterallgäu vorliegen.

Die Ausgleichsfläche ist baldmöglichst, jedoch bis spätestens 12 Monate nach Rechtskraft der Einbeziehungssatzung, anzulegen und auszugestalten.

Nachgewiesene Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereichs

Die im Rahmen der §§ 13, 14 und 15 BNatSchG erforderliche Ausgleichsfläche **von 975,0 m² = Ausgleichsfläche** wird auf nachfolgenden Grundstücken erbracht:

Ausgleichsfläche außerhalb des Plangebiets

Die Ausgleichsfläche wird auf dem Grundstück Fl. Nr. 1666 Gemarkung Oberrieden nachgewiesen. Die Verfügungsgewalt über das betreffende Grundstück ist gegeben. Hier wird unter Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Unterallgäu mäßig artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiesen (extensiv genutzt) (G 221) entwickelt. Das Grünland ist zweischürig im Jahr zu mähen (Schnittzeitpunkt Mitte Juni / Ende August). Das

Mähgut ist zu entfernen. Die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sowie eine Düngung sind untersagt.

Um das festgesetzte Entwicklungsziel zu erreichen, ist eine geeignete Saatgutmischung einzusäen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass nach § 40 BNatSchG „Ausbringen von Pflanzen und Tieren“ in der freien Natur gebietseigenes Saatgut zu verwenden ist. Im Naturraum 046 Iller-Lech-Schotterplatten“ ist das Vorkommensgebiet gebietseigenes Saatgut Ursprungsgebiet 16 zu verwenden.

Die Ausgleichsfläche ist an den seitlichen Rändern mit Markierungspflocken zu versehen.



Planzeichnung mit Ausgleichsfläche unmaßstäblich

Entwicklung der Ausgleichsfläche

Zur Entwicklung mäßig artenreicher Seggen- oder binsenreicher Feucht- und Nasswiesen ist eine Ausmagerung der Ausgleichsfläche erforderlich. Dabei ist die Ausgleichsfläche in den ersten 5 Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplans durch Verzicht auf jegliche Düngung und 3-4 Schnitte im Jahr ab Mitte Mai mit Mähgutabfuhr auszumagern.

Fläche (Wiese) für Mähgutübertrag bzw. Einsaat vorbereiten:

Die Aushagerung der Fläche muss vor Mähgutübertrag bzw. Ansaat mit Saatgut artenreicher Seggen- oder binsenreicher Feucht- und Nasswiesen durchgeführt werden.

Grundsätzlich: Entweder flächig oder auf 10 m breiten Streifen quer zur Bewirtschaftungsrichtung (10 m Streifen fräsen - 20 m belassen, insgesamt dann auf 30 % der Fläche Mähgutübertrag oder Ansaat)

Die Fläche bzw. die Streifen sind mit zeitlichem Abstand zweimal zu fräsen, um den Unkrautdruck zu reduzieren. Anschließend ist mit einer Egge, Kreiselegge oder Fräse eine feinkrümelige Bodenstruktur herzustellen.

Nach der Bearbeitung, das im Boden noch vorhandene Samendepot aufkeimen lassen. Sobald die Pflanzen gekeimt sind, muss der Vorgang (Bearbeitung mit Egge, Kreiselegge oder Fräse) wiederholt werden, um die unerwünschten

Beikräuter mechanisch zu zerstören. Der Vorgang sollte mind. 3 x wiederholt werden, um den noch vorhandenen Pflanzenbestand möglichst stark zu schwächen.

Dann erfolgt der Mähgutübertrag bzw., falls keine geeigneten Spenderflächen (vorher mit der Unteren Naturschutzbehörde absprechen), die Ansaat mit Regiosaatgutmischung für artenreiche Seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiesen aus dem Ursprungsgebiet Nr. 16 anzusäen. Die Saatgutmischung muss der Positivliste des LfU entsprechen.

Idealerweise wird die Fläche dann im Herbst (Ende August bis Anfang September) angesät. Nach der Saat muss das Saatgut angewalzt werden, um den benötigten Bodenschluss zu erzielen.

Ab dem 6. Jahr ist die Wiese je nach Wüchsigkeit zweischürig im Jahr zu mähen (Schnittzeitpunkt Mitte Juni / Ende August). Das Mähgut eignet sich zur Futternutzung und ist als Heu, Öhmd oder Silage verwendbar. Das Mähgut ist zu entfernen.

Für die Ausgleichsfläche gilt ein Düngeverbot.

5 Ziele der bauplanerischen und baugestalterischen Festsetzungen

Nachdem der Geltungsbereich mittelbar an die bestehende Bebauung angrenzt, kommt dem Areal eine wichtige Funktion hinsichtlich der Ortsrandausprägung zu. Vor diesem Hintergrund ist es erforderlich, die bauliche Entwicklung in diesem Bereich so zu steuern, dass eine verträgliche dörfliche Charakteristik dieses Bereiches erhalten bzw. angepasst und weiterentwickelt werden kann.

Vor diesem Hintergrund wurden folgende Festsetzungen hinsichtlich der (ortsbildverträglichen) Kubatur getroffen:

Es ist ein Wohngebäude mit maximal zwei Vollgeschoßen zulässig. Die Festsetzung der Dachneigung weist einen gewissen Spielraum hinsichtlich des zulässigen Neigungsgrades auf.

Neben der baulichen Gestaltung kommt der Eingrünung ein besonderer Stellenwert zu. Deshalb sollte der Übergang zwischen Siedlung und Landschaft nach Süden und Osten hin möglichst naturnah erfolgen. Aus diesem Grund werden auf der Süd- und Westseite des Plangebiets ausreichend breite Randeingrünungen angelegt.

Es wird darauf hingewiesen, dass sämtliche Maßnahmen zur Eingrünung in der Verantwortung und auf Kosten des Bauherrn zu erfolgen haben.

Randeingrünung

Die in der Planzeichnung festgesetzte Randeingrünung auf der Süd- und Westseite des Plangrundstücks ist mit Obstbäumen zu bepflanzen sowie mit unterständiger extensiver Naturwiese-Blumenwiese, zu entwickeln. Es sind mindestens 6 Obstgehölze als Hochstamm zu pflanzen. Die Blumenwiese ist zweischürig im Jahr zu mähen (Schnittzeitpunkt Mitte Juni / Ende August). Die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sowie eine Düngung sind untersagt.

Brandschutz

Da es sich bei dem vorliegenden Plangebiet um Innenbereichsflächen handelt, die sich an bereits bebaute Ortsbereiche direkt anschließen, ist davon auszugehen, dass die bestehende Wasserversorgungsanlage mit dem bestehenden Hydrantennetz den Löschwasserbedarf abdeckt.

Die maximale Entfernung von 75 m Luftlinie zwischen dem geplanten Gebäude an der Grundstücksgrenze ist eingehalten.

Auf die Einhaltung der DIN 14090 „Flächen für Feuerwehr auf Grundstücken“, der eingeführten Technischen Regel „Richtlinien für die Flächen der Feuerwehr“ und des gemeinsamen Arbeitsblattes der DVGW und AGBF Bund zur Löschwasserversorgung Stand Oktober 2018 sowie des Arbeitsblattes W 405 des DVGW ist zu achten.

Zudem befindet sich im an das Plangebiet im Osten in einem Abstand von ca. 170 m Luftlinie die Kammel als unerschöpfliche Löschwasserquelle.

Stromversorgung

Im Bereich des Plangebeits befinden sich keine Versorgungsleitungen der LEW Verteilnetz GmbH.

Vor Beginn der Bauarbeiten sollte jedoch eine entsprechende Kabelauskunft eingeholt werden. Es wird gebeten, zu gegebener Zeit mit der Betriebsstelle Oberauerbach Kontakt aufzunehmen.

Betriebsstelle Oberauerbach
Ringstraße 18
87719 Oberauerbach
Tel. 08261-7624-312
E-Mail: Oberauerbach@lew-verteilnetz.de

Eine detaillierte Kabelauskunft kann auch online unter <https://geoportal.lvn.de/apak/> abgerufen werden.

Grundwasser

Mit Grundwasser ist aufgrund der bekannten Baugrundverhältnisse nicht zu rechnen. ~~Somit ist davon auszugehen,.~~

Somit ist davon auszugehen, dass keine Grundwasserhaltung erforderlich wird. Sollten bei der Bauausführung widererwarten Grundwasserhaltungen erforderlich werdenden, stellen diese eine Gewässerbenutzung dar und bedürfen daher einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese ist rechtzeitig vor Beginn der Bauwasserhaltung beim Landratsamt Unterallgäu (2-fach) zu beantragen.

Niederschlagswassernutzung zur Gartenbewässerung bzw. Toilettenspülung

Auf die Möglichkeit der Nutzung des Niederschlagswassers zur Gartenbewässerung bzw. Toilettenspülung wird hingewiesen.

7. Hangwasserabfluss aus den Außengebieten

Auf Grund der Hanglage können sich bei Starkregenereignissen durch wilde Oberflächenabflüsse aus den westlichen gelegenen landwirtschaftlich genutzten Acker- und Wiesenflächen Überschwemmungen ergeben. Infolge kann es bei Starkniederschlägen durch wild abfließendes Wasser aus den Außengebieten zu Beeinträchtigungen kommen. Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf.

Die jeweiligen Grundstückseigentümer haben ihre Gebäude hiergegen eigenverantwortlich zu schützen. Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass sog. wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass Nachbargrundstücke keine Nachteile erleiden. Dabei sind die Vorschriften nach § 37 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) zu beachten. Mit der in der Satzung festgesetzten zulässigen Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens mit maximal 80 cm über der Straßenhinterkante des privaten Erschließungsweges, gemessen in der Mitte der zur Erschließungsstraße gerichteten Hausseite, liegen ist sichergestellt, dass geplante Gebäude gegenüber eines vorgenannten Starkregenereignisses geschützt sind.

Zur Sicherheit, dass für tiefer liegende Grundstücke der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers sich nicht nachteilig auswirkt, sind Veränderungen der natürlichen Geländeoberkante zwischen der Erschließungsstraße und dem Graben nicht zugelassen.

Im Weiteren ist das Merkblatt DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge – Analyse von Überflutungsgefährdungen und Schadenspotenzialen zur Bewertung von Überflutungsrisiken“ sowie das DWA-Themenheft T1/2013 „Starkregen und urbane Sturzfluten – Praxisleitfaden zur Überflutungsvorsorge“ zu beachten.

8. Gewässerentwicklung - Uferpufferstreifen südlich des Grabens

Entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplans verläuft ein Bach (Gewässer 3. Ordnung). Für die ökologische Entwicklung von Fließgewässern sind Uferpufferstreifen notwendig, welche frei von auefremden Eingriffen (z. B. Düngung, Spritzmittel, Auffüllungen, bauliche Anlagen, Parkplätze und Verkehrsflächen, Einfriedungen, etc.) sind und welche sich auegerecht entwickeln können (Auegehölze, vielfältige Gewässerstrukturen, Uferanbrüche und Totholz). Hierfür wird unabhängig von den Belangen des Hochwasserschutzes ein 3,0 m breiter Uferpufferstreifen zwischen dem Graben der Fl. Nr. 2695 (ab der Gewässergrundstücksgrenze) und der privaten, 5,0 m breiten Erschließungsstraße angelegt. Dabei ist berücksichtigt, dass die Erschließungsstraße maximal 5 – 10 cm über dem Naturgelände liegen darf.

9. Grundstücke im Bereich der Einbeziehungssatzung

Im Geltungsbereich des Planbereichs befinden sich folgende Grundstücke (Gemarkung Oberrieden):

teilweise	Fl. Nr. 2625	Plangrundstück
teilweise:	Fl. Nr. 2675	Mittelrieder Straße

10. Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange**Verzeichnis der beteiligten Träger öffentlicher Belange**

	Anschrift	E-Mail-Adresse
1.	Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben , Dr.-Rothermel-Str. 12, 86381 Krumbach	poststelle@ale-schw.bayern.de
2.	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Krumbach (Schwaben) - Mindelheim, Hallstattstraße 1, 87719 Mindelheim	poststelle@aelf-mh.bayern.de
3.	Bayerischer Bauernverband KV Unterallgäu, Mindelheimer Straße 18, 87746 Erkheim	Erkheim@BayerischerBauernVerband.de
4.	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege Koordination Bauleitplanung - BQ, Hofgraben 4, 80539 München	beteiligung@blfd.bayern.de
5.	Deutsche Telekom Technik GmbH T NL Süd, PTI 23, Bahnhofstr. 35, 87435 Kempten (Allgäu)	C.Weis@telekom.de
6.	Landratsamt Unterallgäu Abt. Tiefbau, Bad Wörishofer Str. 33, 87719 Mindelheim	walter.pleiner@lra.unterallgaeu.de
7.	Landratsamt Unterallgäu Bauverwaltung, Bad Wörishofer Str. 33, 87719 Mindelheim	Ruth Eberhardt, Landratsamt Unterallgäu < ruth.eberhardt@lra.unterallgaeu.de >
8.	Landratsamt Unterallgäu (Gebäude 2) Untere Naturschutzbehörde, Hallstattstraße 1, 87719 Mindelheim	brigitte.fischer@lra.unterallgaeu.de
9.	Landratsamt Unterallgäu Kreisbaumeister, Bad Wörishofer Str. 33, 87719 Mindelheim	Claus.Irsigler@lra.unterallgaeu.de
10.	Landratsamt Unterallgäu Abt. Straßenverkehr, Bad Wörishofer Str. 33, 87719 Mindelheim	johann.rosskopf@lra.unterallgaeu.de
11.	Landratsamt Unterallgäu Immissionsschutz, Bad Wörishofer Str. 33, 87719 Mindelheim	thomas.scholz@lra.unterallgaeu.de
12.	Landratsamt Unterallgäu Wasserrecht, Bad Wörishofer Str. 33, 87719 Mindelheim	martin.daser@lra.unterallgaeu.de
13.	LEW Verteilnetz GmbH Betriebsstelle Buchloe, Bahnhofstraße 13, 86807 Buchloe	kontakt@lew-verteilnetz.de
14.	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Memmingen - Außenstelle Mindelheim, Memminger Str. 18, 87719 Mindelheim	poststelle-mn@adbv-mm.bayern.de
15.	Wasserwirtschaftsamt Kempten , Rottachstr. 15, 87439 Kempten	poststelle@wwa-ke.bayern.de

11 Unterschriften

Balzhausen, _____

Ausgefertigt am..... _____

Gerhard Glogger, Architekt

Robert Wilhelm, 1. Bürgermeister