

**Bayerischer
Bauernverband**

**Geschäftsstelle Erkheim
Kreisverband Unterallgäu**

Bayerischer Bauernverband · Geschäftsstelle Erkheim
Mindelheimer Straße 18 · 87746 Erkheim

Kling Consult GmbH
Burgauer Straße 30
86381 Krumbach

Ansprechpartner: Geschäftsstelle Erkheim
Telefon: 08336 81394-0
Telefax: 08336 81394-40
E-Mail: Erkheim@
BayerischerBauernVerband.de

Datum: 08.11.2019

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
22.10.2019

Unser Zeichen, unsere Nachricht vom
Ma/Br

**Bebauungsplan „Herzog-Wiesen“, Gemeinde Niederrieden
7. Änderung des Flächennutzungsplanes „Neuausweisung eines allgemeinen Wohngebietes
Herzog-Wiesen am nördlichen Ortsrand“, Gemeinde Niederrieden
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Rücksprache mit unserem Ortsverband nehmen wir aus landwirtschaftlicher Sicht wie folgt Stellung:

Wir sind mit der Ausweisung eines so großen Baugebietes (5,9 ha Bebauungsplanfläche sowie 0,74 ha Ausgleichsfläche) in einer ländlichen kleinen Gemeinde wie Niederrieden nicht einverstanden.

Nach § 1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen nur in unbedingt notwendigem Umfang umgenutzt werden. Die Planung dieses großen Baugebietes stellt für Niederrieden einen erheblichen Flächenverbrauch dar, zumal in den letzten Jahren in Niederrieden schon viele Flächen für Bau- und Gewerbegebiet geopfert wurden. Von sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden kann nicht gesprochen werden. Wir empfehlen auch, noch mehr auf wieder nutzbar machen, Nachverdichtung und anderen Maßnahmen zur Innenentwicklung zurück zu greifen.

Der Verbrauch von landwirtschaftlichen Nutzflächen geht leider unbegrenzt weiter, in Bayern ca. 12 ha pro Tag und im Landkreis Unterallgäu ca. 0,3 ha pro Tag. Diese Flächen gehen durch Bebauung und Versiegelung endgültig als Fläche für die Produktion von Nahrungsmitteln verloren. Auch in Bezug auf den Klimawandel kann die Versiegelung nicht befürwortet werden. Äcker und Wiesen können CO² speichern, versiegelte Flächen nicht.

In Niederrieden wurden in den letzten sieben Jahren schon 4,5 ha neue Baugebiete ausgewiesen. Wegen der günstigen Baulandpreise kaufen sich auch viele auswärtige Bauwerber ein. Der Bedarf von einheimischen Bewohnern ist bei weitem nicht so groß.

Bayerischer Bauernverband · Körperschaft des öffentlichen Rechts

Mindelheimer Straße 18 · 87746 Erkheim · Telefon 08336 81394-0 · Telefax 08336 81394-40
Erkheim@BayerischerBauernVerband.de · www.BayerischerBauernVerband.de · Steuernummer: 143/241/01099
VR-Bank Iller-Roth-Günz eG · Konto 7 110 618 · BLZ 720 697 36
IBAN: DE10 7206 9736 0007 1106 18 · BIC: GENO DE F1 BLT

Das letzte Baugebiet ist noch gar nicht ganz zugebaut. Das Baugebiet „Herzog-Wiesen“ sollte deshalb wesentlich kleiner geplant werden oder ganz langsam in mehreren Schritten realisiert werden. Im Vergleich zur Bautätigkeit der letzten 10 Jahre müßte dieses neue Baugebiet für die nächsten 10 Jahre ausreichen.

Auch die Neuplanung der Zufahrtsstraße von der Weilerstraße in das Baugebiet bedeutet einen Verbrauch von landwirtschaftlichen Nutzflächen. Flächensparender wäre es den nördlich davon liegenden Weg auszubauen.

Zum Punkt Immissionsschutz bitten wir in Satzung und Begründung noch folgenden Absatz aufzunehmen:

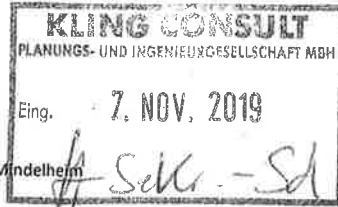
Aufgrund der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen und des in der Nähe liegenden landwirtschaftlichen Betriebes wird es zeitweise zu Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen kommen. Bebauer, Erwerber und Bewohner, der sich im Plan befindlichen Grundstücke haben diese ortsüblichen landwirtschaftlichen Immissionen entschädigungslos hinzunehmen und zu dulden. Die Immissionen können, gerade bei Erntewetter auch vor 6:00 Uhr in der Früh und nach 20:00 Uhr am Abend sowie an Sonn- und Feiertagen auftreten.

Freundliche Grüße



Helmut Mader
Geschäftsführer

erb. vo 8.11.19



Landratsamt Unterallgäu · Postfach 1362 · 87713 Mindelheim

unterallgäu
landratsamt

Naturschutz und Landschaftspflege

Kling Consult GmbH
Burgauerstraße 30
86381 Krumbach

Gesch.-Nr. 32-1737.2
Bearbeiter/in Frau Rüll
Gebäude/Zi.Nr. Gebäude 2, Raum 58
Besuchsadresse Hallstattstr. 1
Mindelheim
Telefon (0 82 61) 9 95-1 63
Telefax (0 82 61) 9 95-1 01 63
E-Mail sophie.ruell@lra.unterallgaeu.de

Datum 06.11.2019

Stellungnahme Naturschutz Bebauungsplan „Herzog-Wiesen“, Gemeinde Niederrieden

Zum Schreiben vom 14.10.2019

I. Sachverhalt

Im nördlichen Bereich von Niederrieden ist eine Erweiterung des Wohngebietes geplant. Es sind keine Schutzgebiete nach §§ 23 - 29 BNatSchG betroffen.

Durch das Bauvorhaben werden weder gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG und Art. 23 BayNatSchG noch bestimmte Landschaftsbestandteile des Art. 16 BayNatSchG beeinträchtigt.

Darüber hinaus gibt es auch keine Hinweise auf artenschutzrechtliche Verbotstatbestände entsprechend den §§ 39 und 44 ff des BNatSchG. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) ist deshalb nicht erforderlich.

II. Umplanungen

Eine Wertung der öffentlichen Grünfläche als Ausgleichsfläche (Größe: 7.412 m²) im Westen des Plangebietes kann nicht zugestimmt werden. Eine Erweiterung des Wohngebietes in Richtung Westen ist abzusehen, sodass einer innerörtlichen Ausgleichsfläche nicht zugestimmt werden kann. Somit hat zusätzlich zu der bisher angegebenen externen Ausgleichsfläche von 13.366 m² ein verbleibender Ausgleich von 2.109 m² extern zu erfolgen.

Die Bepflanzung zur Ortsrandeingrünung muss zweireihig erfolgen, hierfür sind die vorgesehenen 3 m zu wenig, da aufgrund der nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche gemäß Art. 47 und 48 AGBGB mindestens ein Grenzabstand von 4 m eingehalten werden muss. Dies wurde in den



Postadresse
Landratsamt Unterallgäu
Postfach 13 62
87713 Mindelheim

Öffnungszeiten
Mo - Fr 8:00 - 12:00 Uhr
zus. Do 14:00 - 17:00 Uhr
und nach Vereinbarung

Telefon (0 82 61) 9 95 - 0
Telefax (0 82 61) 9 95 - 3 33
www.unterallgaeu.de
info@lra.unterallgaeu.de

Konto der Kreiskasse
Sparkasse MM-LI-MN
IBAN: DE86 7315 0000 0000 0036 73
SWIFT-BIC: BYLADEM1MLM

Hinweisen zum Bebauungsplan unter Nummer 21 sogar erwähnt. Die Bepflanzung ist grundsätzlich freiwachsend zu erhalten.

Wir empfehlen Eschen (*Fraxinus excelsior*) aufgrund des Eschentriebstrebens aus der Pflanzliste zu entfernen.

Zu Hinweis Nr. 41 im Bebauungsplan ist klarzustellen, dass das Ziel nicht die Renaturierung des Baches ist, sondern artenreiches Feuchtgrünland (§ 30 Charakter). Zudem ist die extensive Mahd auf die gesamten Plesser Flächen zu beziehen und nicht nur auf die Pufferstreifen.

Zum Flächennutzungsplan:

Die in der Begründung unter 4.2 erwähnte Grünfläche kann nicht, wie textlich beschrieben, als Ausgleichsfläche gewertet werden. Ein Ausgleich hat extern zu erfolgen, da eine Erweiterung der Wohnbebauung in Richtung Westen abzusehen ist (siehe hierzu auch Anmerkungen zum Bebauungsplan).

III. Hinweise an den Antragsteller bzw. Planer

- Um den Eingriff in das Landschaftsbild zu minimieren, ist eine Ortsrandeingrünung zur freien Landschaft hin vorzunehmen. Die Anlage zur freien Landschaft hin soll mit einer lockeren Gehölzpflanzung, bestehend aus Gehölzgruppen eingebunden werden. Dadurch werden fließende Übergänge von den baulichen Anlagen zur Umgebung hin erzeugt und somit die gesetzlich Vorgaben zur **Minimierung des Eingriffs** in Natur und Landschaft gem. § 15 Abs. 1 BNatSchG erfüllt.
- Im Rahmen der Eingriffs-Bilanzierung sind alle asphaltierten, gepflasterten und gekiesten Flächen zu berücksichtigen.
- Ausgleichsmaßen sollten vorwiegend als Offenlandlebensräume gestaltet werden, um den Eingriff möglichst gleichartig zu ersetzen. Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, Gehölzpflanzungen als Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen. Die vorgesehenen Gehölzstrukturen sollen aber im funktionalen Zusammenhang mit bestehenden Strukturen sein. Dies kann zur Stärkung des Biotopverbunds entlang von Fließgewässern, Feldrainen, Böschungen oder Waldrändern sein.

In unmittelbarer Nähe zur Bebauung ist die ökologische Funktion der Hecke nur eingeschränkt gegeben, außerdem steht sie nicht im Zusammenhang mit vorhandenen Landschaftsstrukturen und kann somit nicht als Ausgleichsfläche anerkannt werden.

Tendenziell sollen die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen so gewählt werden, dass sie dazu geeignet sind, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes so ähnlich wie möglich und insgesamt gleichwertig zu ersetzen. Diese Maßnahmen müssen nicht im direkten Umgriff um das Plangebiet sein, sondern lediglich im gleichen Naturraum.

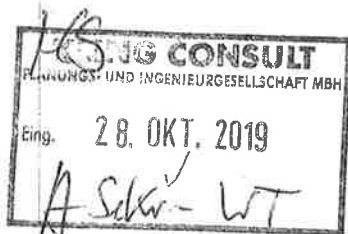
Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Sophie Rüll

Fachkraft für Naturschutz und Landschaftspflege



Landratsamt Unterallgäu · Postfach 1362 · 87713 Mindelheim

Kling Consult GmbH
Burgauer Str. 30
86381 Krumbach

unterallgäu
landratsamt

Wasserrecht

Gesch.-Nr.	33-6323.3
Bearbeiter/in	Herr Daser
Gebäude/Zi.Nr.	Gebäude 1, Raum 337
Besuchsadresse	Bad Wörishofer Str. 33 Mindelheim
Telefon	(0 82 61) 9 95 - 3 54
Telefax	(0 82 61) 9 95 - 1 03 54
E-Mail	martin.daser @lra.unterallgaeu.de
Datum	21.10.2019

7. Änderung des Flächennutzungsplans „Neuausweisung eines allgemeinen Wohngebietes, Herzog-Wiesen am nördlichen Ortsrand“ der Gemeinde Niederrieden; Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf

Sehr geehrter Herr Wiegand,

zur beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Niederrieden nehmen wir wie folgt Stellung:

1. Öffentliche Wasserversorgung

Die Gemeinde Niederrieden verfügt über eine gesicherte Wasserversorgung. Wasserschutzgebiete werden von der vorgesehenen Änderung des Flächennutzungsplans nicht berührt.

Gegen die im Betreff genannte Bauleitplanung bestehen deshalb keine Bedenken.

2. Abwasserbeseitigung

Das anfallende häusliche Schmutzwasser wird über den Hauptsammler des AZV Boos-Niederrieden dem Gruppenklärwerk der Stadt Memmingen in Heimertingen zugeführt.

Ob der Hauptsammler des AZV Boos-Niederrieden und das Kontingent des Zweckverbandes am Gruppenklärwerk für die geplante Bebauung noch ausreichend sind, ist in eigener Zuständigkeit zu klären.

3. Niederschlagswasserbewirtschaftung



Postadresse
Landratsamt Unterallgäu
Postfach 13 62
87713 Mindelheim

Öffnungszeiten
Mo - Fr 8:00 - 12:00 Uhr
zus. Do 14:00 - 17:00 Uhr
und nach Vereinbarung

Telefon (0 82 61) 9 95 - 0
Telefax (0 82 61) 9 95 - 3 33
www.unterallgaeu.de
info@lra.unterallgaeu.de

Konto der Kreiskasse
Sparkasse MM-LI-MN
IBAN: DE86 7315 0000 0000 0036 73
SWIFT-BIC: BYLADEM1MLM

Das geplante Baugebiet soll im Trennsystem entwässert werden. Das auf öffentlichen und privaten Flächen anfallende Niederschlagswasser soll soweit als möglich vor Ort zur Versickerung gebracht werden.

Näheres regelt der zugehörige Bebauungsplan.

4. Oberflächenwasser und wild abfließendes Wasser

Der Bereich der 7. Änderung des Flächennutzungsplans liegt nicht in einem festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes für das geplante Wohngebiet sind mögliche Gefährdungen durch Hochwasser sowie wild abfließendes Hang- bzw. Schichtwasser zu betrachten und eine Aussage darüber zu treffen. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Mit freundlichen Grüßen

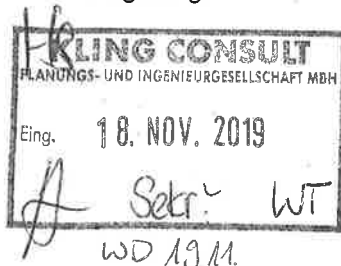


Martin Daser
Sachgebietsleiter

Geschäftszeichen:
24-4621.1-214/8 und 24-4622.8214-6/1

Regierung von Schwaben – 86145 Augsburg

Firma
Kling Consult GmbH
Burgauer Straße 30
86381 Krumbach



**Beteiligung
der Träger öffentlicher Belange
an der Bauleitplanung
gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Bearbeiter/in: Katrin Stech	Telefon: (0821) 327- 2218	Augsburg, 15. November 2019
E-Mail-Adresse: katrin.stech@reg-schw.bayern.de	Telefax: (0821) 327- 12218	Zum Schreiben/Anruf vom 14. Oktober 2019

Anlagen:

Zutreffendes ist links angekreuzt

- 1 Flächennutzungsplan 7. Änderung Sonstiges baurechtliches Verfahren
 Bebauungsplan . Änderung

Nummer / Gebiet

"Herzog-Wiesen"

der Gemeinde

Name

Niederrieden

- 2 Sehr geehrte Damen und Herren,

wir äußern uns zur vorgelegten Bauleitplanung wie folgt:

- 2.1 Ziele der Raumordnung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen, sowie Grundsätze der Raumordnung als Vorgabe für die nachfolgende Abwägungsentscheidung:

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

LEP 3.1 Abs. 1 (G) Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ausrichten
LEP 3.1 Abs. 2 (G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen anwenden

- siehe unter 2.2 -



DIENSTGEBÄUDE: 86152 Augsburg, Fronhof 10 (Hauptgebäude)
Außenstellen: Karlstraße 2, Obstmarkt 12, Peutingenstraße 11, Morellstraße 30 d
BESUCHSZEITEN: Montag mit Donnerstag: 8:30 – 11:45 und 13:30 – 15:15 Uhr; Freitag: 8:30 – 12:30 Uhr
TELEFON (Vermittlung): (08 21) 3 27-01 – TELEFAX (zentral): (08 21) 3 27-22 89
E-MAIL: poststelle@reg-schw.bayern.de – INTERNET: <http://www.regierung.schwaben.bayern.de>
ÖFFENTLICHE VERKEHRSMITTEL: Haltestellen Stadtwerke, Stadttheater

2.2 Stellungnahme aus Sicht der Landesplanung:

Die Gemeinde Niederrieden beabsichtigt, im Rahmen der Änderung des bestehenden Flächennutzungsplanes eine Wohnbaufläche im Umfang von ca. 5,8 ha am nördlichen Siedlungsrand des Hauptortes darzustellen und diese mit dem Bebauungsplan zu konkretisieren. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Gemäß LEP 3.1 Abs. 1 (G) soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ausgerichtet werden. Diese ist dann gewährleistet, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen orientiert. Vor diesem Hintergrund erscheint der Umfang des geplanten Wohngebietes aus unserer Sicht sehr großzügig bemessen. Den vorliegenden Planunterlagen ist bislang nicht schlüssig zu entnehmen, welcher Bedarf die geplante Neuausweisung auslöst. Wir bitten die Gemeinde, die Planunterlagen in dieser Hinsicht zu ergänzen und die geplante Neuausweisung anhand einer Bedarfsermittlung nachvollziehbar zu begründen.

Ferner sollen nach LEP 3.1 Abs. 2 (G) flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. Grund und Boden sind ein nicht vermehrbares Gut und haben auch eine wichtige Funktion für den Naturhaushalt. Angesichts der geplanten Neuausweisung geben wir den Hinweis, dass einer Neuversiegelung von Flächen unter anderem durch flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen entgegengewirkt werden kann und bitten die Gemeinde, sich vor diesem Hintergrund mit dem o.g. Grundsatz auseinanderzusetzen.

2.3 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem oben genannten Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. mit Rechtsgrundlage/n:

Die Bauleitplanung wurde in das Rauminformationssystem der Regierung von Schwaben eingetragen.

Mit freundlichen Grüßen

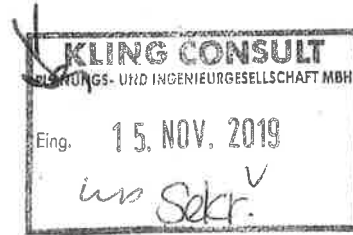


Katrin Stech



WWA Kempten - Postfach 26 44 - 87416 Kempten

Kling Consult GmbH
Burgauer Straße 30
86381 Krumbach



RS/WD
18.11

ut

Ihre Nachricht
14.10.2019

Unser Zeichen
4-4621-MN 177-
22492/2019

Bearbeitung +49 (831) 52610-250
Philipp Clermont

Datum
14.11.2019

7. Änderung des Flächennutzungsplanes „Neuausweisung eines allgemeinen Wohngebietes ‚Herzog-Wiesen* am nördlichen Ortsrand‘, Gemeinde Niederrieden

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Vorentwurf der o. g. Änderung des Flächennutzungsplanes nehmen wir wie folgt Stellung:

1. Altlasten

Innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung sind keine Altlastverdachtsflächen oder sonstige schädlichen Bodenveränderungen bekannt.

2. Siedlungsentwässerung

Entsprechend den wasserwirtschaftlichen Grundsätzen des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz WHG ist die Entwässerung des Baugebietes im modifizierten Trennsystem durchzuführen.



Grundsatz der Niederschlagswasserbewirtschaftung ist unter wasserwirtschaftlichen Aspekten die Vermeidung weiterer Bodenversiegelung sowie die Erhaltung und Förderung der Versickerungsfähigkeit der Flächen. Dies dient neben der Grundwasserneubildung auch der Entlastung des Kanalnetzes und der Kläranlage sowie der Verringerung von Abflussspitzen in Gewässer. Um die Versickerungsfähigkeit der anstehenden Bodenschichten zuverlässig festzustellen, empfehlen wir dringend eine Baugrunduntersuchung durch ein geologisches Fachbüro durchführen zu lassen.

Das unverschmutzte Niederschlagswassers von Dach- und Hofflächen sollte dezentral auf dem jeweiligen Grundstück versickert werden. Eine flächenhafte Versickerung über die belebte Bodenzone ist einer punktuellen Einleitung in das Grundwasser grundsätzlich vorzuziehen. Zum Schutz des Grundwassers vor Verunreinigung ist eine Versickerung über Sickerschächte nicht mehr möglich.

Ferner wird auf die Möglichkeit der Niederschlagswassernutzung zur Gartenbewässerung, Toilettenspülung usw. hingewiesen.

Bei der Versickerung sind die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV, die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser TRENGW, das DWA Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ und das DWA Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu berücksichtigen.

Ferner empfehlen wir für den Bereich der Einbeziehungssatzung künftige Bauherrn darauf hinzuweisen, dass bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation, insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen, die entsprechenden DIN-Normen zu Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke zu beachten sind.

Abschließend verweisen wir auf das DWA Arbeitsblatt A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung“ (ISiE) dessen Grundsätze bei der weiteren Planung ebenfalls zu berücksichtigen sind.

3. Gewässer und Hochwasserschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs der Änderung des Flächennutzungsplanes sind keine Oberflächengewässer vorhanden und dem Wasserwirtschaftsamt Kempten sind hier auch keine Überschwemmungsgebiete bekannt. Mit wild abfließendem Hangwasser muss gerechnet werden.

Wir empfehlen bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes 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.

Ferner empfehlen wir das Merkblatt DWA-M 553 „Hochwasserangepasstes Planen und Bauen“ zur Beachtung durch die Bauherren und deren Planer in die Hinweise aufzunehmen.

Das Landratsamt Unterallgäu erhält einen Abdruck dieser Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüßen,



Philipp Clermont

Abteilungsleiter Landkreis Unterallgäu und Stadt Memmingen