



Projekt-Nr. 1757-405-KCK

**Kling Consult GmbH**  
Burgauer Straße 30  
86381 Krumbach

T +49 8282 / 994-0  
kc@klingconsult.de

## 7. Änderung des Flächennutzungs- planes

**„Neuausweisung eines allgemeinen  
Wohngebietes ‚Herzog-Wiesen‘ am  
nördlichen Ortsrand“**

Gemeinde Niederrieden



### Begründung

i. d. F. vom 10. Februar 2020 mit  
redaktionellen Änderungen/Ergänzungen  
vom 25. Mai 2020



Tragwerksplanung



Architektur



Baugrund



Vermessung



Raumordnung



Bauleitung



Sachverständigenwesen



Generalplanung



Tiefbau



SIGEKO

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Aufstellungsverfahren</b>	<b>4</b>
1.1	Aufstellungsbeschluss	4
1.2	Vorentwurf	4
1.3	Entwurf	4
1.4	Feststellungsbeschluss	4
<b>2</b>	<b>Erforderlichkeit der Planaufstellung</b>	<b>5</b>
2.1	Bestehender Flächennutzungsplan	12
2.2	Planungsalternativen	12
2.3	Lage	12
2.4	Vorgaben der Raumordnung/Landesplanung und Regionalplanung	13
<b>3</b>	<b>Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches</b>	<b>14</b>
3.1	Geländebeschaffenheit	14
3.2	Bestand innerhalb	15
3.3	Bestand außerhalb	15
<b>4</b>	<b>Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte</b>	<b>15</b>
4.1	Städtebauliches Konzept	15
4.2	Art der baulichen Nutzung	15
<b>5</b>	<b>Verkehrerschließung</b>	<b>16</b>
<b>6</b>	<b>Ver- und Entsorgung, Hydrologie</b>	<b>16</b>
<b>7</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>17</b>
<b>8</b>	<b>Bodenschutz/Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden</b>	<b>17</b>
<b>9</b>	<b>Bodendenkmalpflege, Altlasten</b>	<b>17</b>
<b>10</b>	<b>Grünordnung/Naturschutz</b>	<b>18</b>
<b>11</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>18</b>

11.1	Einleitung	18
11.1.1	Rechtliche Grundlagen und Vorgehensweise	18
11.1.2	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes	19
11.1.3	Planungsbezogene Ziele des Umweltschutzes	19
11.2	Bestandsaufnahme (Basisszenario) und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung und Planung	19
11.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	22
11.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	22
<b>12</b>	<b>Allgemeinverständliche Zusammenfassung</b>	<b>23</b>
<b>13</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung</b>	<b>23</b>
<b>14</b>	<b>Planungsstatistik</b>	<b>24</b>
<b>15</b>	<b>Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange</b>	<b>24</b>
<b>16</b>	<b>Bestandteile der FNP-Änderung</b>	<b>25</b>
<b>17</b>	<b>Verfasser</b>	<b>25</b>

## **1 Aufstellungsverfahren**

### **1.1 Aufstellungsbeschluss**

Der Gemeinderat der Gemeinde Niederrieden hat in seiner Sitzung vom 14. Januar 2019 die Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung „Neuausweisung eines allgemeinen Wohngebietes ‚Herzog-Wiesen‘ am nördlichen Ortsrand“ beschlossen und am 7. Oktober 2019 ortsüblich bekannt gemacht.

### **1.2 Vorentwurf**

In der Sitzung vom 24. Juni 2019 beschloss der Gemeinderat dem Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung „Neuausweisung eines allgemeinen Wohngebietes ‚Herzog-Wiesen‘ am nördlichen Ortsrand“ zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

Die öffentliche Auslegung wurde am 7. Oktober 2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung lag gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 16. Oktober 2019 bis 18. November 2019 im Rathaus der Gemeinde Niederrieden und in den Amtsräumen der Verwaltungsgemeinschaft Boos öffentlich aus.

Die Änderungsunterlagen wurden zudem in das Internet der Kommune eingestellt.

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 16. Oktober 2019 bis 18. November 2019 Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

### **1.3 Entwurf**

In der Sitzung vom 10. Februar 2020 beschloss der Gemeinderat der Flächennutzungsplanänderung „Neuausweisung eines allgemeinen Wohngebietes ‚Herzog-Wiesen‘ am nördlichen Ortsrand“ zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

Die öffentliche Auslegung wurde am 19. März 2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 27. März 2020 bis 28. April 2020 im Rathaus der Gemeinde Niederrieden und in den Amtsräumen der Verwaltungsgemeinschaft Boos öffentlich aus.

Die Änderungsunterlagen wurden zudem in das Internet der Kommune eingestellt.

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27. März 2020 bis 28. April 2020 Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

### **1.4 Feststellungsbeschluss**

Der Gemeinderat der Gemeinde Niederrieden hat am 25. Mai 2020 die Flächennutzungsplanänderung „Neuausweisung eines allgemeinen Wohngebietes ‚Herzog-Wiesen‘ am nördlichen Ortsrand“ festgestellt.

## 2 Erforderlichkeit der Planaufstellung

Anlass der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung ist die Anpassung der vorbereiteten Bauleitplanung an die aktuellen Planungsziele der Gemeinde Niederrieden.

Bezüglich der positiven wohnbaulichen Entwicklung der Gemeinde Niederrieden wurden in den letzten Jahren mit den Bebauungsplänen „Hinter den Gärten“, Gemeinde Niederrieden (rechtskräftig seit 19. Juni 2012, ca. 2,3 ha Geltungsbereich), „Wohngebiet am Grundweg“ (rechtskräftig seit 20. Mai 2015, ca. 1,3 ha Geltungsbereich) sowie dem Bebauungsplan „Wohngebiet am Grundweg II“ (rechtskräftig seit 29. November 2017, ca. 0,9 ha Geltungsbereich) Wohnbauflächen planungsrechtlich gesichert. Die Gemeinde Niederrieden steht dennoch weiterhin zahlreichen Anfragen nach Baugrundstücken gegenüber, die durch die geschaffenen neuen Baugebiete nicht gedeckt werden können. Zur starken Nachfrage nach Baugrundstücken in der Gemeinde Niederrieden trägt u.a. die Nähe zur Stadt Memmingen bei, die eine hohe Anzahl von Pendlern anzieht.

Die Gemeinde Niederrieden ist in den letzten Jahrzehnten stetig gewachsen. So wuchs die Bevölkerung allein im Zeitraum zwischen 2009 und 2018 um ca. 9,7 %. In den letzten drei Jahren ist jährlich ein Wachstum von über 1,7% zu verzeichnen.

Jahr	Bevölkerung
31.12.2009 <sup>1</sup>	1.316
31.12.2011 <sup>1</sup>	1.380
31.12.2013 <sup>1</sup>	1.391
31.12.2015 <sup>1</sup>	1.394
31.12.2017 <sup>1</sup>	1.419
31.12.2018 <sup>2</sup>	1.443

1 Bayerisches Landesamt für Statistik: Statistik kommunal 2018, Gemeinde Niederrieden 09778177

2 Bayerisches Landesamt für Statistik: Fortschreibung des Bevölkerungsstandes: Bevölkerung, Gemeinden, Stichtage vom 10. Juli 2019

Die Gemeinde Niederrieden kann durch die in den letzten Jahren geschaffenen Baugebiete die zahlreichen Anfragen nach Baugrundstücken nicht decken. In dem letzten baurechtlich gesicherten Baugebiet waren alle Baugrundstücke innerhalb kürzester Zeit verkauft, wobei eine mehrfache Überzeichnung alleinig durch die einheimischen Interessenten vorgelegen hat. Da ein wesentliches kommunales Ziel der Gemeinde der Erhalt einer stabilen Bevölkerungszahl und Struktur ist, sieht sich die Gemeinde der Aufgabe gegenüber, ein ausreichendes und differenziertes Wohnbauflächenangebot bereit zu halten.

Wichtige Grundlage für die Ermittlung des künftigen Bedarfes an Wohnbauflächen ist die voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung. Darüber hinaus geben andere Faktoren, wie die Entwicklung der Haushaltszahlen und Umfang der Wohnbautätigkeit in den letzten Jahren oder die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde Hinweise für die Ermittlung des Bedarfes.

Detaillierte Bevölkerungsprognosen für die Gemeinde Niederrieden liegen nicht vor. Als Grundlage werden deshalb die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde der letzten Jahre (Zeitraum 2009 bis 2018) und deren Fortschreibung in die Zukunft sowie die regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Landkreis Unterallgäu des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung (Stand 2019) herangezogen.

Wesentlich beeinflusst wird der künftige Wohnungsbedarf weiterhin durch eine Zunahme von Klein- und Singlehaushalten und eine Zunahme der Wohnfläche je Einwohner durch Komfortbedarf. Der damit verbundene Rückgang der Belegungsdichte von Wohneinheiten hat sich allgemein in den letzten Jahren zwar verlangsamt, ist aber ein bestimmender Faktor bei der Ermittlung des Wohnungsbedarfes. Als sogenannter Auflockerungsbedarf wird in der Vorausschätzung des Wohnungsbedarfes ein Faktor von 0,3 % pro Jahr bezogen auf den Bevölkerungsstand berücksichtigt.

In Summe aus Bevölkerungsentwicklung und Auflockerungsbedarf kann damit ein zusätzlicher Wohnungsbedarf in Wohneinheiten (WE) für die Gemeinde Niederrieden von ca. 55,3 WE bis zum Jahr 2028 abgeschätzt werden. Es wird davon ausgegangen, dass bis 2028 das gegenständliche Baugebiet bebaut sein wird.

**Die Vorausschätzung des Wohnbauflächenbedarfes ist im Einzelnen nachfolgend dargestellt:**

**Annahmen**

Ausgangsjahr: 2018 (vorliegende aktuelle Basisdaten des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung vom 31.12.2017)

Planungszeitraum: 10 Jahre, d.h. Prognosejahr 2028

**Tab. 1: IST-Werte Bevölkerung/Wohnen**

	Gemeinde Niederrieden
Bevölkerungsstand (Hauptwohnsitz), Stand 31.12.2017*	1.419
Wohnungsbestand (Wohnungen in Wohn- und Nicht-Wohngebäuden) 2017*	572 WE (= Wohneinheiten)
Durchschnittliche Haushaltsgröße 2017 (eigene Berechnung)	2,48 Pers./WE
Neuerrichtete Wohnungen (Wohn- und Nicht-Wohngebäude)* jährlicher Ø Jahre 2010-2017	9 WE/Jahr

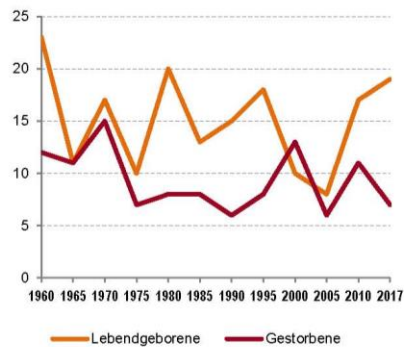
\* Quelle: Bay. Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung: Statistik Kommunal 2018 Gemeinde Niederrieden

Bei der Bevölkerungsprognose wird die natürliche Bevölkerungsentwicklung und Entwicklung aus Zu-/Abwanderung berücksichtigt. In der Entwicklung der letzten Jahre sind primär die Wanderungen für die Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Niederrieden dominierend.

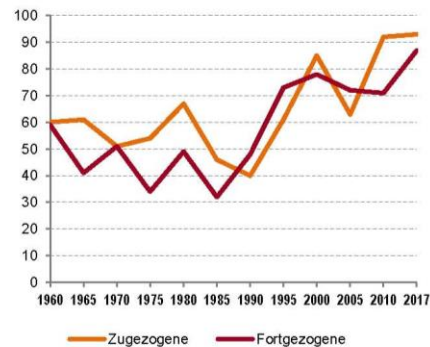
#### 4. Bevölkerungsbewegung seit 1960

Jahr	Natürliche Bevölkerungsbewegung				Wanderungen				Bevölkerungs- zunahme bzw. -abnahme (-)
	Lebendgeborene		Gestorbene		Zugezogene		Fortgezogene		
	insgesamt	je 1 000 Einwohner	insgesamt	je 1 000 Einwohner	insgesamt	je 1 000 Einwohner	insgesamt	je 1 000 Einwohner	
1960	23	28,4	12	14,8	60	74,0	59	72,7	12
1970	17	18,6	15	16,4	51	55,9	51	55,9	2
1980	20	21,3	8	8,5	67	71,4	49	52,2	30
1990	15	13,4	6	5,4	40	35,7	48	42,9	1
2000	10	8,2	13	10,7	85	70,0	78	64,3	4
2010	17	12,7	11	8,2	92	68,5	71	52,9	27
2014	10	7,1	2	1,4	105	74,5	95	67,4	18
2015	13	9,3	10	7,2	107	76,8	125	89,7	- 15
2016	13	9,3	7	5,0	96	68,5	94	67,1	8
2017	19	13,4	7	4,9	93	65,5	87	61,3	18

Natürliche Bevölkerungsbewegung



Wanderungen



Für den Landkreis Unterallgäu ist in der Prognose der Bevölkerungsentwicklung (Veränderung 2038 gegenüber 2018 in %) von einer Zunahme von 2,5 bis unter 7,5% („zunehmend“) gemäß der „Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2038“ des Bayerischen Landesamtes für Statistik auszugehen. Auf die Gemeinden Schwabens heruntergebrochen wird für die Gemeinde Niederrieden von einer Veränderung der Bevölkerungsentwicklung von 2031 gegenüber 2017 von + 8 % ausgegangen.



### Demographische Indikatoren 09 778 177 Niederrieden

#### Bevölkerung

Bevölkerung insgesamt	2017	1 419
Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet	2024	1 500
Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet	2031	1 530

#### Bevölkerungsveränderung 2031 gegenüber 2017 in Prozent

Insgesamt	8,0
unter 18-Jährige	12,2
18- bis unter 40-Jährige	-5,3
40- bis unter 65-Jährige	-5,0
65-Jährige oder Ältere	53,4

#### Bevölkerungsveränderung 2031 gegenüber 2017 für Kinder und Jugendliche in Prozent

unter 3-Jährige	-11,5
3- bis unter 6-Jährige	35,6
6- bis unter 10-Jährige	-0,7
10- bis unter 16-Jährige	29,5
16- bis unter 19-Jährige	-16,4

#### Bevölkerungsveränderung 2031 gegenüber 2017 für Ältere in Prozent

60- bis unter 75-Jährige	59,4
75-Jährige oder Ältere	24,4

#### Weitere Indikatoren

Durchschnittsalter in Jahren	2017	42,4
	2031	44,8
Jugendquotient	2017	35,0
	2031	36,8
Altenquotient	2017	27,8
	2031	43,8
Gesamtquotient	2017	62,7
	2031	80,5
Billeter-Maß	2017	-0,6
	2031	-0,8

#### Hinweise zu den Indikatoren:

- Jugendquotient: Anzahl 0- bis 19-Jährige je 100 Personen im Alter von 20 bis 64 Jahren.  
 Altenquotient: Anzahl 65-Jährige oder Ältere je 100 Personen im Alter von 20 bis 64 Jahren.  
 Gesamtquotient: Summe von Jugend- und Altenquotient, zu interpretieren als Anzahl der Personen im nichterwerbsfähigen Alter je 100 Personen im erwerbsfähigen Alter.  
 Billeter-Maß: Differenz der jungen (0 bis unter 15 Jahre) zur älteren (50 Jahre oder älter) Bevölkerung, bezogen auf die mittlere (15 bis unter 50 Jahre) Bevölkerung.



**Tab. 2: Vorausschätzung Bevölkerung 2028**

Prognosen	Bevölkerung 2028 (Hauptwohnsitz)	Veränderung absolut 2018-2028	Rel. Veränderung Ø/Jahr in %
Annahme: Bevölkerungs-Entwicklung Gemeinde Niederrieden bis 2028  + 6 %	<b>1.504 Ew.</b> bei Zunahme +6 %	+85 Ew.	+0,6 %

**Tab. 3: Wohnungsbedarf aus Bevölkerungsentwicklung**

	Veränderung Bev. abs. 2018-2028	Wohnungsbedarf 2028 aus Bev.-entw. *
Prognosewert +6%	+ 85 Ew.	<b>ca. 36 WE</b>

\* bei durchschnittlicher Haushaltsgröße von künftig 2,4 Pers./WE (siehe unten).

Für den künftigen Bedarf an Wohnbauflächen ist auch der Belegungsdichterückgang zu berücksichtigen. Die Verringerung der Belegungsdichte, d. h. der Umstand, dass statistisch gesehen in einer Wohneinheit immer weniger Personen wohnen, ist seit längerer Zeit ein beobachteter Trend in unserer Gesellschaft. Neben einer geringeren Kinderanzahl pro Familie gibt es immer mehr Ein- und Zweipersonenhaushalte. Die Zahl der Singlehaushalte wächst, weil zum einen Familiengründungen später erfolgen, gleichzeitig jedoch aufgrund der steigenden Lebenserwartung immer mehr Menschen im Alter allein wohnen.

Vorliegende Prognose geht davon aus, dass die durchschnittliche Haushaltsgröße sich auch im Zeitraum bis 2028 verringern wird. Allgemein übliche Orientierungswerte (z. B. Flächenmanagement-Datenbank 4.0 – Hilfe und Anwendungshinweise, Bayerisches Landesamt für Umwelt 2018)) gehen aktuell von einem Belegungsdichterückgang von 0,3 % pro Jahr aus. Damit ist für den Planungshorizont bis 2028 die Haushaltsgröße in der Gemeinde Niederrieden mit durchschnittlich 2,4 Personen anzunehmen.

**Tab. 4: Wohnungsbedarf aus Auflockerungsbedarf**

	Veränderung bis 2028
Abnahme Belegungsdichte (Annahme)*	i. M. 0,3 % / Jahr
Belegungsdichte 2028	2,4 Pers. / WE
Zusätzliche Haushalte 2028 aus Auflockerungsbedarf (bezogen auf Ausgangsjahr 2017 für Bevölkerung und Wohnungsbestand)	<b>19,3 WE</b>

\* Hinweis: Angenommen wird eine Abnahme der Belegungsdichte mit einem Mittelwert aus den in der Praxis üblichen Orientierungswerten von 0,3 % p.a.

**Tab. 5: Summe Wohnungsbedarf 2028**

	<b>Wohnungsbedarf 2028</b>	Jährlicher Ø im Prognosezeitraum
Summe Wohnungsbedarf aus Bevölkerungsentwicklung und Auflockerungsbedarf	<b>ca. 55,3 WE</b>	ca. 6 WE/Jahr*

\* Hinweis: Jährlicher Durchschnitt des Wohnungsbedarfes im Prognosezeitraum liegt unter der Bautätigkeit der letzten Jahre (jährlicher Durchschnitt neu errichteter Wohnungen 2007-2014: 9 WE/Jahr).

*Vorausschätzung Wohnbaulandbedarf 2028*

Aus dem Bedarf an zusätzlichen Wohneinheiten (WE) wird der Flächenbedarf an Bruttobauland abgeschätzt. Die Annahme der Bebauungsdichten der künftigen Entwicklung orientiert sich an der Wohnbaustruktur des Wohnungsbestandes in der Gemeinde Niederrieden.

Entsprechend des Bestandes an Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden je ha Wohnbaufläche wird die bestehende Bebauungsdichte ermittelt und als Grundlage des zukünftigen Flächenbedarfs an Bruttowohnbauland verwendet. Am 31.12.2017 gab es insgesamt 572 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden auf einer Wohnbaufläche (Bodenfläche nach Nutzungsart) in einer Größenordnung von 44 ha (Bay. Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung: Statistik Kommunal 2018 Gemeinde Niederrieden). Demnach sind in Niederrieden im Durchschnitt pro ha Wohnbaufläche ca. 13 WE vorhanden.

**Tab. 6: Flächenbedarf aus Wohnungsbedarf**

Anzahl Wohneinheiten pro ha (WE/ha)	<b>Wohnbaulandbedarf gesamt (brutto)</b>
13 WE/ha	4,3 ha

**→ Summe Wohnbaulandbedarf (brutto) 2028 (ohne Berücksichtigung Flächenreserven): ca. 4,3 ha**

Hierbei ist jedoch anzumerken, dass methodisch Bevölkerungsvorausberechnungen für Gemeinden mit wenigen Einwohnern schwieriger umzusetzen sind als Berechnungen für größere Gebietseinheiten, denn bei kleineren Kommunen haben Schwankungen in den Parametern Fertilität, Mortalität und Migration einen relativ starken Einfluss auf die Entwicklung der Bevölkerungszahl (vgl. Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 550 – Demographie-Spiegel für Bayern bis 2031, Gemeinde Niederrieden, Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth, Juli 219, S. 11).

Aufgrund dessen ist der ermittelte Wohnbaulandbedarf 2028 als keine feste Größe, sondern als Entwicklungstendenz anzusehen.

Dieser ermittelte Wohnbaulandbedarf ist im Hinblick auf die räumliche Nähe zu dem im Süden gelegenen Oberzentrum „Memmingen“ zu sehen. Laut Fortschreibung des Regionalplans Donau-Iller, welche sich gegenwärtig in Aufstellung befindet, liegt die Gemeinde

Niederrieden im ländlichen Raum und weist keine zentralörtliche Einstufung auf. Die Gemeinde Niederrieden befindet sich jedoch unmittelbar südlich der regionalen Entwicklungsachse Erolzheim – Krumbach sowie im Süden angrenzend an den ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen Memmingen. Diese räumliche Nähe sowie die verkehrsgünstige Anbindung der Gemeinde Niederrieden an die Stadt Memmingen über die B 300 hat unter anderem die Zuwanderung in die Gemeinde bedingt.

Zudem ist in der Gemeinde Niederrieden selbst eine positive wirtschaftliche Entwicklung anhand der positiven Bilanz der Gewerbeanmeldungen in den letzten Jahren (Bay. Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung: Statistik Kommunal 2018 Gemeinde Niederrieden) abzulesen, wodurch zusätzlich eine positive Bevölkerungsentwicklung gestärkt wird.

Selbstverständlich fördert die Gemeinde Niederrieden die Inanspruchnahme leerstehender Immobilien sowie unbebauter Grundstücke in privater Hand. Bisher sind jedoch fast alle Bestrebungen der Gemeinde leerstehende Gebäude einer Wiedernutzung zuzuführen, ohne Erfolg gewesen. Da die Gemeinde jedoch bezüglich dieser potenziellen Bauflächen keine Verfügungsmöglichkeiten hat, können diesbezüglich jeweils nur einzelne Objekte einer Nachverdichtung oder Wiedernutzung zugeführt werden. In diesem Sinne konnte die Gemeinde Niederrieden im Jahr 2013 den zentral gelegenen denkmalgeschützten Pfarrhof aus dem Jahr 1769, der von der Kirche nicht mehr genutzt wurde, erwerben. Daraufhin hat sie in Zusammenarbeit mit einem qualifizierten Planungsbüro, einem Arbeitskreis und den kirchlichen Vertretern das Projekt „Sanierung und Erweiterung Pfarrhof Niederrieden“ initiiert. Durch den sanierten Pfarrhof mit Ergänzungsbau hat die Gemeinde in der Ortsmitte Platz für Bücherei, Sitzungen und Jugendtreff sowie einen großen Veranstaltungsraum geschaffen.

Eine aktuell erstellte Liste der Gemeinde Niederrieden über freie Grundstücke/Bauplätze im Bestand zeigt zwar, dass gegenwärtig ca. 42 Grundstücke unbebaut sind, jedoch befinden sich diese Grundstücke alle ausnahmslos in Privatbesitz. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die Gemeinde Niederrieden in ihre Kaufverträge eine Klausel zum Bauzwang aufnimmt. So wird bestimmt, dass die geplanten Gebäude nach 5 Jahren bezugsfertig sein müssen und ein Rückkauf nur über die Gemeinde zulässig ist, um Spekulationsgeschäfte zu unterbinden. Demnach ist davon auszugehen, dass die derzeit noch unbebauten Grundstücke der zuletzt entwickelten Baugebiete der letzten Jahre in absehbarer Zeit bebaut sein werden. Bzgl. der anderweitigen unbebauten Grundstücke versucht die Gemeinde über Vermittlungen und Gespräche das bestehende Innenentwicklungspotential zu aktivieren. Dasselbe gilt für die im Ortsbereich bestehenden 4 Gebäudeleerstände. Aufgrund der überschaubaren Größe des Siedlungsgebietes ist die Gemeinde intern gut vernetzt und über Besitzverhältnisse informiert. Informationen über Verkaufsbereitschaft udgl. können durch gezielte Anfragen auf kurzen Wegen erfolgen. Die Gemeinde Niederrieden wird auch weiterhin daran arbeiten, bestehende Innenentwicklungspotentiale zu aktivieren und dem Immobilienmarkt zur Verfügung stellen zu können. Da dieses jedoch ein langfristiger Prozess unter Einbeziehung der Grundstücks- und Immobilieneigentümer ist, erachtet die Gemeinde Niederrieden vorliegende Baulanddarstellung für die Zukunft ihrer Gemeinde als erforderlich.

Das seitens der Gemeinde Niederrieden geplante Baugebiet „Herzog-Wiesen“ wird entsprechend der vorliegenden Nachfragen entwickelt. Anhand der zuvor dargestellten prognostizierten Entwicklung der Gemeinde Niederrieden ist die vorliegende Bauflächendarstellung verhältnismäßig und entspricht dem Bedarf der Gemeinde. Die gewählte Plangebietsgröße wurde u.a. deshalb gewählt, damit die Gemeinde ein in sich stringentes Gebiet entwickelt und nicht fleckenartig in zeitlich kurzen Abständen kleinräumige Gebietsergänzungen des Bestandes vornimmt. Eine Füllung des vorliegenden Baugebietes ist aufgrund der

Größe für die nächsten Jahre vorgesehen. Grundsätzlich ist anzuführen, dass die Gemeinde Investitionen der vorliegenden Größenordnung überlegt und bedarfsorientiert vorsieht, um unter anderem die Belastungen für die Gemeinde in einem überschaubaren Rahmen zu halten.

Die Gemeinde Niederrieden gewichtet aufgrund der dargelegten Erfordernisse die Entwicklung von Wohnbauflächen auf gemeindeeigenen Flächen höher als den Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzfläche im gegenständlichen Plangebiet.

Unter diesen Aspekten und der bestehenden vorliegenden Nachfragen nach Baugrundstücken sieht sich die Gemeinde Niederrieden veranlasst, die vorliegende Wohnbaufläche in den Flächennutzungsplan der Gemeinde aufzunehmen. Die Gemeinde Niederrieden sieht vorliegend das Erfordernis zur bauleitplanerischen Steuerung der Wohnbauflächenentwicklung im Gemeindegebiet zur Deckung und Weiterentwicklung der Wohnnutzung.

## **2.1 Bestehender Flächennutzungsplan**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Niederrieden aus dem Jahr 2000 (rechtswirksam mit Bekanntmachung vom 27. April 2000 sowie der rechtswirksamen Änderungen) stellt für den Änderungsbereich Flächen für die Landwirtschaft dar, welche als Wohnbaufläche ausgewiesen werden sollen.

Im Parallelverfahren wird der Bebauungsplan „Herzog-Wiesen“ aufgestellt.

Nach Rechtskraft der Flächennutzungsplanänderung ist der Bebauungsplan „Herzog-Wiesen“ aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## **2.2 Planungsalternativen**

Der Bedarf an Baugrundstücken kann in der Gemeinde Niederrieden weder durch die bereits geschaffenen Baugebiete gedeckt werden, noch lassen sich bestehende innerörtliche Flächen über den Verkauf privater Eigentümer mobilisieren. Alternativen sind nicht vorhanden.

## **2.3 Lage**

Die Flächennutzungsplanänderung betrifft die Flurstücke Nrn. 598/2, 601/1, 607, 607/11, 621/1 vollständig sowie Nrn. 591, 598/1, 599, 601, 602, 607/12, 608 (bzw. 607/14) teilweise, jeweils Gemarkung Niederrieden. Der Geltungsbereich ist konkret der Planzeichnung zu entnehmen. Das ca. 5,9 ha große Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Niederrieden. Aus der ortskernnahen Lage ergibt sich die Erschließung über die Anbindung an die bestehende Verkehrserschließung westlich über den Nordweg und östlich über die Booser Straße. Zur Vermeidung einer übermäßigen Belastung dieser auch durch landwirtschaftlichen Verkehr genutzten Siedlungsstraßen ist zusätzlich die Erschließung durch eine neue Straße vorgesehen, die eine direkte Verbindung des nordwestlichen Plangebietes an die nach ca. 130 m in die übergeordnete Bundesstraße 300 mündende Weilerstraße herstellt. Durch indirekte und somit für den Durchgangsverkehr unattraktive Verkehrsführung innerhalb des geplanten Siedlungsgebietes sind keine zusätzlichen Belastungen im Plangebiet sowie Entlastung der Booser Straße und des Nordweges zu erwarten.

Niederrieden liegt an der B 300 zwischen Boos (nördlich) und Heimertingen (südlich), im westlichen Teil des Landkreises Unterallgäu, etwa 5,5 km von der Autobahnausfahrt Berkheim (BAB A 7) entfernt. Das Plangebiet der FNP-Änderung liegt am nördlichen Ortsrand. Es wird östlich von der bestehenden Siedlung entlang der Booser Straße sowie von landwirtschaftlich genutzten Flächen begrenzt und westlich von einem landwirtschaftlichen Weg eingerahmt. Südlich grenzt Wohnbebauung an, in den beiden anderen Himmelsrichtungen ist eine intensive landwirtschaftliche Nutzung (Acker) festzustellen. Das Plangebiet selbst wird bisher ebenfalls landwirtschaftlich (Acker) genutzt.

## 2.4 Vorgaben der Raumordnung/Landesplanung und Regionalplanung

### Landesplanung

Die Gemeinde Niederrieden liegt unmittelbar nördlich angrenzend an dem im Landesentwicklungsprogramm Bayern vom 1. Januar 2020 (LEP 2020) als „ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen“ bezeichneten Nahbereiche um das Oberzentrum Memmingen.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die folgenden Festlegungen (Ziele (Z) und Grundsätze (G)) des LEP 2020 sind beim vorliegenden Bauleitplan zu berücksichtigen:

- LEP 3.1 (G): Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.
- LEP 3.1 (G): Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

### Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Bei der Ausweisung des Wohngebietes in der Gemeinde Niederrieden handelt es sich um nachhaltige und angemessene bauliche Weiterentwicklung. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Niederrieden wird entsprechend angepasst.

- LEP 3.2 (Z): In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

### Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Die Entwicklung erfordert den Bedarf von 5,9 ha zusätzlichem Wohnbaugebiet in der Gemeinde Niederrieden. Potenziale der Innenentwicklung stehen nicht zur Verfügung, da insbesondere die Flächenverfügbarkeit der freien Baugrundstücke nicht gegeben ist und es besteht keine Veräußerungsabsicht der Eigentümer.

- LEP 3.3 (G): Eine Zersiedlung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur soll vermieden werden.
- LEP 3.3 (Z): Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

### Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Das geplante Wohngebiet schließt sich unmittelbar an bestehende Wohnbaugebiete an. Das Plangebiet wird im Flächennutzungsplan entsprechend als Wohnbaufläche neu ausgewiesen. Eine ungegliederte, bandartige Siedlungsstruktur wird nicht ausgelöst.

### Regionalplanung

Gemäß der 3. Teilfortschreibung des Regionalplanes der Region Donau-Iller „Gewinnung und Sicherung von Bodenschätzen“ (vom 11. Juli 2006) befindet sich südwestlich von Niederrieden das Vorbehaltsgebiet für den Abbau von Kies und Sand KS-UA-18. Die Abbauwürdigkeit dieser nördlich von Heimertingen (Gemeinde Heimertingen) gelegenen Fläche wurde als hoch bewertet.

Unmittelbar westlich von Niederrieden bzw. nordwestlich des Plangebietes befindet sich das Vorbehaltsgebiet KS-UA-19. Die Abbauwürdigkeit dieser südöstlich von Fellheim gelegenen Fläche wurde als hoch bewertet.

### Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Die o. g. Kies- und Sandabbaugebiete werden durch die vorliegende FNP-Änderung nicht tangiert, die Abbaufähigkeit wird nicht beschränkt.

Gemäß **1. Teilfortschreibung des Regionalplans der Region Donau-Iller vom 28. August 2001** liegt die Gemeinde Niederrieden in der Nähe des Kleinzentrums Boos (Boos ist ein bevorzugt zu entwickelnder zentraler Ort) an einer Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung. Das nächstgelegene Oberzentrum ist die Stadt Memmingen.

### Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Die Ausweisung eines Wohngebietes an einer Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung entspricht damit den Festlegungen des Regionalplanes „Zentrale Orte“. Die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken wird auch durch die Nähe zum Oberzentrum, Stadt Memmingen, ausgelöst, da viele Ein- und Auspendler Memmingens in der Gemeinde Niederrieden zur Nachfrage nach Baugrundstücken beitragen.

Der im **Entwurf der 5. Teilfortschreibung des Regionalplans „Nutzung der Windkraft“** vorliegende Plansatz stellt für den Landkreis Unterallgäu im Bereich der Gemeinde Niederrieden keine Vorranggebiete für Standorte regionalbedeutsamer Windkraftanlagen dar.

## **3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches**

### **3.1 Geländebeschaffenheit**

Das derzeit landwirtschaftlich genutzte Planungsgebiet (Acker) ist insgesamt nach Osten ansteigend und liegt auf einer Höhe zwischen 581,6 Meter über Normalnull (m ü NN) und 592,5 m ü NN. Dem im Parallelverfahren sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan liegt eine Geländehöhenvermessung zugrunde.



### **3.2 Bestand innerhalb**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Niederrieden stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar. Das Plangebiet wird ackerbaulich intensiv landwirtschaftlich genutzt (Acker). Zur Entwässerung der Flächen existiert ein Ost-West verlaufender Graben im nördlichen Plangebiet. Westlich schließt ein landwirtschaftlicher Weg und östlich die Booser Straße an. Vegetationsstrukturen sind bis auf die landwirtschaftlichen Nutzpflanzen nicht vorhanden.

### **3.3 Bestand außerhalb**

Südlich und südöstlich bindet das Plangebiet an die Wohnbebauung (vorwiegend Einzelhäuser) der Hauptstraße und der Booser Straße an. In allen anderen Himmelsrichtungen sind weiträumig landwirtschaftliche Nutzflächen festzustellen.

Südwestlich des Plangebietes befindet sich in ca. 60 m Entfernung zum vorliegenden Geltungsbereich eine aktive landwirtschaftliche Hofstelle mit Erweiterungsabsichten in nördliche Richtung.

## **4 Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte**

### **4.1 Städtebauliches Konzept**

Die FNP-Änderung in der Gemeinde Niederrieden dient zur Deckung des Wohnbaubedarfes. Das Plangebiet weist eine Breite von ca. 120 m in Süden und 260 m im Norden und eine Tiefe von ca. 280 m auf und umfasst zusammen mit der neuen Erschließungsstraße ca. 5,9 ha.

Aus dem Zuschnitt des Plangebietes ergibt sich eine sinnvolle Erschließung von der Booser Straße im Osten und über den Nordweg im Westen sowie über eine neue Verbindungsstraße nordwestlich über die Weilerstraße zur B 300 ca. 230 m westlich des Plangebietes.

### **4.2 Art der baulichen Nutzung**

Im Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes wird eine Nutzung als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Am westlichen Rand ist eine Grün- und Ausgleichsfläche mit einer Tiefe von ca. 30 Metern dargestellt. Einer Wohnbau- bzw. Bauflächenentwicklung in diesem Bereich des Baugebietes ist aufgrund der seitens des benachbarten aktiven landwirtschaftlichen Betriebes mit bestehender Betriebsnachfolge in absehbarer Zeit nicht möglich und vorgesehen. Aufgrund dessen hat die Gemeinde zur adäquaten Nutzung der im Eigentum befindlichen Flächen und zur Eingrünung des geplanten Baugebietes die direkt an die Wohnbauflächen angrenzende interne Ausgleichsfläche festgesetzt. Zudem soll in diesem Bereich eine Regenrückhaltung (Erdbecken) sowie eine Versickerungseinrichtung im Zuge der Niederschlagswasserentsorgung des Plangebietes untergebracht werden.



## 5 Verkehrserschließung

Zur Erschließung des betroffenen Gebietes ist der Anschluss an den Nordweg, die Booser Straße und an die neu geplante Verbindungsstraße zur Weilerstraße bzw. zur B 300 vorgesehen.

## 6 Ver- und Entsorgung, Hydrologie

Die Versorgung mit Trinkwasser und die Entsorgung von Schmutzwasser erfolgt über Kanalanlüsse in der Erschließungsstraße bzw. deren Verlängerung in Richtung des Nordweges und der Booser Straße. Es ist davon auszugehen, dass weitere Spartenanschlüsse ebenfalls über die Erschließungsstraße geführt werden.

Das Plangebiet wird an die mengen- und druckmäßig ausreichende Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Niederrieden angeschlossen, so dass jederzeit eine ausreichende Versorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser sichergestellt ist. Die richtige Dimensionierung der Wasserleitungen erfolgt in Zuständigkeit der Gemeinde Niederrieden.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Die bestehenden Kanäle sind ausreichend dimensioniert und hydraulisch in der Lage, den Schmutzwasseranfall aus dem Plangebiet abzuführen. Nähere Angaben enthält der Bebauungsplan.

Um die Baugrundverhältnisse und die Versickerungsfähigkeit der anstehenden Bodenschichten zuverlässig festzustellen, hat die Gemeinde Niederrieden eine Baugrunduntersuchung durch ein geologisches Fachbüro durchführen lassen, welches als Anlage des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan beigefügt ist.

Es zeigt sich, dass eine Versickerungsfähigkeit der Böden lediglich im Südwesten des Plangebietes gegeben ist. In den anderen Bereichen sind die dort anstehenden Lössedimente nicht zur Versickerung geeignet. Für den Bereich, in dem keine Versickerung möglich ist, soll das anfallende Niederschlagswasser über eine auf der westlich angrenzenden Ausgleichsfläche (nördlicher Teilbereich) liegende Wasserrückhaltung (Erdbecken) in den öffentlichen Kanal abgeleitet und im Süden über eine Versickerungsanlage in den Untergrund versickert werden. Sofern die Einleitung und Versickerung nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung fallen, sind für die Einleitung und Versickerung des Niederschlagswassers beim Landratsamt Unterallgäu prüffähige Planunterlagen nach der WPBV (3-fach) mit einem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis einzureichen.

Der Änderungsbereich liegt nicht in einem festgesetzten oder vorläufig gesichertem Überschwemmungsgebiet.

Grundsätzlich sind bei stark auftretenden Starkregenereignissen Überschwemmungen bzw. Schäden durch wild abfließendes Hang- und Schichtwasser nicht auszuschließen. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. In diesem Zusammenhang wird auf 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“ und auf das Merkblatt DWA-M 553 „Hochwasserangepasstes Planen und Bauen“ verwiesen.

Die Stromversorgung des Plangebietes erfolgt durch die Lech-Elektrizitätswerke (LEW) in Erweiterung des bestehenden Netzes. Entlang des Feldweges in Verlängerung der Booser Straße existiert eine oberirdische Stromversorgung, die im Zuge der Gebietsrealisierung unterirdisch verlegt werden wird.

## **7 Immissionsschutz**

Durch die räumlich von übergeordneten Straßen abgesetzte Lage sowie der geringen Verkehrsbelastung der angrenzenden Erschließungsstraßen sind keine erheblichen Straßenverkehrslärmimmissionseinwirkungen gegeben. Ebenso sind keine über das zulässige Maß einwirkenden gewerblichen Lärmimmissionen vorhanden.

Südwestlich des Plangebietes besteht in ca. 60 m Entfernung (Luftlinie) ein landwirtschaftlicher Hof. Durch die vorliegende Planung mit Berücksichtigung einer 30 m tiefen Ausgleichsfläche entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze entstehen demnach keine neuen Immissionsorte, die eine Beschränkung des landwirtschaftlichen Betriebes bedeuten könnten und im Umkehrschluss ist von keinen unverhältnismäßigen Geruchsmissionen im Plangebiet auszugehen.

Aufgrund der Nähe zu landwirtschaftlichen Nutzungen können unvermeidbare zeitweilige Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Ausübung nicht ausgeschlossen werden. Die Immissionen können, gerade bei Erntewetter auch vor 6:00 Uhr und nach 20:00 Uhr bzw. 22:00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen auftreten.

## **8 Bodenschutz/Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden**

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020 sowie gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sollen die Gemeinden verstärkt auf die Innenentwicklung einschließlich der Umnutzung von brachliegenden Flächen bzw. Baulandreserven hinwirken. Die vorliegende FNP-Änderung entspricht dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, da im parallel aufgestellten Bebauungsplan die Bebauung auf eine maßvolle Versiegelung begrenzt wird.

Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen zur Innenentwicklung drängen sich im Siedlungsbereich von Niederrieden nicht auf, da bestehende Baulücken im Siedlungsbereich von Niederrieden nicht im Eigentum der Gemeinde Niederrieden sind und nach Aussagen der Verwaltung auf absehbare Zeit nicht der Veräußerung zur Verfügung stehen. Die Flächenverfügbarkeit dieser Baulücken ist damit auf absehbare Zeit nicht gegeben.

## **9 Bodendenkmalpflege, Altlasten**

Bodendenkmäler und Altlasten sind im Plangebiet und in unmittelbarer Umgebung nach aktuellem Kenntnisstand nicht bekannt.

Unabhängig davon gelten bei eventuell zu Tage tretenden Bodendenkmälern die fachgesetzlichen Grundlagen des Denkmalschutzes (Artikel 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz), da im Bereich von privaten Baugrundstücken das Auffinden von Bodendenkmälern im Vorfeld von Bautätigkeiten nicht vollständig ausgeschlossen werden kann.

Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nach aktuellem Kenntnisstand nicht bekannt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass im Zuge von Bodenarbeiten auftretende konkrete Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung (z. B. auffällige Verfärbungen, auffälliger Geruch) oder Altlast (z. B. künstliche Auffüllungen mit Abfällen) der Mitteilungspflicht nach Artikel 1 Satz 1 Bayerisches Bodengesetz unterliegen.

## **10 Grünordnung/Naturschutz**

Mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wird das Plangebiet der Nutzung als allgemeines Wohngebiet und der Erschließung zugeführt. In den im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan wird zur ordnungsgemäßen Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft ein grünordnerischer Fachbeitrag (GOF) integriert. In diesem sind die natürlichen Gegebenheiten des Planbereiches sowie des direkten Umfeldes erfasst, besondere Werte und Funktionen des Standortes für den Naturhaushalt sowie das Orts- und Landschaftsbild dokumentiert und die durch das Vorhaben ausgehenden Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ermittelt sowie geeignete Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen und geeignete Kompensationsmaßnahmen benannt (§ 1a BauGB).

Die praktische Umsetzung der Eingriffsregelung erfolgt auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens. Die Eingriffskompensation erfolgt dabei zum Teil durch Maßnahmen innerhalb des Plangebietes.

## **11 Umweltbericht**

### **11.1 Einleitung**

#### **11.1.1 Rechtliche Grundlagen und Vorgehensweise**

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB gewürdigt werden. Die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 2a BauGB in einem Umweltbericht als Anlage zur Begründung der Bauleitpläne beizufügen.

Der Konkretisierungsgrad der Aussagen im Umweltbericht entspricht dem jeweiligen Planungszustand, im vorliegenden Fall der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan).

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Der Umweltbericht wird durch die Auswertung der im Rahmen dieser frühzeitigen Beteiligung eingehenden Stellungnahmen ergänzt. Im weiteren Verfahren wird der Umweltbericht durch die im Rahmen der erneuten Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingehenden Stellungnahmen vervollständigt.

### 11.1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Weitere Informationen zum Inhalt der Änderung des Flächennutzungsplans sind Kapitel 2 „Erforderlichkeit der Planaufstellung“ zu entnehmen.

### 11.1.3 Planungsbezogene Ziele des Umweltschutzes

Nachfolgend werden die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes dargestellt, die für die FNP-Änderung von Bedeutung sind. Es wird dargelegt, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplans berücksichtigt wurden:

- **Bundesimmissionsschutzgesetz**

*Vorhabenrelevante Ziele des Umweltschutzes:*

Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, dem Boden, dem Wasser, der Atmosphäre sowie Kultur- und sonstigen Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen und Vorbeugen dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen

*Bauleitplanerische Berücksichtigung:*

Maßnahmen sind im parallel aufgestellten Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen.

- **Bundesnaturschutzgesetz**

*Vorhabenrelevante Ziele des Umweltschutzes:*

Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind zu vermeiden, zu minimieren und falls erforderlich auszugleichen.

*Bauleitplanerische Berücksichtigung:*

In den sich im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan sind grünordnerische Festsetzungen aufzunehmen, die insbesondere den Erhalt und die Entwicklung relevanter Eingrünungsstrukturen betreffen.

- **Regionalplan**

*Vorhabenbezogene Ziele des Umweltschutzes:*

Im Regionalplan der Region Donau-Iller sind für das Plangebiet und dessen Umgebung keine konkreten umwelt- und flächenbezogenen Ziele der Raumordnung und Landesplanung enthalten.

- **Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan**

Der Flächennutzungsplan wird in diesem Verfahren angepasst.

## 11.2 Bestandsaufnahme (Basisszenario) und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung und Planung

### Schutzgut Mensch:

Das Plangebiet hat derzeit nur eine sehr geringe Bedeutung für die Erholungsnutzung des Menschen. Die ausgeräumte agrarisch genutzte und weitgehend ebene Landschaft im Plangebiet und weiträumig in der Umgebung bietet wenig visuelle Anreize für Erholungs-

suchende. Eine erhebliche Verschlechterung der bisher geringen Erholungsnutzung im Plangebiet ist durch die Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

Die nächstgelegene landwirtschaftliche Hofstelle (Rinder) südwestlich des im Plangebiet befindlichen Allgemeinen Wohngebietes befindet sich in einer Entfernung von ca. 60 m Luftlinie. Das Allgemeine Wohngebiet ist nach Westen dem durch eine ca. 30 m breite Ausgleichsfläche abgegrenzt. Von einer erheblichen Geruchsbelastung für das Plangebiet wird nicht ausgegangen.

Es wird davon ausgegangen, dass keine Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erforderlich sind, um die Anforderung an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu erfüllen.

#### Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt:

Für das Plangebiet selbst sind keine Nachweise von Tier- und Pflanzenarten in der Artenschutzkartierung Bayern (ortsbezogene Nachweise) vorhanden (Auszug Artenschutzkartierung Bayern, erstellt vom Bayerischen Landesamt für Umwelt vom 15. Juli 2019).

Von Bedeutung für diese Artvorkommen ist allgemein die Freiflächenfunktion von landwirtschaftlichen Flächen. Diese stehen zum Teil in Verbindung mit linearen Ausprägungen von Staudensäumen entlang von Wirtschaftswegen bzw. zentralen Biotopverbundachsen entlang Fließgewässern. Das Vorkommen der o. g. Arten ist abhängig vom jeweiligen Fruchtwechsel auf den landwirtschaftlichen Flächen und generell jährlich unterschiedlich ausgeprägt. Innerhalb des Siedlungsbereiches von Niederrieden sind mehrere Nachweise von Fledermäusen (z. B. Fransenfledermaus, Große Bartfledermaus, Zwergfledermaus und diverse unbestimmte Fledermausarten) vorhanden. In Heimertingen und insbesondere in Boos sind neben mehreren unbestimmten Arten auch zahlreiche Mausohrvorkommen nachgewiesen.

Das Plangebiet erfüllt aufgrund der intensiven ackerbaulichen Nutzung insgesamt jedoch nur eine untergeordnete Lebensraumfunktion für die o. g. Tierarten. Es ist davon auszugehen, dass das Plangebiet nicht von bodenbrütenden Arten genutzt wird aufgrund der unmittelbaren Nähe zu störenden Siedlungsnutzungen.

Schutzgebiete mit besonderer Bedeutung für Tiere und Pflanzen liegen im Plangebiet nicht vor. Bei der Nutzung des Plangebietes als Wohngebiet ist aufgrund der baulichen Versiegelungen sowie des Freiflächenentzuges im Vergleich zur aktuellen Nutzung von Auswirkungen im Hinblick auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt auszugehen. Mit den Eingrünungs- und Pflanzmaßnahmen und der damit verbundenen Neuschaffung von Lebensräumen sowohl für freiland- als auch für gehölzgebundene Arten erfahren Teile des Plangebietes gegenüber dem derzeitigen, vollständig gehölzfreien Zustand eine Aufwertung.

#### *Schutzgut Boden und Fläche*

Die Bodenoberfläche im Plangebiet ist bisher unversiegelt. Die natürlichen Bodenfunktionen sind durch die ackerbauliche Nutzung gestört.

Maßnahmen zur Versickerung von Niederschlagswasser erfordern zum Teil zusätzliche bautechnische Maßnahmen (Bodenaustausch und Verdichtung). Die Maßnahmen zur Eingrünung verbessern in diesen Bereichen die Bodenfunktionen. Mit der Überbauung als Wohngebiet kommt es zu Flächenversiegelungen und damit zum Verlust von

Bodenfunktionen in diesem Bereich. Bei einer Nichtdurchführung der Bebauung würde der Boden in seinem vorliegenden Profilaufbau großflächig unverändert erhalten bleiben.

Detaillierte Untersuchungen erfolgen im Rahmen des parallelen Bebauungsplanverfahrens.

#### *Schutzgut Wasser*

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nach aktuellem Kenntnisstand nicht vorhanden. Es existiert lediglich ein temporär wasserführender, ost-west-verlaufender Graben im nördlichen Bereich des Plangebietes.

#### *Schutzgut Klima/Luft*

Die großflächigen landwirtschaftlichen Nutzungen im Plangebiet selbst und weiter nördlich von Niederrieden dienen als Kaltluftentstehungsgebiete für den Siedlungsbereich von Niederrieden. Die Umsetzung der Planung führt in einem geringen Flächenanteil dieser großflächigen landwirtschaftlichen Nutzfläche zur Einschränkung dieser Funktion. Die Frischluftfunktionen der betroffenen Freifläche werden entfallen und beeinträchtigen damit das Kleinklima in geringem Umfang nachteilig. Von erheblichen Auswirkungen auf die Frischluftzufuhr von Niederrieden kann aufgrund der vergleichsweise geringen Fläche nicht ausgegangen werden. Die randlichen Eingrünungsmaßnahmen des Plangebietes tragen zu einer weiteren Verringerung dieser Auswirkung bei.

#### *Schutzgut Landschaft*

Das Landschaftsbild im Plangebiet sowie seiner Umgebung ist geprägt von intensiver ackerbaulicher Nutzung. Der Siedlungsbereich von Niederrieden ist ein anthropogen geprägtes Element in der ansonsten weitgehend ebenen Flur. Das Plangebiet selbst bietet keine visuellen Anreize aufgrund fehlender Vegetationsstrukturen (außer landwirtschaftlicher Nutzpflanzen) und der topografischen Gleichförmigkeit (einheitliche Westexposition des Plangebietes).

Mit der Überbauung des Plangebietes erfährt das Landschaftsbild eine vollständige Änderung. Die bisher vorhandenen Freiräume werden zu Siedlungsflächen umgewandelt. Eine grünordnerische Aufwertung ist durch die umfangreichen Pflanzmaßnahmen im öffentlichen und privaten Raum möglich.

#### *Schutzgut Kultur- und Sachgüter*

Angaben über Bodendenkmäler im Plangebiet liegen nicht vor.

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten.

#### *Wechselwirkungen*

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wurden, soweit beurteilungsrelevant, bei den jeweiligen Schutzgütern mitefassen. Nach dem derzeitigen Planungsstand sind darüber hinaus keine Wechselwirkungen ersichtlich, bei denen relevante Auswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten wären.



### *Bewertungen*

Bei der Realisierung der Planung treten im Vergleich zur bisherigen ackerbaulichen Nutzung nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden, Klima/Luft und Landschaft auf.

#### **11.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)**

Der im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellte Bereich würde langfristig entsprechend seiner Zweckbestimmung und ohne Änderungen hinsichtlich der Entwicklung des Umweltzustandes genutzt.

#### **11.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

##### *Schutzgut Mensch*

Durch im parallelen Bebauungsplanverfahren festzusetzende Eingrünungen des Plangebietes werden nachteilige Auswirkungen auf die Erholungsnutzungen verringert.

Aufgrund des Abstandes von mind. 90 m der schützenswerten Wohnnutzung zur westlich gelegenen, aktiven landwirtschaftlichen Hofstelle sind keine Konflikte zu erwarten. Beeinträchtigungen durch Verkehrs- und Gewerbelärm sind im Plangebiet nicht gegeben.

##### *Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt*

Im Rahmen der Eingriffsregelung nach § 21 Abs. 1 BNatSchG, die nach den Vorschriften des BauGB § 1a ff) angewendet wird, erfolgt die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfes gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB. Demnach sind Ausgleichsmaßnahmen für die nachteiligen Auswirkungen für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt festzusetzen, da die nachteiligen Auswirkungen nicht vollständig innerhalb des Baugebietes vermieden bzw. vermindert werden können. Ausgleichsflächen werden. Im Rahmen des parallel sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans umgesetzt. Teilflächen der erforderlichen Ausgleichsflächen befinden sich im Westen des Plangebietes im unmittelbaren Anschluss an das allgemeine Wohngebiet. Durch Entwicklungsmaßnahmen auf den Ausgleichsflächen, die Jagdhabitats für Fledermäuse schaffen, werden nachgewiesene Arten (ASK Bayern) im weiteren Umfeld des Plangebietes gezielt gefördert.

##### *Schutzgut Boden und Fläche*

Durch die Überbauung werden Flächen versiegelt und die Bodenfunktionen zerstört. Im parallel aufgestellten Bebauungsplan sind naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB festzusetzen, damit werden die nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden ausgeglichen. Die Festsetzungen zur Durchgrünung des Wohngebietes mindern die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zusätzlich.

##### *Schutzgut Wasser*

Die Flächenversiegelung hat negative Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt.



### *Schutzgut Klima/Luft*

Durch die Überbauung entstehen nachteilige Auswirkungen durch die damit verbundene Reduzierung des bestehenden, zusammenhängenden Kaltluftentstehungsgebiete sowie Einschränkungen der Frischluftbahnen am nördlichen Ortsrand.

### *Schutzgut Landschaft*

Durch das Vorhaben wird die bisher freie, durch Ackerbau genutzte Fläche überbaut.

Durch Festsetzungen im parallelen Bebauungsplan zur Durchgrünung und Eingrünung des Wohngebietes im Rahmen von randlichen Pflanzmaßnahmen und der Vorgaben zu privaten Pflanzungen wird ein verträgliches Landschaftsbild hergestellt. Hierzu trägt insbesondere auch die Begrenzung der maximalen zulässigen Gebäudehöhe mit Bezug zum natürlichen Gelände bei.

## **12 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche nördlich des Ortsgebietes von Niederrieden soll ein Allgemeines Wohngebiet inkl. zugehöriger Erschließungsstraßen mit einer Größe von insgesamt ca. 5,9 ha entstehen. Der Bebauungsplan der Gemeinde Niederrieden wird entsprechend im Parallelverfahren aufgestellt. Der Bebauungsplan wird demnach aus den Darstellungen des angepassten Flächennutzungsplanes der Gemeinde Niederrieden entwickelt.

In der vorliegenden FNP-Änderung werden die zu erwartenden naturschutzfachlichen Auswirkungen erfasst und bewertet. Hierzu gehören die Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen einschließlich biologischer Vielfalt, Boden, Wasser, Luft/Klima, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter. Die Bewertung der ermittelten Auswirkungen der Planung zeigt, dass mit dem Vorhaben nachteilige Auswirkungen insbesondere auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sowie Boden verbunden sind. Verschiedene Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung tragen dazu bei, Auswirkungen der Planung zu minimieren. Der Ausgleichsflächenbedarf wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ermittelt und umgesetzt.

## **13 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung**

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden durchgeführt, um Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild zu vermeiden bzw. unvermeidbare Eingriffe zu minimieren.

Die zu erwartenden Auswirkungen der geplanten Baumaßnahmen auf Natur und Landschaft sowie die Ermittlung der zur Eingriffskompensation notwendigen Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB erfolgen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanungen nach dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen.

Grundsätzlich sieht die verbindliche Planung im Plangebiet „Herzog-Wiesen“ folgende Maßnahmen vor:

Maßnahmen- typ	Maßnahme	Betroffene Schutzgüter
Minimierung	Eingrünung des Baugebietes	Arten/Lebensräume, Landschaftsbild
Vermeidung	Verbot tiergruppenschädigender Anlagen (Sockelmauer bei Zäunen)	Arten/Lebensräume
Minimierung	Erhalt einer Gebietsdurchlüftung durch lo- ckere und offene Bebauung	Klima/Luft
Minimierung	Dauerhafte Begrünung von Flachdächern	Wasser, Klima/Luft
Minimierung	Niederschlagswasserversickerung	Wasser, Boden
Minimierung	Erhalt von Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfä- higer Beläge bei Garagenzufahrten und Stellplätzen	Wasser, Boden
Vermeidung	Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnah- men	Arten/Lebensräume

Ausgleichsmaßnahmen werden soweit erforderlich, im parallel aufgestellten Bebauungsplan berücksichtigt.

## 14 Planungsstatistik

Geltungsbereich	ca. 5,84	ha	100,00 %
davon Wohngebiet	ca. 4,31	ha	73,8 %
Verkehrsflächen	ca. 0,80	ha	13,6 %
Grünflächen (= Interne Ausgleichsflächen)	ca. 0,74	ha	12,6 %
Externe Ausgleichsflächen	ca. 1,33	ha	

## 15 Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange

- 1 Abwasserzweckverband Boos – Niederrieden
- 2 Amprion GmbH, Dortmund
- 3 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Mindelheim
- 4 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Landwirtschaft, Mindelheim
- 5 Bayerischer Bauernverband, Kreisverband Unterallgäu, Erkheim
- 6 Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Koordination Bauleitplanung – BQ, München
- 7 Freiwillige Feuerwehr Niederrieden
- 8 Gemeinde Boos
- 9 Gemeinde Fellheim
- 10 Gemeinde Heimertingen
- 11 Industrie- und Handelskammer für Augsburg und Schwaben, Augsburg
- 12 Landratsamt Unterallgäu – Kommunale Abfallwirtschaft
- 13 Landratsamt Unterallgäu – Immissionsschutz
- 14 Landratsamt Unterallgäu – Kreisbrandrat, Alexander Möbus
- 15 Landratsamt Unterallgäu – Kreisheimatpfleger Peter Kern
- 16 Landratsamt Unterallgäu – Untere Naturschutzbehörde
- 17 Landratsamt Unterallgäu – Ortsplanung
- 18 Landratsamt Unterallgäu – Wasserrecht
- 19 LEW Verteilnetz GmbH, Betriebsstelle Buchloe

- 20 Polizeidienststelle Memmingen
- 21 Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde
- 22 Regionalverband Donau-Iller
- 23 Staatliches Bauamt Kempten, Bereich Straßenbau
- 24 Wasserwirtschaftsamt Kempten

## 16 Bestandteile der FNP-Änderung

Planzeichnung FNP-Änderung vom 10. Februar 2020 mit redaktionellen Änderungen/Ergänzungen vom 25. Mai 2020

Begründung FNP-Änderung vom 10. Februar 2020 mit redaktionellen Änderungen/Ergänzungen vom 25. Mai 2020

## 17 Verfasser

Team Raumordnungsplanung

Krumbach, 10. Februar 2020 mit redaktionellen Änderungen/Ergänzungen vom 25. Mai 2020



Dipl.-Geogr. Dr. Hase

Bearbeiter:



Dipl.-Geogr. Saloustros

Niederrieden, den .....

.....  
*Unterschrift Erster Bürgermeister  
Michael Büchler*