



Gemeinde Oberrieden

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

„Oberrieden Nord“

Bebauungsplan nach § 2 BauGB

Begründung

Fassung vom 24.08.2026

Verfasser:
Ingenieurbüro Vogg
Alemannenstraße 35 86845 Großaitingen

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Übergeordnete Planung	4
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern LEP	4
2.2	Regionalplan Donau-Iller	5
2.3	Flächennutzungsplan	7
2.4	Planungsrechtliche Vorgaben	8
3.	Planungsalternativen.....	8
3.1	Bedarfsprüfung neuer Siedlungsflächen.....	8
3.3	Potentiale der Innenentwicklung	10
4.	Lage und Beschaffenheit des Gebietes	11
5.	Prüfung der Belange des BNatSchG/BayNatSchG	12
5.1	Arten und Lebensräume	12
5.2	Vermeidung bzw. Minimierung von Natur- und Landschaftsbeeinträchtigungen	13
5.3	Umweltprüfung / Umweltbericht	13
6.	Städtebauliche Ziele.....	14
7.	Art der baulichen Nutzung.....	15
8.	Maß der baulichen Nutzung	15
8.1	Grundflächenzahl (GRZ)	15
8.2	Wand- und Firsthöhe	16
9.	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen.....	16
10.	Einfriedungen	16
11.	Verkehrerschließung	17
12.	Ver- und Entsorgung	17
12.1	Abwasserbeseitigung	17
12.2	Trink-, Brauch- und Löschwasser	17
12.3	Elektrizitätsversorgung.....	17
12.4	Müllbeseitigung	18
13.	Oberflächenwasser	18
14.	Grünordnung	18
15.	Flächenbilanz	19
16.	Einwohner	19

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Oberrieden hat am 24.04.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Oberrieden Nord“ beschlossen. Durch die geplante Neubebauung bzw. Erweiterung eines bestehenden landwirtschaftlichen Anwesens im Nordosten wird die ursprüngliche Planung hinsichtlich Nutzungsfestsetzung und Geltungsbereich überarbeitet und mit Aufstellungsbeschluß vom 24.08.2026 neu begonnen.

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand des Ortsteiles Mittelrieden. Im Osten und Süden des Geltungsbereichs befindet sich sowohl bestehende Wohnbebauung als auch landwirtschaftliche Nutzungen. Dadurch fügt sich das geplante Baugebiet städtebaulich in eine bereits gewachsene ländliche Struktur ein und bildet derzeit eine Ortsabrundung in Richtung Norden, Osten und Westen. Der Geltungsbereich mit einer Gesamtfläche von rd. 4,52 ha umfasst die in der Planzeichnung mit der Geltungsbereichsgrenze umschlossenen Flächen der Flurstücknummern:

Grundstück Flur Nr. 2678/4, 2678/2, 2677/2 sowie Teilflächen aus Flur Nr. 2677, Flur Nr. 2673, 2674 und 2675/2 jeweils Gemarkung Oberrieden.

Westlich der Mittelrieder Straße ist die Realisierung einer guten Mischung aus kleinteiligem Wohnungsbau in Form von Ein-, Doppel- und Reihenhäusern geplant, die zu einer maßvollen Verdichtung zusammen mit einigen Mehrfamilienhäusern am nördlichen Rand des Wohngebietes führt.

Östlich der Mittelrieder Straße wird im Nachgang an die bereits erteilte Baugenehmigung zur Erweiterung eines bestehenden landwirtschaftlichen Anwesens die baurechtliche Grundlage hergestellt.

Aufgrund der zukünftig maximal möglichen Immissionen aus der Erweiterung des landwirtschaftlichen Anwesens wird ein Teilbereich des neu geplanten Baugebietes ebenfalls als Dorfgebiet ausgewiesen.

Ziel der Planung ist es daher insgesamt, die nach wie vor große Nachfrage an Wohneigentum aber auch an Mietswohnungen in Oberrieden und in der Region des Landkreises durch eine städtebaulich und verkehrlich verträgliche Bebauung in diesem Plangebiet zu regeln. Ferner soll ein vertretbarer und konfliktfreier Übergang zu den landwirtschaftlichen Nutzungen gewährleistet werden.

2. Übergeordnete Planung

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern LEP

Die Gemeinde Oberrieden zählt zum allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf (siehe dazu die Raumstrukturkarte des LEP).

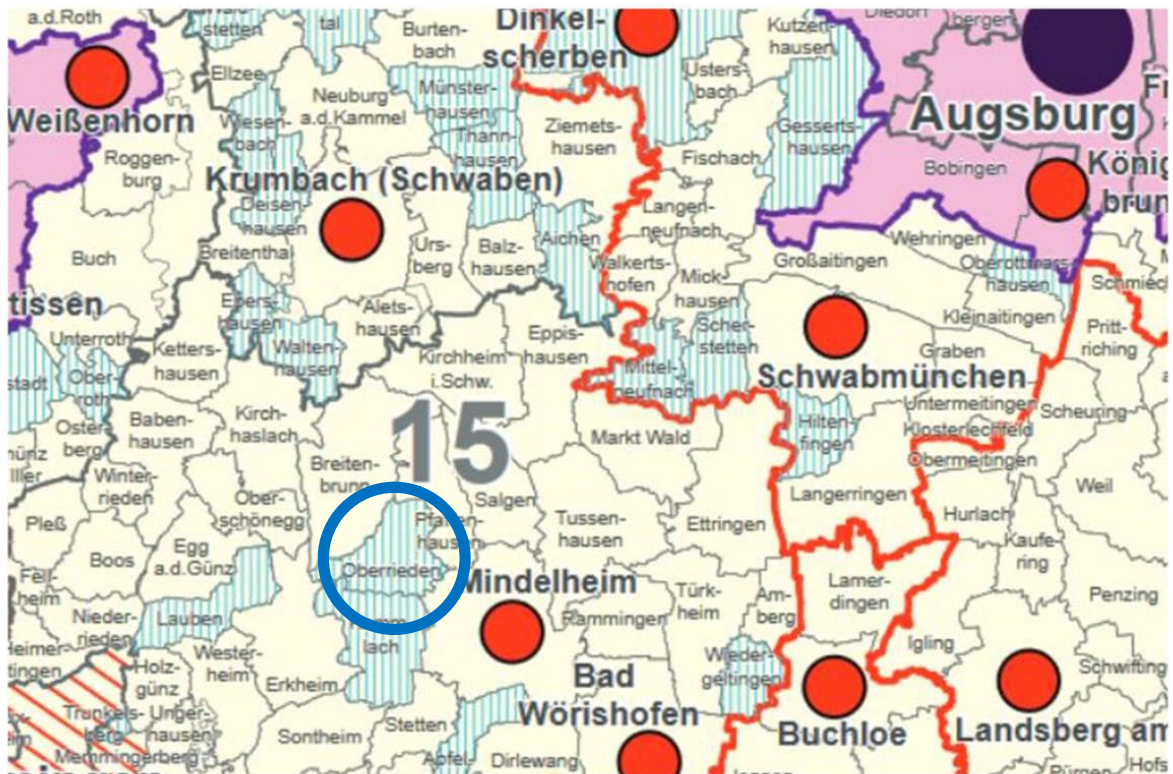
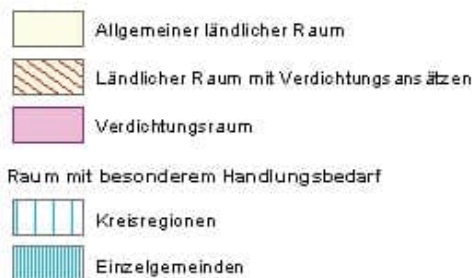


Abb. 1: Raumstrukturkarte

Quelle: Landesentwicklungsprogramm 2018

a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen



Laut Landesentwicklungsprogramm (siehe dazu Pkt. (Z) 2.2.1) zählt die Gemeinde Oberrieden zum allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf. Der ländliche Raum soll

so gestaltet und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann.

Es ist Aufgabe der öffentlichen Hand, den ländlichen Raum insgesamt – mit seinen beiden Subkategorien (allgemeiner ländlicher Raum sowie ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen) – unter besonderer Wahrung seiner Eigenarten und gewachsenen Strukturen als gleichwertigen und eigenständigen Lebensraum zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern. Dies kann u. a. mit einer sinnvollen sowie harmonischen Einbindung von neuen Siedlungsstrukturen umgesetzt werden. Die dadurch entstehende Stärkung des ländlichen Raumes trägt zur Schaffung und zum Erhalt gleichwertiger Lebensbedingungen in allen Landesteilen bei. Zusätzlich stellt sich eine Abmilderung des Entwicklungsdrucks auf die Verdichtungsräume ein und die Abwanderungstendenz junger, gut ausgebildeter Menschen schwächt sich ab.

Für die Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf wird das Ziel 2.2.3 definiert:

Teilräume mit wirtschaftsstrukturellen oder sozioökonomischen Nachteilen sowie Teilräume, in denen eine nachteilige Entwicklung zu befürchten ist, werden unabhängig von der Festlegung als Verdichtungsraum oder ländlicher Raum als Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf festgelegt.

Gemäß 2.2.4 Vorrangprinzip gilt:

Die Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln. Dies gilt bei

- Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
- der Ausweisung räumlicher Förderschwerpunkte sowie diesbezüglicher Fördermaßnahmen und
- der Verteilung der Finanzmittel,

soweit die vorgenannten Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen einschlägig sind.

In diesem Gesamtkontext gilt natürlich, dass die Schaffung von Wohnraum erforderlich ist, um sowohl den Wegzug nachfolgender Generationen zu verhindern und auch den Zuzug von Neubürgern zu ermöglichen.

2.2 Regionalplan Donau-Iller

Die Gemeinde Oberrieden liegt östlich der Entwicklungsachse zwischen Krumbach und Erolzheim/Kirchdorf a. d. Iller.

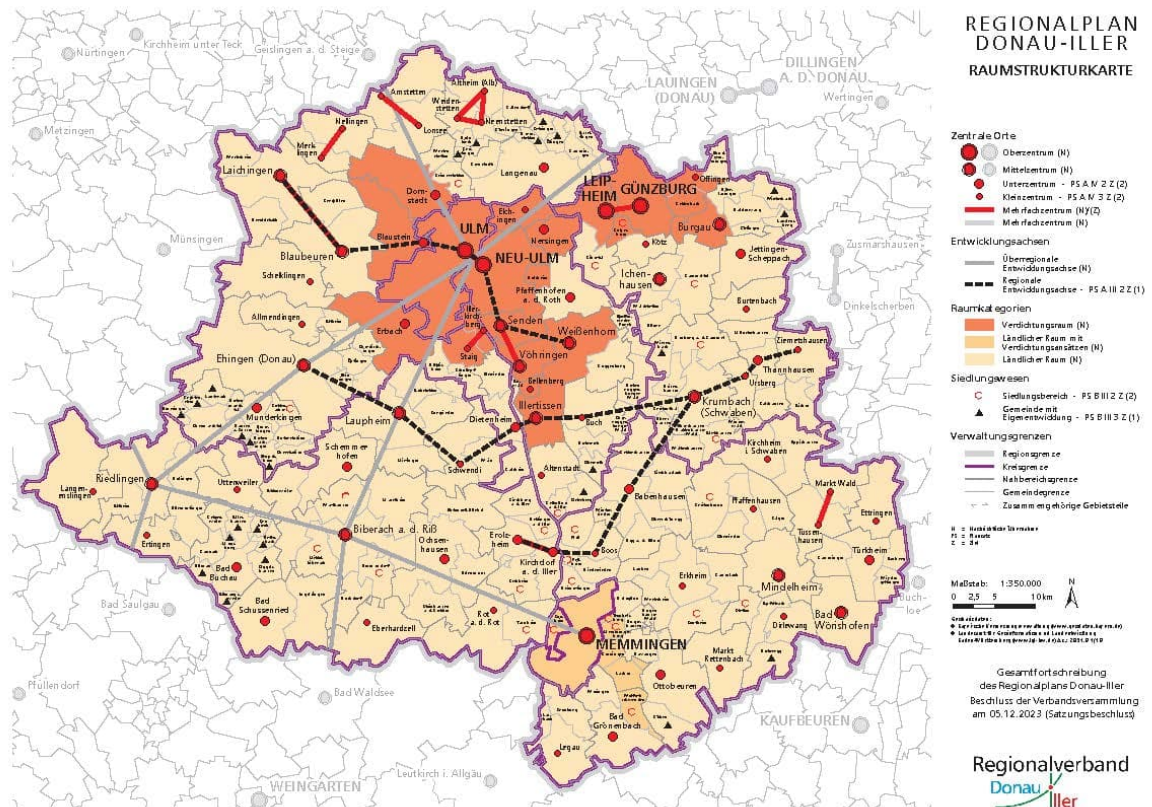


Abb. 2: Raumstrukturkarte Regionalplan

Quelle: Regionalplan Donau-Iller

Die Gemeinde Oberrieden zählt zum ländlichen Raum im Landkreis Unterallgäu. Dieser wird hinsichtlich der Handlungsgrundsätze wie folgt beschrieben:

A II 2 Ländlicher Raum

G (1) Der ländliche Raum der Region Donau-Iller soll in seiner Funktionsfähigkeit gesichert und insbesondere in den dünn besiedelten Randbereichen der Region durch Verbesserung der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Verhältnisse gesichert und gestärkt werden.

G (2) Der Zuwachs an Arbeitsplätzen im ländlichen Raum soll so erfolgen, dass eine möglichst ausgewogene Arbeitsplatzverteilung gewährleistet und damit die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des gesamten ländlichen Raums gestärkt wird.

G (3) Die Standortvoraussetzungen für möglichst vielseitige, qualifizierte und hochqualifizierte Arbeitsplätze sollen durch Nutzung und Ausbau der Infrastruktureinrichtungen vor allem in den Zentralen Orten und im Zuge von Entwicklungsachsen verbessert werden.

Bei einer Siedlungsentwicklung sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Die Innenentwicklungspotenziale der Gemeinde Oberrieden mit seinen Ortsteilen haben sich deutlich reduziert. Das lässt sich erkennen, dass nur wenige Baulücken im Bereich der

Wohnbauflächen vorhanden sind. Diese sind vollständig in privater Hand und die Gemeinde hat aktuell keine Möglichkeit diese zu erwerben. Des Weiteren ist in den Bereichen neu entstandener Wohngebiete der Großteil bereits bebaut bzw. reserviert.

Mit der vorliegenden Planung veranlasst die Gemeinde eine mittelfristige weitere Siedlungsentwicklung und stellt damit die weitere Grundlage für die Sicherstellung von Infrastrukturmaßnahmen und Arbeitsplätzen her.

2.3 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird der Planungsbereich als landwirtschaftlich genutzte Fläche dargestellt.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan ist daher im Parallelverfahren zu ändern.



Abb. 3: Ausschnitt aus Flächennutzungsplan

2.4 Planungsrechtliche Vorgaben

Die Gemeinde Oberrieden in Schwaben hat am 24.04.2023 erstmals und in der überarbeiteten Fassung am 24.08.2026 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Oberrieden Nord“ beschlossen.

Der Bebauungsplan wird entsprechend § 2 BauGB aufgestellt.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

3. Planungsalternativen

Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung müssen vorhandene Potentiale der Innenentwicklung vorrangig genutzt werden. Aufgrund des Mangels an verfügbaren Bauplätzen im Innerortsbereich aller Ortsteile ist eine Nachverdichtung nicht möglich. Des Weiteren ist eine Nachverdichtung durch eine Bebauung der im Flächennutzungsplan dargestellten aber noch nicht bebauten Wohnbauflächen zum derzeitigen Stand, aufgrund mangelnder Verkaufsbereitschaft, nicht möglich. In den in den letzten Jahren entstandene Wohnbaugebiete, wie in Unterrieden, sind die Grundstücke zum großen Teil bebaut bzw. für künftige Bauwerber nicht mehr verfügbar.

Um weiterhin ortsansässigen Familien und jungen Menschen die Möglichkeit zu geben, in Oberrieden zu wohnen, ist die vorliegende Planung als kurz- und mittelfristige Maßnahme zu betrachten, um eine geordnete und städtebaulich verträgliche Siedlungsentwicklung zu betreiben.

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand des Hauptortes Oberrieden. Eine künftige Bebauung schließt an vorhandenen Wohnhausbestand an und bildet eine Arrondierung des Ortsrandes in diesem Bereich. Des Weiteren ist eine Eingrünung des künftigen Baugebietes vorgesehen, um eine sinnvolle Einbindung in das Landschaftsbild umzusetzen.

3.1 Bedarfsprüfung neuer Siedlungsflächen

Ein Ziel des Landesentwicklungsprogramms in Bayern ist, die Innenentwicklung vor der Außenentwicklung voranzutreiben. Nachfolgend wird dargestellt, dass das vorhandene Innenpotential der Gemeinde Oberrieden nicht ausreicht, um den Bedarf an Wohnraum zu decken. Auf vorhandene Baulücken bzw. noch vorhandenen Flächen mit bestehendem Baurecht hat die Gemeinde zum aktuellen Zeitpunkt keinen Zugriff aufgrund fehlender Verkaufsbereitschaft durch die Grundstückseigentümer.

Die Strukturdaten der Gemeinde Oberrieden und des Landkreises Unterallgäu zeigen auf, dass die vorliegende Planung sinnvoll und notwendig ist.

Die aktuelle Einwohnerzahl in der Gemeinde beträgt ca. 1250.

Die Einwohnerzahl in der Gemeinde Oberrieden mit seinen Ortsteilen hat seit dem Jahr 2013 einen Anstieg von ca. 15 Personen zu verzeichnen. Erst durch die Neuausweisung des Baugebietes im Ortsteil Unterrieden konnte der Bevölkerungsrückgang gestoppt werden (vgl. hierzu Tabelle 1) „Bevölkerungsentwicklung“.

Jahr	Bevölkerung am 31. Dezember		
	insgesamt	Veränderung zum Vorjahr	
		Anzahl	%
2013	1234	-	-
2014	1245	11	0,89
2015	1232	-13	-1,04
2016	1232	0	0,00
2017	1224	-8	-0,65
2018	1214	-10	-0,82
2019	1201	-13	-1,07
2020	1211	10	0,83
2021	1219	8	0,66
2022	1238	19	1,56
2023	1249	11	0,89

Tab. 1: Bevölkerungsentwicklung 2013 bis 2023

Altersstruktur der Bevölkerung

Vom Bayerischen Landesamt für Statistik wurde für den Landkreis Unterallgäu ein Bevölkerungsanstieg von 2,5 % bis 7,5 % bis zum Jahr 2031 prognostiziert. Für die Gemeinde Oberrieden war in den Jahren 2013 bis 2023 ein Bevölkerungsanstieg von insgesamt ca. 1,2 % innerhalb des Gemeindegebiets zu verzeichnen. Erst in den letzten Jahren wurde der kontinuierliche Rückgang der Bevölkerungszahl gestoppt. Setzt sich der Trend der letzten 4 Jahre fort, wird die Bevölkerung bei einem Wachstum von ca. 0,6 % pro Jahr um ca. 8-10 Einwohner pro Jahr zunehmen. Werden diesem Bevölkerungsanstieg eine Anzahl von 2,0 Einwohner pro Wohneinheit zugrunde gelegt (vgl. 2,0 EW/ WE in Bayern) entsteht ein Bedarf von rd. 4-6 Wohneinheiten pro Jahr. Die Gemeinde Oberrieden steht somit vor der Aufgabe in den nächsten 10 – 15 Jahren rd. 40-60 neue Wohneinheiten zu schaffen. Die zuletzt ausgewiesenen Baugebiete sind zum Großteil bereits verkauft bzw. bebaut. Mit dem Baugebiet „Oberrieden Nord“ wird weiterer Wohnraum für rd. 110 Einwohner in ca. 50 - 55 Wohneinheiten geschaffen. Somit ist dieses Baugebiet ein wichtiger Baustein um den vorhandenen Bedarf von ca. 50 Wohneinheiten für die kommenden 10 Jahre zu decken.

Die Gemeinde Oberrieden strebt eine städtebauliche Entwicklung an, deren Ziel es ist in den nächsten 15-20 Jahren den Bedarf von rd. 40-60 Wohneinheiten durch die schrittweise Aktivierung von Nachverdichtungspotentialen (ca. 10 Wohneinheiten) und durch die Ausweisung von neuen Wohnbauflächen (Baugebiet „Oberrieden Nord“, ca. 50 Wohneinheiten), Wohnraum für die wachsende Bevölkerung zu schaffen. Aus diesen Gründen

ist die Aufstellung des Bebauungsplans „Oberrieden Nord“ und der damit verbundenen Neuausweisung von Bauland für die Gemeinde Oberrieden erforderlich.

Tatsächlicher Baulandbedarf:

Parallel zu den Bedarfsprüfungen auf Grundlage einer geordneten städtebaulichen Entwicklung führt die Gemeinde Oberrieden eine sog. „Baulandnachfrageliste“. Hierin werden überprüfte Baulandinteressenten geführt, die nachgewiesen und dauerhaft am Erwerb von Bauland und / oder Wohneigentum interessiert sind.

Diese Liste wird von der Gemeinde Oberrieden laufend aktualisiert, derzeit sind rund 50 Interessenten für Bauplätze dokumentiert. Der Großteil der Interessenten sind einheimische Bürger aus Oberrieden. Dies zeigt deutlich, dass die Nachfrage nach Wohneigentum bzw. der entsprechende Bedarf trotz der aktuellen Situation ungebrochen ist.

3.2 Potentiale der Innenentwicklung

Bereits seit Entwicklung der bislang letzten Baugebiete wird von der Gemeinde Oberrieden eine sog. „Leerstands- und Freiflächenliste“ entwickelt, die laufend aktualisiert und fortgeschrieben wird.

Hierin werden alle leerstehenden / unbewohnten Gebäude sowie unbebaute Grundstücke innerhalb der Bebauung für alle Ortsteile aufgeführt. Die jeweiligen Eigentümer werden hinsichtlich der geplanten Nutzung turnusmäßig angeschrieben bzw. kontaktiert um möglichst viele Innerortsflächen für Wohnzwecke nutzen zu können. Der aktuelle Stand der Liste ist datiert vom 15.06.2022, es werden darauf insgesamt rd. 102 potentielle Wohnbauflächen geführt:

Ortsteil	Unbewohnte Gebäude	Unbebaute Grundstücke
Oberrieden / Mittelrieden	13	0
Unterrieden	12	7

Von diesen potentiellen 32 Wohnbauflächen können aktuell max. 7 Objekte einer zeitnahen Wohnbebauung zugeführt werden. Ein Zugriff darüber hinaus durch die Gemeinde Oberrieden zur Aktivierung für Wohnnutzung ist derzeit nicht möglich, da zumeist kein Verkaufsinteresse besteht, eine Nutzung nur langfristig geplant ist, Erbgemeinschaften keine Einigkeit erzielen können usw.

4. Lage und Beschaffenheit des Gebietes

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand der Gemeinde Oberrieden (OT Mittelrieden) mit einer Gesamtfläche von rd. 4,52 ha. Es umfasst die Flächen der Flurstücknummern Grundstück Flur Nr. 2678/4, 2678/2, 2677/2 sowie Teilfläche aus Flur Nr. 2677, jeweils Gemarkung Oberrieden.

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als siedlungsnaher Freifläche (landwirtschaftliche genutzte Fläche) dargestellt.

Das Zentrum des Geltungsbereichs befindet sich topographisch auf einer Höhe von rd. 576,00 m über NN. Das Gelände fällt leicht von Ost nach West, der gesamte Höhenunterschied beträgt ca. 1,30 m.

Im Süden grenzen Wohnbauflächen und Dorfflächen an. Im Osten wird das Plangebiet durch einen landwirtschaftlich genutzten Feldweg von der offenen Flur getrennt.



Luftbild Oberrieden

Quelle: Bayer. Vermessungsverwaltung

5. Prüfung der Belange des BNatSchG/BayNatSchG

5.1 Arten und Lebensräume

Die derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche hat geringe Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Wildpflanzen. Aufgrund der Strukturarmut spielt der Untersuchungsraum im Biotopverbund mit angrenzenden Landschaftselementen eine untergeordnete Rolle. Neben den Offenlandvogelarten liegen keine Hinweise auf das Vorkommen wertvoller Pflanzen- und Tierarten und schützenswerter Biotope vor. Aufgrund der Nähe zu bestehender Wohnbebauung ist nicht mit Vorkommen von bodenbrütenden Vogelarten zu rechnen, da diese zu kulissenartigen Störungen einen Mindestabstand von 100 – 150 m einhalten.

Gesetzlich geschützte oder amtlich kartierte Biotope sind nicht vorhanden.

Gemeldete Schutzgebiete nach dem erweiterten Naturschutzrecht (Naturschutzzonen, FFH-Gebiete, etc.) sind von der Planung im Geltungsbereich nicht betroffen.

Die Bedeutung des Plangebietes für das Schutzgut Arten und Lebensräume kann als gering bewertet werden.

Es ist davon auszugehen, dass sich durch die zu erwartende Bebauung insgesamt keine Verschlechterung der Lebensraumstrukturen ergibt, da durch die zu erwartenden Hausgärten und die Randeingrünung zusätzliche Habitatstrukturen entstehen.

Fazit:

Es werden keine Anhaltspunkte für das Auslösen artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 bis 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG (Tötungs-, Störungs- und Schädigungsverbot) gesehen.

Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG sowie Art. 16 BayNatSchG sind im Planungsgebiet oder in der unmittelbaren Umgebung nicht vorhanden. Aufgrund der Geländestruktur und intensiver Vornutzung ist nicht mit besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten zu rechnen.

5.2 Vermeidung bzw. Minimierung von Natur- und Landschaftsbeeinträchtigungen

Gesetzliche Vorgabe ist es, Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden und zu minimieren. Dem Vermeidungsgebot kann nicht entsprochen werden, da der Planungsraum als neues Wohngebiet einer andersgelagerten Nutzung zugeführt wird.

Um Minimierungsmaßnahmen umzusetzen sind folgende Punkte zu beachten:

- Bepflanzung der Grünflächen mit standortgerechter Vegetation zur Förderung heimischer Flora und Fauna.
- Gehölzpflanzung als Ortsrandeingrünung als Baustein der Biotopvernetzung.
- Im Westen und Norden des Plangebietes sowie zur Abgrenzung zur Mittelrieder Straße hin ist eine Ortsrandeingrünung auf privatem Grund festgesetzt. Es sind ca. 1/3 der Fläche durch eine zweireihige, blütenreiche Hecke aus standortgerechten Sträuchern und Bäumen in Pflanzgruppen zu bepflanzen. Zur Sicherstellung der Bepflanzung wird diese durch die Gemeinde Oberrieden im Zuge der Erschließungsmaßnahme hergestellt.
- Baufeldfreimachung Oktober bis Februar, außerhalb der Vogelbrut- und Jungen-Aufzuchtzeit.
- Je 450 m² Grundstücksfläche sind mindestens zwei Obst- bzw. andere Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Anlage von Grünflächen und Gehölzpflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit eingriffsmindernder Wirkung hinsichtlich Lufthygiene und kleinklimatischer Effekte (Minderung der Aufheizeffekte).
- Die unbebauten Grundstücksflächen – auch innerhalb der Baugrenzen – sind gärtnerisch zu gestalten, sofern sie nicht als Geh- und Fahrfläche, sowie als Terrasse oder Stellplatz benötigt werden. 40 % der Grundstücksfläche sind als Vegetationsflächen mit direktem Erdanschluß auszubilden (hierzu zählen auch Flächen über Tiefgaragen).

5.3 Umweltprüfung / Umweltbericht

Der Umweltbericht liegt den Bauleitplan-Unterlagen bei. Er berücksichtigt sowohl die Belange der Flächennutzungsplanänderung als auch der Bebauungsplan-Aufstellung.

6. Städtebauliche Ziele

Die Gemeinde Oberrieden möchte zur Deckung des mittelfristigen örtlichen Bedarfs an Wohnbauflächen – insbesondere für die Oberriedener Bürger – im gegenständlichen Plangebiet Bauflächen für freistehende Einzelhäuser, Doppelhäuser und einige Reihenhäuser ausweisen. Zusätzlich sollen aufgrund geänderter bzw. zusätzlicher Nachfrage am nördlichen Bereich des Baugebietes Mehrfamilienhäuser als Geschosswohnungsbau realisiert werden.

Die Gemeinde Oberrieden weist nach Jahren des Bevölkerungsrückganges zuletzt ein gemäßigtes Siedlungswachstum auf. Die Wohnbauentwicklung erfolgt bedarfsorientiert (vgl. hierzu Bedarfsprüfung neuer Siedlungsflächen). Mit der gegenständlichen Planung für Wohnbauflächen wird an bereits bestehende Wohnbebauung im Süden angeschlossen. Es werden die städtebaulichen Grundzüge der benachbarten Siedlungsformen aufgegriffen und in leicht veränderter Form, den heutigen Ansprüchen der Bauwerber entsprechend, weiterentwickelt.

Durch die Lage und Anordnung der Baufenster, die Reglementierungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die gezielten gestalterischen Festsetzungen über die örtlichen Bauvorschriften soll die Bebauung des geplanten Gebietes so gesteuert werden, dass einerseits negative oder unverhältnismäßige Beeinträchtigungen der Umgebung und des Ortsbildcharakters vermieden werden und andererseits klare städtebauliche Strukturen ablesbar sind, die mit der angrenzenden Bestandsbebauung harmonisieren. Ein besonderes Augenmerk wird – aufgrund der gut einsehbaren Lage – auf die Eingrünung der Bauflächen und den Übergang der Siedlungsfläche in die umgebende Landschaft gelegt. Der Ortsrand von Oberrieden soll fließend in die umgebende Landschaft übergehen.

7. Art der baulichen Nutzung

Es wird im westlichen Bereich des Geltungsbereiches sowohl ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO als auch im Übergang zu den landwirtschaftlichen Nutzungen im Osten ein Dorfgebiet festgesetzt. Das Gebiet dient somit sowohl dem Wohnen als auch der üblichen Dörflichen Nutzung. Zulässig sind im WA nach § 4 Abs. 2 BauNVO damit Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind überwiegend nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO – Regelung der Ausnahmen; Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen). Die ausgeschlossenen Nutzungen und Anlagen erfolgen aufgrund der zu erwartenden Beeinträchtigungen im Plangebiet sowie dessen Umgriff und sind daher mit der Entwicklung dieses Wohngebietes nicht vereinbar. Für diese Nutzungen sind im Gemeindegebiet besser geeignete Standorte vorhanden bzw. liegen die entsprechenden Einrichtungen bereits in ausreichendem Umfang vor. Der Gebietscharakter als allgemeines Wohngebiet bleibt trotz der aufgeführten Einschränkungen gewahrt.

Zur Abgrenzung bzw. zum Übergang an die bestehende landwirtschaftliche Nutzung östlich des Plangebietes wird der östliche Teil des Geltungsbereiches als Dorfgebiet gemäß §5 BauNVO festgesetzt.

Durch diesen Übergang der Nutzungen wird das Beeinträchtigungspotenzial der Planung durch die Berücksichtigung bzw. Rücksichtnahme der Umgebungsbebauung und -nutzung minimiert.

8. Maß der baulichen Nutzung

8.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird je nach Art der Nutzungen auf einen Wert zwischen 0,40 und 0,60 festgesetzt und entspricht damit dem Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete bzw. Dorfgebiete nach § 17 BauNVO. Die GRZ orientiert sich außerdem an der Umgebungsbebauung und behält somit den ortstypischen Dichtewert bei.

Bei Anwendungen des § 19 Abs. 4 BauNVO kann diese festgesetzte Obergrenze mit Garagen und Stellplätzen (inkl. Zufahrten), Nebenanlagen (Nach § 14 BauNVO) sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um max. 50 % überschritten werden. Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundflächenzahl für die besagten Anlagen zu überschreiten, wird eine sinnvolle Vorkehrung geschaffen, den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen zu verlagern.

8.2 Wand- und Firsthöhe

Die Festsetzungen zur Höhenentwicklung von Gebäuden im Plangebiet tragen dazu bei, die Baukörper einerseits maßvoll in das Gelände einzubinden und andererseits ein homogenes Ortsbild im inneren Gefüge des Baugebietes zu schaffen, die die Umgebungsbebauung miteinbezieht. Durch Reglementierung zum Maß der baulichen Nutzung sollen annähernd gleiche oder ähnliche Gebäudevolumen entstehen. Hierzu werden Festsetzungen zur maximalen Oberkante des Fertigfußbodens für das Erdgeschoss (OK-FFB-EG) und eine darauf bezogene Wandhöhe (WH) und Firsthöhe (FH) getroffen.

Die OK-FFB-EG orientiert sich an der Höhenlage der geplanten Erschließungsstraßen bzw. am höchsten natürlichen Geländepunkt am Gebäude.

9. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Pro Wohneinheit müssen im WA1, MD1 und MD2 je 2 Stellplätze bereitgestellt sein. Im WA2 ist die Anzahl der Stellplätze von der Anzahl der Schlafzimmer je WE abhängig, hier werden zusätzlich Besucherstellplätze gefordert. Im MD gelten für Nichtwohnnutzungen darüber hinaus die Regelungen der Garagen- und Stellplatzverordnung GaStellV.

Der Vorplatz (Zufahrt) vor Garagen zählt nicht als Stellplatz. Vor Garagen ist ein Abstand von mindestens 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

Die Festsetzung der Anzahl der Stellplätze begründet sich auch in der Annahme einer höheren Pkw-Dichte in ländlicher Lage und vergleichsweise geringer ausgebautem ÖPNV-Angebot. Darüber hinaus soll damit ein Parken auf öffentlichen Verkehrsflächen verhindert werden.

In geringem Umfang werden öffentliche Besucherstellplätze im Bereich der Verkehrsflächen bereitgestellt.

10. Einfriedungen

Festsetzungen zu Einfriedungen werden nur insoweit getroffen, wie sie städtebaulich wirksam werden. Zum öffentlichen Straßenraum hin sind nur bestimmte Materialien wie senkrechte Holzlattenzäune sowie Stabgitterzäune mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig, um hohe Mauern mit wandartiger Wirkung zu vermeiden. Einfriedungen zu Nachbargrundstücken, die nicht in den öffentlichen Raum wirken, werden nicht geregelt; hier gilt das Nachbarrecht. Das städtebauliche Ziel der Gemeinde Oberrieden ist, ein einheitliches dörflich geprägtes Ortsbild zu erhalten.

An Kreuzungsbereichen dürfen Sichthindernisse zur Sicherung der Verkehrssicherheit – einschließlich Sträucher, Hecken und Einfriedungen – eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahn

nicht überschreiten.

Es gelten die einschlägigen Vorgaben der Bayerischen Bauordnung sowie das geltende Nachbarrecht von Bayern.

11. Verkehrserschließung

Das Gebiet wird für den motorisierten Verkehr von der „Mittelrieder Straße“ im Osten erschlossen. Die geplante Erschließungsstraße innerhalb des Geltungsbereichs wird als Ringstraße umgesetzt. Für eine zweite Anbindung des geplanten Baugebietes ist der bestehende landwirtschaftliche Nutzweg im Südwesten vorgesehen, dieser soll langfristig ertüchtigt werden um gleichzeitig Lärm- und Staubbelastung durch Fahrverkehr aus den westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu verringern.

12. Ver- und Entsorgung

12.1 Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Die Entsorgung von Schmutzwasser erfolgt über einen Anschluss an den Schmutzwasserkanal in der geplanten Erschließungsstraße durch Fortführung und Anschluss an den bestehenden Schmutzwasserkanal in der Mittelrieder Straße.

Niederschlagswasser wird vollständig im Baugebiet versickert.

12.2 Trink-, Brauch- und Löschwasser

Die Wasserversorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser ist durch das bestehende Versorgungsnetz gesichert.

12.3 Elektrizitätsversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Lechwerke AG (LEW). Da der Bebauungsplan keine oberirdischen Leitungen zulässt, erfolgt die Versorgung durch Erdkabel. Die dadurch bedingten Mehrkosten haben die Bauherren zu tragen.

12.4 Müllbeseitigung

Die Beseitigung und Verwertung von Abfällen ist mit dem zuständigen öffentlich-rechtlichen Entsorger abzustimmen.

13. Oberflächenwasser

Da es sich um ein weitgehend ebenes Gelände handelt, ist die Behandlung des Außenwassers nicht problematisch. Aufgrund der leichten Dammlage des entlang der Westgrenze des Baugebietes verlaufenden Weges wird Oberflächenwasser aus Außenbereichen durch das Vorhaben nicht beeinflusst. Im Bereich der Ortsrandeingrünung wird zusätzlich zum Schutz des Plangebietes vor wild abfließendem Wasser aus den Außenbereichen ein kleiner Damm mit einer Höhe von ca. 75 cm errichtet. Wild abfließendes (Niederschlags-) Wasser innerhalb des Baugebietes ist nicht zu erwarten. Sämtliches Niederschlagswasser aus den öffentlichen Verkehrsflächen wird über Rigolen im Straßenbereich fachgerecht versickert. Oberirdische Gewässer sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

14. Grünordnung

Ziel der Grünordnung ist, für eine möglichst durchgängige Durchgrünung mit standortgerechten Gehölzen zu sorgen, die die Aufenthaltsqualität des Wohnquartiers einerseits anhebt und andererseits die Einbindung der Bebauung in das freiräumliche Umfeld ermöglicht.

Der Bebauungsplan sieht eine Durchgrünung der privaten Bauparzellen mit standortgerechten Laubbaum- und Obstbaumpflanzungen (siehe textliche Festsetzungen Punkt 13.5 „Artenliste“) vor.

Die Eingrünung des Plangebietes im Westen, Norden und Osten erfolgt auf zukünftig privaten Grünflächen mit einer Breite von 5,00 m, die mit heimischen Laub- und Obstbäumen (Hochstämme), Sträuchern und Hecken zu bepflanzen ist. Diese Fläche ist zudem von jeglicher Bebauung freizuhalten. Durch eine lockere Bepflanzung mit standortgerechten Laub- oder Obstbäumen auf mindestens 60 % der Fläche soll ein durchgängiger, naturnaher Ortsrand entwickelt werden. Zur Sicherstellung der ausreichenden Begrünung wird die Fläche im Zuge der Erschließungsmaßnahme seitens der Gemeinde Oberrieden bepflanzt und anschließend den jeweiligen Grundstückserwerbern mitverkauft.

15. Flächenbilanz

Beschreibung	Größe	Anteil
Allgemeines Wohngebiet:	16.920 m2	37,4 %
Dorfgebiet	23.780 m2	52,5 %
<i>Davon Ortsrandeingrünung</i>	<i>2.186 m2</i>	<i>4,8 %</i>
Öffentliche Verkehrsflächen	4.420 m2	9,8 %
<i>Davon Straßen</i>	<i>4.230 m2</i>	<i>9,3 %</i>
<i>Davon Parkflächen</i>	<i>200 m2</i>	<i>0,4 %</i>
Sonstige Grünflächen	150 m2	0,3 %
Geltungsbereich	45.270 m2	100 %

16. Einwohner

Bei ca. 16 Grundstücken für EFH, ca. 6 Grundstücken für DHH, ca. 3-4 Grundstücken für RH sowie ca. 3 Mehrfamilienhäusern (mit z.T. auch kleineren Wohneinheiten) ist mit dem Neubau von ca. 70 Wohneinheiten für ca. 100 - 110 Einwohner im Gebiet WA1, WA2, MD1 und MD2 zu rechnen.

Im Gebiet MD3 ist aktuell keine Wohnnutzung vorgesehen.