



Projekt-Nr. 1757-405-KCK

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

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

## Bebauungsplan

„Herzog-Wiesen“

Gemeinde Niederrieden



## Begründung

i. d. F. vom 10. Februar 2020 mit  
redaktionellen Änderungen/Ergän-  
zungen 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	Satzungsbeschluss	4
<b>2</b>	<b>Erforderlichkeit der Planaufstellung</b>	<b>5</b>
2.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	12
2.2	Planungsalternativen	12
2.3	Lage	13
2.4	Vorgaben der Raumordnung/Landesplanung und Regionalplanung	13
<b>3</b>	<b>Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches</b>	<b>15</b>
3.1	Geländebeschaffenheit – Vermessungszeichen und Grenzmarken	15
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	17
4.3	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Gestaltung	18
4.4	Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen	18
4.5	Einfriedungen	18
<b>5</b>	<b>Verkehrerschließung</b>	<b>19</b>
<b>6</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>19</b>
<b>7</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>21</b>
<b>8</b>	<b>Bodenschutz/Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden</b>	<b>22</b>
<b>9</b>	<b>Geologie, Hydrologie, Oberflächenwasser, Baugrundverhältnisse</b>	<b>22</b>
<b>10</b>	<b>Bodendenkmalpflege, Altlasten</b>	<b>24</b>
<b>11</b>	<b>Brandschutz</b>	<b>24</b>

<b>12</b>	<b>Artenschutz</b>	<b>24</b>
<b>13</b>	<b>Grünordnung/Naturschutz/Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen</b>	<b>25</b>
13.1	Grünordnerische Maßnahmen	25
13.2	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	25
<b>14</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>28</b>
14.1	Einleitung	28
14.1.1	Rechtliche Grundlagen und Vorgehensweise	28
14.1.2	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes	28
14.1.3	Planungsbezogene Ziele des Umweltschutzes	28
14.2	Bestandsaufnahme (Basisszenario) und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung und Planung	29
14.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	31
14.4	Minimierungs-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen / Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung	31
14.4.1	Minimierungs-/Vermeidungsmaßnahmen	32
14.4.2	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	33
<b>15</b>	<b>Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen</b>	<b>33</b>
<b>16</b>	<b>Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahme (Monitoring)</b>	<b>33</b>
<b>17</b>	<b>Allgemeinverständliche Zusammenfassung</b>	<b>34</b>
<b>18</b>	<b>Eigentumsverhältnisse</b>	<b>34</b>
<b>19</b>	<b>Planungsstatistik</b>	<b>35</b>
<b>20</b>	<b>Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange</b>	<b>35</b>
<b>21</b>	<b>Anlagen</b>	<b>35</b>
<b>22</b>	<b>Bestandteile des Bebauungsplanes</b>	<b>35</b>
<b>23</b>	<b>Verfasser</b>	<b>36</b>

## **1 Aufstellungsverfahren**

### **1.1 Aufstellungsbeschluss**

Der Gemeinderat der Gemeinde Niederrieden hat in seiner Sitzung vom 14. Januar 2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Herzog-Wiesen“ beschlossen und am 7. Oktober 2019 ortsüblich bekannt gemacht.

### **1.2 Vorentwurf**

In der Sitzung vom 24. Juni 2019 beschloss der Gemeinderat dem Vorentwurf des Bebauungsplanes „Herzog-Wiesen“ zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

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

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes 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 Bebauungsplanunterlagen 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 dem Entwurf des Bebauungsplanes „Herzog-Wiesen“ zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

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

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung 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 Bebauungsplanunterlagen 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 Satzungsbeschluss**

Der Gemeinderat der Gemeinde Niederrieden hat am 25. Mai 2020 den Bebauungsplan „Herzog-Wiesen“ als Satzung beschlossen.

## 2 Erforderlichkeit der Planaufstellung

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

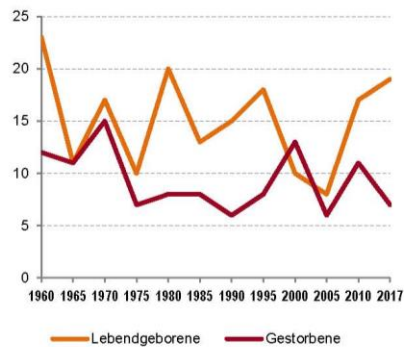
\* Quelle: Bay. Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung: Statistik Kommunal 2018 Gemeinde Niederrieden

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.

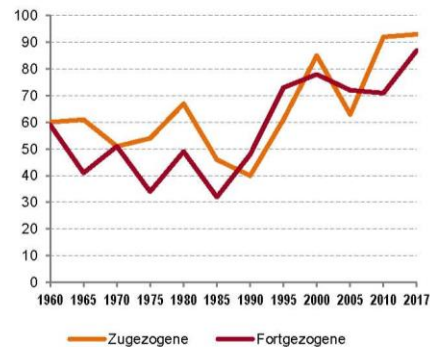
#### 4. Bevölkerungsbewegung seit 1960

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: Bevölkerungsentwicklung Gemeinde Niederrieden bis 2028  + 6 %	<b>1.504 Ew.</b> <i>bei Zunahme +6 %</i>	+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 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Niederrieden stellt für das Bebauungsplangebiet Flächen für die Landwirtschaft dar (rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Niederrieden in der Fassung vom 31. Juli 1999, rechtswirksam mit Bekanntmachung vom 27. April 2000 sowie der rechtswirksamen Änderungen).

Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes ist der Bebauungsplan nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Herzog-Wiesen von der Fläche für die Landwirtschaft in ein allgemeines Wohngebiet geändert.

Nach Wirksamkeit der Flächennutzungsplanänderung ist das Baugebiet aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## **2.2 Planungsalternativen**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Herzog-Wiesen“ nimmt 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 vollständig), 615 und 621 teilweise, jeweils Gemarkung Niederrieden, durch die Planung in Anspruch. Der Geltungsbereich ist konkret der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen. 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.

## 2.3 Lage

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 des Bebauungsplanes „Herzog-Wiesen“ 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 im Parallelverfahren 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. Der FNP wird im Parallelverfahren entsprechend angepasst.

- 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 den vorliegenden Bebauungsplan 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 – Vermessungszeichen und Grenzmarken**

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 Bebauungsplan liegt eine Geländehöhenvermessung zugrunde.

Nach Art. 13 Abs. 3 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (BayRS 219-1-F) hat jeder, der Arbeiten beabsichtigt oder durchführt, die den festen Stand oder die Erkennbarkeit von Vermessungszeichen gefährden, die Sicherung oder Versetzung der Vermessungszeichen beim Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Memmingen (ADBV Memmingen) zu beantragen.

#### **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 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**

Der Bebauungsplan "Herzog-Wiesen", 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 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.

Es ist Planungsabsicht der Gemeinde, den zukünftigen Bauherren des Wohngebietes WA1 und WA2 eine möglichst große Gestaltungsfreiheit bei der Wahl von Dachneigung und Dachform einzuräumen, so dass die zulässigen Gebäudetypologien neben den Planungselementen der lokalen Bautradition zudem moderne Bauformen umfassen. Die Auswahl

der Dachformen wird auf Sattel-, Pult- und gegenläufiges Pultdach sowie Zelt-, Walm-, Krüppelwalm- und Flachdach festgesetzt.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und zur Berücksichtigung der Belange der südlich anbindenden Wohnbebauung werden die dazu notwendigen städtebaulichen Kenngrößen festgesetzt. Hierzu dient die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe und einer maximal zulässigen Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (RFH), die sich jeweils auf das natürliche Gelände (KC Vermessung vom 18. Dezember 2018) beziehen. Die maximale Gebäudehöhe beträgt in WA1 für alle Dachformen außer Pult- und Flachdach 9,0 m über dem natürlichen Gelände. Für die Dachformen Pult- und Flachdach wird die maximale Gebäudehöhe auf 8,0 m über dem natürlichen Gelände beschränkt, um keine zu hohen Wandhöhen auf der Firstseite der Gebäude zu ermöglichen.

Einzelne untergeordnete Gebäudeteile z. B. Antennen, Kamine, Solar- und Photovoltaikanlagen, technische Aufbauten, etc. dürfen die maximale Gebäudehöhe geringfügig überschreiten. Unter geringfügig wird ein Maß von bis zu 1,0 m verstanden.

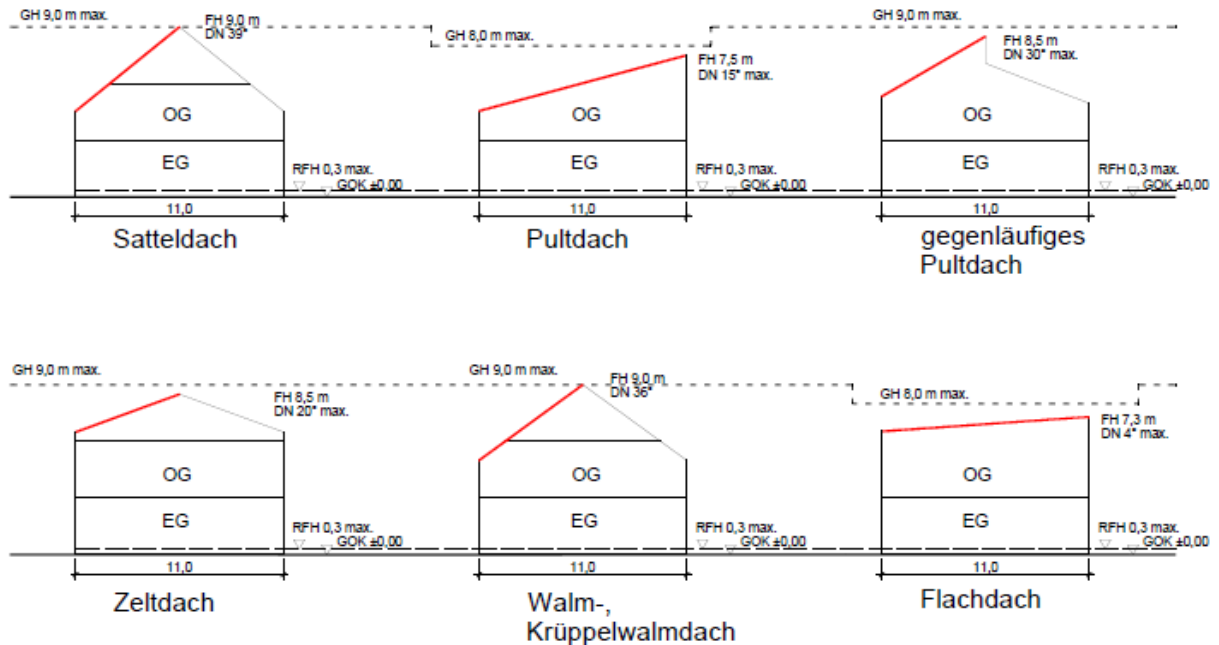
In den jeweils südlich der inneren Erschließungsstraßen angeordneten Bereichen sind Einzel- oder auch Doppelhäuser (WA2), in WA1 sind nur Einzelhäuser zulässig.

Im Bereich WA3 sieht die Gemeinde die Ansiedlung einer altersgerechten Wohnanlage vor. Ein konkretes Bauvorhaben liegt jedoch noch nicht vor. Für diesen Teilbereich sind Flach- und Pultdächer mit einer maximal zulässigen Gesamthöhe von 8 m bei 2-geschossiger Bauweise bzw. 11 m bei 3-geschossiger Bauweise zulässig. Hier wird zur besseren Ausnutzung des Gebietes eine zweigeschossige Bebauung als Mindestmaß vorgegeben. Die nähere Lage zum Ortskern entspricht der höheren und dichteren Bauweise.

Die möglichen Dachformen in WA1 und WA 2 werden in der nachfolgenden Abbildung beispielhaft dargestellt. Maximal zulässige Wandhöhen in Verbindung mit den zulässigen Dachformen werden zur Sicherstellung einer verträglichen Wirkung der zulässigen Gebäudetypen für das Ortsbild festgesetzt.



**Abb. 1: Abb. Mögliche Dachformen, -neigungen und Gebäudehöhen**



Abkürzungen: GH Gebäudehöhe über GOK FH Firsthöhe über RFH  
WH Wandhöhe RFH Rohfußbodenhöhe  
DN Dachneigung GOK Geländeoberkante

Am nördlichen und nordöstlichen Rand des Plangebietes ist mit Übergang in die freie Landschaft und einer Breite von 3,0 m eine Eingrünung auf den privaten Baugrundstücken vorzusehen, um der Lage am Ortsrand gerecht zu werden. Diese Fläche ist zu mindestens 50 % mit Sträuchern der festgesetzten Pflanzliste zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Festsetzung von Baumpflanzungen innerhalb des Plangebiets sichert zudem die zügige Durchgrünung des Wohngebietes. U. a. um den landwirtschaftlichen Verkehr nicht zu beeinträchtigen, sind Einfriedungen mit einem Abstand von mind. 0,5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

Aufgrund der Nachbarschaft von Wohnnutzung im Baugebiet und landwirtschaftlichen Nutzflächen angrenzend an den Geltungsbereich wird auf die gesetzlichen Regelungen hingewiesen, insbesondere Art. 48 des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches und anderer Gesetze (AGBGB), demnach mit Bäumen von mehr als 2 m Höhe ein Abstand zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken von 4 m einzuhalten ist.

## 4.2 Art der baulichen Nutzung

Von den allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO werden im Planungsgebiet in WA1 und WA2 die Nutzungen Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Die Ortsrandlage des Wohngebietes eignet sich nicht als Standort für die vorher genannten Nutzungen, die Gemeinde

Niederrieden beabsichtigt, diese Form der Nutzung im Ortskern zu konzentrieren. Abweichend davon sind in WA3 Anlagen für soziale, gesundheitliche, kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke sowie Anlagen für Verwaltungen zulässig, da diese dem Zweck der vorgesehenen Nutzungen des altersgerechten Wohnens und der Einrichtung eines Dorfgemeinschaftsraumes udgl. entsprechen. Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Dies erfolgt auch, da die Gemeinde beabsichtigt, aufgrund des erheblichen Störpotenzials für die Nachbarschaft und der potenziellen Verkehrslärmimmissionen diese Nutzungen im Gebiet auszuschließen.

#### **4.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Gestaltung**

Die GRZ wird im WA1 und WA2 mit 0,4 festgesetzt und die GFZ auf 0,6 begrenzt, um eine sinnvolle Ausnutzung der Baugrundstücke mit Einzel- und Doppelhäusern zu ermöglichen. Eine Einschränkung zulässiger Dachformen erfolgt, um die Dachformen auf eine ortsübliche Auswahl zu beschränken und gleichzeitig den Bauherren eine möglichst große Gestaltungsfreiheit einzuräumen. Beim Bau von Doppelhäusern ist auf die Gleichförmigkeit der jeweiligen Dachhälften zu achten. In WA3 ist ebenfalls eine GRZ von 0,4 festgesetzt, aber aufgrund der zulässigen dreigeschossigen Bebauung wird die GFZ auf 1,0 festgesetzt. Dies entspricht einer städtebaulich maßvollen Verdichtung in Ortskernnähe.

Für die Dacheindeckung sind spiegelnde und glänzende Materialien nicht zulässig. Dachbegrünungen werden ausdrücklich empfohlen und sind im Baugebiet zulässig. Bei der Materialwahl für Fassaden sind Putz, Beton oder Holzverschalung zulässig. Der großflächige Einsatz von Keramik, Kunststoffen, Spaltklinker, Waschbeton sowie grellen Farben und glänzenden Oberflächen ist nicht zulässig, um ein unruhiges Ortsbild zu vermeiden.

Hinsichtlich des Brandschutzes sind bei der Bauausführung entsprechende technische Richtlinien und DIN-Normen zu berücksichtigen (DIN 4102 „Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen“, Teil 7).

#### **4.4 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen**

Die Anzahl von zwei erforderlichen Stellplätzen je Wohneinheit ist auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen. Dies begründet sich 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. Dies dient auch dem Vermeiden von Behinderungen für den Verkehr landwirtschaftlicher Nutzfahrzeuge sowie des Radverkehrs auf dem Nordweg und der Booser Straße.

Entsprechend der Verdichtung und zur Verringerung sonst notwendiger Parkplätze im öffentlichen Verkehrsraum sind in WA3 generell Tiefgaragen zugelassen. Die ausnahmsweise Anordnung von Tiefgaragen in WA1 und 2 setzt die Abwägung im Einzelfall voraus.

#### **4.5 Einfriedungen**

Einfriedungen sind auf den Baugrundstücken zulässig, sofern sie einen Mindestabstand von 0,5 m zur Erschließungsstraße (öffentliche Verkehrsfläche) aufweisen. Eine maximale Höhe von Einfriedungen wird auf 1,2 m über Geländeoberkante festgesetzt, um eine visuelle Offenheit im Wohngebiet zu erreichen. Der Mindestabstand zwischen Unterkante Zaun

und Geländeoberkante wird auf 0,1 m festgesetzt, um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu sichern.

## 5 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über einen Anschluss an den Nordweg, die Booser Straße und an die neu geplante Verbindungsstraße zur Weilerstraße bzw. zur B 300.

Der im südlichen Anschluss an das Bebauungsplangebiet weiterführende Nordweg weist gegenwärtig an der schmalsten Stelle eine Breite von ca. 5 m auf. Grundsätzlich würde für einen Begegnungsverkehr Pkw/Pkw eine Breite von 4,75 m bei einer Geschwindigkeit von 50 km/h ausreichen und bei einer verminderten Geschwindigkeit  $\leq 40$  km/h bereits eine Breite von 4 m. Grundsätzlich ist dementsprechend auf Ebene des Bebauungsplanes eine ausreichende Verkehrserschließung gewährleistet. Seitens der Gemeinde ist jedoch ein Ausbau des Nordwegs im Bestand mit begleitendem Gehweg vorgesehen, um die bestehende Verkehrssituation in Zuge der Baugebietsrealisierung zu optimieren.

Innerhalb des Plangebietes ist eine trapezförmige Erschließungsstraße mit einer Breite von 6,0 m mit Anbindungen an die Umgebung vorgesehen. Ein Verkehrsberuhigter Bereich wird im Plangebiet nicht explizit festgesetzt. Dies bedeutet dementsprechend, dass im Zuge der an den Bebauungsplan anschließenden Erschließungsplanung die Gestaltung des Straßenraums entsprechend der gestellten Ansprüche auf Grundlage der betroffenen Festsetzung „öffentliche Straßenverkehrsfläche“ entsprechend den Planungserfordernissen freigegeben ist. Grundsätzlich steht es den Gemeinden frei, auch Straßen, die als (normale) Straßenverkehrsflächen festgesetzt sind, im Sinne der Verkehrsberuhigung als Mischverkehrsflächen zu gestalten. Eine seitens der Gemeinde vorgesehene Anordnung zur Geschwindigkeitsbegrenzung (30er Zone) soll im Nachgang zum Bebauungsplan als verkehrsordnende Maßnahme erfolgen. Im Zuge der nachfolgenden Erschließungsplanung ist es vorgesehen, dass begleitend zur 4,75 m breiten Fahrbahn ein 1,25 m breiter Gehweg realisiert werden soll. Die konkrete Ausgestaltung des Verkehrsraums wird im Zuge der Erschließungsplanung seitens der Gemeinde unter Beachtung der Sicherheitsaspekte vorgenommen. Der Bebauungsplan bietet die entsprechenden Grundlagen.

Die interne Fußwegebeziehung im Westen und Nordwesten des WA mit einer Breite von 2,0 m bzw. 3,0 m dient neben der fußläufigen Erschließung des Gebietes der Unterbringung der Regenwasserzuleitungen der westlich in der Ausgleichsfläche A geplanten Versickerungseinrichtung.

## 6 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser und die Entsorgung von Schmutzwasser erfolgt über Kanalanschlüsse 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.

Das anfallende Schmutzwasser wird über den Hauptsammler des Abwasserzweckverbandes Boos-Niederrieden dem Gruppenklärwerk der Stadt Memmingen in Heimertingen zugeführt. Gemäß Auskunft des Abwasserzweckverbandes (AZV) Boos – Niederrieden ist der Hauptsammler des AZV für die geplante Bebauung ausreichend und die Gemeinde Niederrieden verfügt über ein Kontingent für das Gruppenklärwerk Memmingen / Heimertingen von 2.500 Haushalten. Dieses Kontingent wird derzeit jedoch nur von ca. 1.400 Haushalten genutzt, so dass dieses für die geplante Bebauung ebenfalls ausreichend ist.

Entlang der geplanten Erschließungsstraße außerhalb des Baugebietes erfolgt die Entwässerung in den bestehenden Graben. Innerhalb des Baugebietes ist der gemäß Kataster angegebene Graben in der Örtlichkeit nicht vorhanden. Dieser wurde bereits vor ca. 60 Jahren mit Tondrainagen verrohrt. Die Tiefe liegt bei ca. 60-80 cm. Die betreffende Fläche ist entsprechend bodengleich mit den im Norden und Süden angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und wird ebenfalls landwirtschaftlich genutzt.

Zur Grundwasserneubildung ist grundsätzlich das gesamte anfallende Niederschlags- und Oberflächenwasser soweit als möglich vor Ort vorrangig flächenhaft über die belebte Bodenzone zur Versickerung zu bringen. 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 die DWA Arbeitsblätter A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ und A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“ zu berücksichtigen. Zudem wird auf das DWA Arbeitsblatt A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung“ (ISiE) verwiesen.

Sofern die Einleitungen nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung fallen, sind für die Versickerung des Niederschlagswassers beim Landratsamt Unterallgäu prüffähige Planunterlagen nach der WPBV (3-fach) mit einem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis einzureichen

Um die Versickerungsfähigkeit der anstehenden Bodenschichten zuverlässig festzustellen, hat die Gemeinde Niederrieden eine entsprechende Baugrunduntersuchung durch ein geologisches Fachbüro durchführen lassen.

Zwischenzeitlich liegt der Geotechnische Bericht zur Erschließung des Baugebietes „Herzog-Wiesen“, Gemeinde Niederrieden der Baugrund Süd vom 18.12.2019 vor. Im Rahmen der Baugrunderkundung wurde u. a. die Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden untersucht. Es zeigt sich, dass eine Versickerungsfähigkeit der Böden lediglich im Südwesten des Plangebietes gegeben ist. In den anderen Bereichen sind die dort anstehenden Lösssedimente nicht zur Versickerung geeignet. Aufgrund der inhomogenen Bodenverhältnisse wird im Bebauungsplan folgendes bestimmt:

Ist die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes gegeben, so ist das anfallende, nicht verschmutzte Niederschlagswasser auf den Grundstücksflächen zu versickern. Ist eine Versickerung nicht möglich, so soll zur Kompensation der Abflussbeschleunigung eine geeignete Regenrückhaltung und zeitverzögerte Einleitung in den öffentlichen Kanal erfolgen. Auf Grundlage der vorliegenden Untersuchungsergebnisse ist es vorgesehen, dass im Norden der festgesetzten Ausgleichsfläche „A“ eine ökologische Wasserrückhaltung (Erdbecken)

vorgenommen wird und im Süden der Ausgleichsfläche „A“ eine Versickerungseinrichtung (Kiesrigole) installiert wird.

Bauherren werden darauf hingewiesen, dass bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation, insbesondere zur Vermeidung von Rückstauereignissen die folgenden Normen zu beachten sind:

- DIN 1986 Entwässerung für Gebäude und Grundstücke Teil 1 – 4 i. V. m. DIN EN 1986-100 und DIN EN 13564-1 Rückstauverschlüsse für Gebäude
- DIN EN 751 Dichtmittel für metallene Gewindeverbindungen

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.

Die südlich des Plangebietes auf Flur-Nr. 215 befindliche Pferdehaltung entfällt zukünftig, da die zur Pferdehaltung zugehörigen Pferdekoppeln vorliegend überplant werden.

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.

Bei der Errichtung und dem Betrieb von Luftwärmepumpen gilt als rechtliche Grundlage § 22 Abs. 1 BImSchG. Die Beurteilung der Anlagen richtet sich dabei nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm). Gemäß § 22 Abs. 1 BImSchG sind Luftwärmepumpen so zu betreiben, dass

1. Geräusche verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind, und
2. Vorkehrungen getroffen werden, um die Ausbreitung unvermeidbarer Geräusche auf ein Mindestmaß zu beschränken,

soweit dies erforderlich ist, um die Nachbarschaft vor erheblichen Belästigungen zu schützen. Es ist zu beachten, dass nur die Errichtung von Luftwärmepumpen zulässig ist, die folgende Mindestabstände zu den nächsten Wohngebäuden einhalten:

Schalleistungspegel der Wärmepumpe $L_{WA}$ in dB (A)	Mindestabstand in m
45	4
50	7
55	13

Der Schalleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Wärmepumpen mit höheren Schalleistungspegeln sind nicht zulässig. Die Einhaltung ist im Bauantrag gegenüber der Gemeinde nachzuweisen.

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

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018 (LEP) sowie gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sollen die Gemeinden verstärkt auf die Innenentwicklung einschließlich der Umnutzung von brachliegenden Flächen bzw. Baulandreserven hinwirken. Die vorliegende Bebauungsplanänderung entspricht dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, da der Bebauungsplan durch die festgesetzte GRZ die Bebauung auf eine maßvolle Versiegelung begrenzt.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sind landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden zusätzlich ca. 5,9 ha Fläche (bisher Ackerfläche) einer wohnbaulichen Nutzung und der Verkehrserschließung zugeführt, als Ausgleichsfläche werden ca. 0,74 ha (bisher Ackerfläche) in Anspruch genommen. 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.

Bezüglich des Grundsatzes LEP 3.1 Abs. 2 flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten ist anzumerken, dass die Gemeinde Niederrieden aufgrund der gegebenen Ortsstruktur und Nachfragen nach primär Einzelhäusern vorliegendes Baugebiet entwickelt. Um auch einer verdichteten Bebauung Raum zu bieten, sieht die Gemeinde in Teilbereichen auch die Möglichkeit vor, dass Doppelhäuser errichtet werden. Darüber hinaus plant die Gemeinde in einem Bereich des Plangebietes im Nahbereich zum Siedlungsbestand die Realisierung einer altengerechten Bauform, um auch für diese Altersgruppe und deren Belange ein entsprechendes Angebot zu realisieren. Am Ortsrand der Gemeinde Niederrieden wird ein mehrgeschossiger Geschosswohnungsbau seitens der Gemeinde nicht umgesetzt, da zum einen diese Wohnformen nur sehr untergeordnet nachgefragt werden und zum anderen ein entsprechend harmonischer Übergang zwischen bebauter und unbebauter Fläche geschaffen werden soll.

## 9 Geologie, Hydrologie, Oberflächenwasser, Baugrundverhältnisse

Um die Baugrundverhältnisse und die Versickerungsfähigkeit der anstehenden Bodenschichten zuverlässig festzustellen, hat die Gemeinde Niederrieden eine entsprechende Baugrunduntersuchung durch ein geologisches Fachbüro durchführen lassen.

Zwischenzeitlich liegt der Geotechnische Bericht zur Erschließung des Baugebietes „Herzog-Wiesen“, Gemeinde Niederrieden der Baugrund Süd vom 18.12.2019 vor.

Geologisch gesehen liegt das Plangebiet in der weiträumigen Molasselandschaft des Voralpenlandes. Der tiefere Untergrund wird von den Sedimenten der Oberen Süßwassermolasse aufgebaut. In diesen tertiären Untergrund tieften sich Schmelzwasserströme ein und lagerten Terrassensedimente ab, die lokal in Form von Kiesböden anzutreffen sind. Auf den Kiesen sedimentierten wiederum feine Lösssedimente, die durch starke Winde transportiert und abgelagert wurden. Nach ihrer Ablagerung waren die Böden Verwitterungsprozessen ausgesetzt, so dass sich oberflächennah ein Verwitterungshorizont ausbildete. Zur Geländeoberkante hin wird die Schichtenabfolge von einer Mutterbodenauflage abgeschlossen.

Gemäß Baugrunduntersuchung kann für das Plangebiet folgende generalisierte Schichtenabfolge zu Grunde gelegt werden:

- Mutterboden (Rezent)
- Verwitterungsdecke (Holozän)
- Löß (Holozän)
- Terrassenkies (Pleistozän)

Bzgl. der bautechnischen Beschreibung und Eigenschaften der Schichten und der Anforderungen für die nachfolgende Erschließung und Baumaßnahmen wird auf den Geotechnischen Bericht als Anlage der Begründung im Detail verwiesen.

Während der Baugrundaufschlussarbeiten am 02.12.2019 wurde in den niedergebrachten Rammkernsondierungen und in den Schürfgruben kein Zulauf von Wasser festgestellt. Eine Messung des Wasserspiegels in den Rammsondierungen war nicht möglich, da die Sondierlöcher unmittelbar nach dem Ziehen des Sondiergestänges in sich zusammenfielen. Nach langanhaltenden Niederschlagsereignissen ist innerhalb der anstehenden Böden mit dem Auftreten von Schicht- bzw. Hangzugwasser zu rechnen, das sich partiell in durchlässigen Lagen im Untergrund einstaut und im Anschnitt ausfließt.

Im Rahmen der Baugrunderkundung wurde u. a. die Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden untersucht. Es zeigt sich, dass eine Versickerungsfähigkeit der Böden lediglich im Südwesten des Plangebietes gegeben ist. In den anderen Bereichen sind die dort anstehenden Lösssedimente nicht zur Versickerung geeignet.

Der Bereich der geplanten Bebauung liegt nicht in einem festgesetzten oder vorläufig gesicherten 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. Im Zuge der Erschließungsplanung wird diesbezüglich u.a. im Südosten des Plangebietes eine Mulde vorgesehen, die entsprechend in die Bebauungsplanung übernommen worden ist.

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.

## **10 Bodendenkmalpflege, Altlasten**

Bodendenkmäler 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 auch nach einer archäologischen Untersuchung nicht vollständig ausgeschlossen werden kann.

Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenveränderungen sind im Plangebiet nach aktuellem Kenntnisstand nicht bekannt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass im Zuge der Bauarbeiten 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.

## **11 Brandschutz**

Die Erschließungsstraße und Wege zu den Gebäuden und Anlagen sind entsprechend der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ und der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ zu planen und auszuführen.

Grundsätzlich ist das Hydrantennetz nach dem Merkblatt des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft (Merkblatt 1.8/5) bzw. nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (Merkblatt W405) auszubauen. Der Hydrantenabstand sollte nach der Fachinformation zur Planung von Löschwasserversorgungseinrichtungen aus Sicht der Feuerwehr, des LFV Bayern erfolgen. Der Abstand zwischen Gebäudeeingang und Hydrant sollte zwischen 80 m und maximal 120 m liegen.

Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatts W405 ist in „Allgemeinen Wohngebieten“ eine Löschwasserbereitstellung von mindestens 800 l/min (48 m<sup>3</sup>/h) ausreichend über zwei Stunden, erforderlich. Für einzelne Nutzungseinheiten, die lt. Berechnung die o. g., benötigte Löschwassermenge überschreiten, ist die Löschwassermenge, auf das jeweilige Objekt bezogen, sicher zu stellen.

Im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung ist zu berücksichtigen, dass möglichst Überflurhydranten (DN 80 nach DIN 3222) verbaut werden, da Unterflurhydranten (DN 80 nach DIN 3221), welche in den Verkehrsflächen verbaut werden, durch Fahrzeuge zugeparkt werden können. Zudem sind diese im Winter durch Schnee und Eis oft nicht erkennbar und schwer zu öffnen.

## **12 Artenschutz**

Die Bewertung der vorhandenen Bestandssituation lässt nicht erkennen, dass die durch den Bebauungsplan zulässig werdende Bebauung einen Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. V. m. Abs. 5 BNatSchG eintritt oder



Vorgaben des europäischen und nationalen Artenschutzes sich nicht einhalten lassen. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass das Plangebiet einen Lebensraum darstellt, der für den Erhalt und die Fortentwicklung von Arten wesentlich ist, die streng geschützten Tierarten oder Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie oder gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie sind. Im Rahmen der Bauleitplanung erfolgt deshalb keine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP).

## **13 Grünordnung/Naturschutz/Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

### **13.1 Grünordnerische Maßnahmen**

Als grünordnerische Maßnahmen ist im Bebauungsplan eine Ortsrandeingrünung zur Integration der geplanten Bebauung in Natur und Landschaft festgesetzt. Die Ortsrandeingrünung erfolgt mittels heimischen und standortgerechten Sträuchern, welche möglichst freiwachsend und zweireihig zu gestalten ist, wobei in diesem Fall niedrige Sträucher (< 2 m Endwuchshöhe) bis an 0,5 m zur Grenze gesetzt werden können und erst ab 2 m Abstand zur Grenze Sträucher mit einer Endwuchshöhe über 2 m zu pflanzen sind. Der unter Nr. 21 der Hinweise der Bebauungsplansatzung aufgeführte Grenzabstand bei landwirtschaftlichen Grundstücken gemäß Art. 48 AGBGB bezieht sich auf Bäume von mehr als 2 m Höhe. Da die Ortsrandeingrünung mittels Sträuchern erfolgt, ist diesbezüglich kein Konflikt initiiert.

Zudem ist zur internen Durchgrünung des Baugebietes auf jedem Baugrundstück ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen. Die Festsetzungen zur Durchgrünung und Eingrünung des Wohngebietes und die Vorgaben zu privaten Pflanzungen führen zu einem verträglichen Landschaftsbild. Hierzu trägt auch die Begrenzung der maximalen zulässigen Gebäudehöhe mit Bezug zum natürlichen Gelände bei. Durch die soweit wie möglich zu erfolgende Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser kann die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate minimiert werden. Durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes mit Einzel- und Doppelhäusern und einem Mindestabstand zwischen Unterkante Zaun und Geländeoberfläche von 0,1 m wird eine Durchgängigkeit für Kleintiere gewährleistet.

### **13.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**

Die Ermittlung des Ausgleichflächenumfanges erfolgt für die einzelnen Schutzgüter: Arten und Lebensräume, Boden, Klima und Luft nach dem bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ und beinhaltet folgende Arbeitsschritte:

- Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme- und -bewertung)
- Erfassung des Eingriffs
- Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen
- Auswahl geeigneter Flächen und Festsetzung naturschutzfachlicher Ausgleichsmaßnahmen.

#### *Bestand*

Die Bestandsaufnahme für alle relevanten Schutzgüter des Naturhaushaltes im Plangebiet kommt zu folgendem Ergebnis

Schutzgut	Nutzung/Eigenart	Kategorie
Arten und Lebensräume	Ackerflächen	I (oberer Wert)
Boden / Fläche	grundwasserferne Böden/ lehmig, anthropogen über- prägt, z. T. befestigte Ver- kehrsflächen	I (oberer Wert)
Wasser	hoher Grundwasserflurab- stand, geringe Durchlässig- keit	II (unterer Wert)
Klima/Luft	Frischlufthahn, Kaltluftentste- hungsgebiet	II (unterer Wert)
Landschaftsbild	Lage am Siedlungsrand, ge- ringe Naherholung, struktur- arme Agrarlandschaft	I (oberer Wert)

Insgesamt dominiert im Plangebiet Kategorie I (oberer Wert), es handelt sich somit um ein Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

#### *Erfassen des Eingriffs*

Die Grundflächenzahl (GRZ) für das Wohngebiet liegt mit 0,4 über dem Grenzwert von 0,35 des Bayerischen Leitfadens, es handelt sich um Flächen mit einem hohen Versiegelungs- und Nutzungsgrad (Typ A).

Als Eingriffsfläche werden alle als Baugebiet im Sinne der BauNVO überplanten Flächen (Wohngebiet) und öffentlichen Verkehrsflächen berücksichtigt. Die Eingriffsfläche beträgt somit 51.043 m<sup>2</sup> (Wohngebiet: 43.079 m<sup>2</sup>, geplante Verkehrsflächen: 7.964 m<sup>2</sup>).

#### *Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen*

Der Bayerische Leitfaden sieht im vorliegenden Fall (Typ A: hoher Versiegelungsgrad, Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) einen Kompensationsfaktor von 0,3 bis 0,6 vor.

Im vorliegenden Fall wird der Kompensationsfaktor 0,3 gewählt. Die Wahl des Kompensationsfaktors 0,3 ist durch folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen begründet:

- Berücksichtigung von Durchgrünungsmaßnahmen
- Eingrünung des Baugebietes
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen (Sockelmauer bei Zäunen)
- Erhalt einer Gebietsdurchlüftung durch lockere und offene Bebauung
- Dauerhafte Begrünung von Flachdächern
- Niederschlagswasserversickerung soweit möglich, ansonsten Niederschlagswasserrückhaltung zur zeitverzögerten Abgabe
- Erhalt von Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge bei Garagenzufahrten und Stellplätzen
- Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Der erforderliche Ausgleichsflächenbedarf beträgt somit  $51.043 \text{ m}^2 \times 0,3 = 15.313 \text{ m}^2$ , es ergibt sich somit ein Ausgleichsflächenbedarf von ca. 1,53 ha.

Flächen für einen naturschutzfachlichen Ausgleich stehen innerhalb des Plangebietes in einem Umfang von  $7.398 \text{ m}^2$  zur Verfügung (Ausgleichsfläche A). Die Gemeinde Niederrieden sieht im Westen des Plangebietes die Ausgleichsfläche A mit dem Entwicklungsziel einer ökologischen Wasserrückhaltung sowie Streuobstwiese in einer Tiefe von ca. 30 Metern vor. Die im Zuge der Niederschlagswasserentsorgung des Plangebietes vorgesehene Regenrückhaltung (Erdbecken) sowie Versickerungseinrichtung werden auf der Ausgleichsfläche A untergebracht. Eine Wohnbau- bzw. Bauflächenentwicklung in diesem Bereich des Bebauungsplangebietes 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.

Es verbleibt ein Ausgleichsflächenbedarf in der Größenordnung von ca.  $7.915 \text{ m}^2$ , der außerhalb des derzeitigen Plangebietes durch folgende Ausgleichsflächen mit einer Gesamtfläche von  $13.366 \text{ m}^2$  sichergestellt wird:

Auf den externen Ausgleichsflächen werden Renaturierungs- und Entwicklungsmaßnahmen sowie bei entsprechender Flächenverfügbarkeit die Entwicklung eines artenreichen Feuchtgrünlandes mit Einrichtung von Flachmulden entlang des Bachs auf den Grundstücken Flur – Nrn. 1604 ( $1.296 \text{ m}^2$ ), 1600 ( $3.308 \text{ m}^2$ ), 271 ( $813 \text{ m}^2$ ) und 270 ( $1.681 \text{ m}^2$ ), alle Gemarkung Niederrieden (Ausgleichsflächen B) festgesetzt sowie auf den Grundstücken Flur – Nrn. 369 ( $3.166 \text{ m}^2$ ) und 370 ( $3.102 \text{ m}^2$ ), Gemarkung Pless (Ausgleichsfläche C) dargestellt.

Die Grundstücke Flur – Nrn. 271 und 270, Gemarkung Niederrieden (Ausgleichsfläche B) befinden sich teilweise im Schutzstreifen der 220-/380-kV-Gemeinschaftsleitung Vöhringen – Füssen (Westtirol). Dem Lageplan (Anlage 2) ist der Überschneidungsbereich im Detail zu entnehmen. Im Schutzstreifen der Leitungen dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 3 m erreichen. Da vorliegend als Entwicklungsziel für diesen Bereich eine Renaturierung des Baches sowie die Entwicklung eines artenreiches Feuchtgrünlandes festgelegt ist und im betreffenden Bereich die Breite der Ausgleichsfläche nur ein Maß von 5,0 m aufweist, wird vorliegend kein Konflikt zwischen der Lage im Schutzstreifen der Leitung und den vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen gesehen. Gehölze mit einer Endwuchshöhe von 3 m sind Anlage 3 zu entnehmen.

Als externe Ausgleichsfläche C werden die sich im Eigentum der Gemeinde Niederrieden befindlichen Grundstücke Flur Nr. 369 und 370, Gemarkung Pleß, Gemeinde Pleß mit einer Fläche von  $6.269 \text{ m}^2$  bestimmt. Die Flächen wurden von der Gemeinde Niederrieden gezielt erworben, um Eingriffe in Natur und Landschaft im Zuge von Bauleitplanungen zu kompensieren. Da die Ausgleichsfläche außerhalb des Gemeindegebietes der Gemeinde Niederrieden liegt, kann die Ausgleichsfläche C nicht festgesetzt werden, sondern nur unter den Hinweisen der Bebauungsplansatzung aufgeführt werden. Als Träger der Planungshoheit wurde die Gemeinde Pleß im Rahmen der Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in die Planungen der Gemeinde Niederrieden einbezogen.

Als Entwicklungsziel dieser Flächen ist eine Renaturierung des Bachlaufs durch Bepflanzung und Einrichtung von Störstellen sowie bei Flächenverfügbarkeit die Entwicklung eines artenreichen Feuchtgrünlandes mit Einrichtung von Flachmulden vorgesehen. Dabei ist

eine extensive Mahd der Pufferstreifen sowie des artenreichen Feuchtgrünlandes jährlich nicht vor dem 15.06. vorzunehmen. Grundsätzlich ist auf Düngemittel und Pestizideinsatz zu verzichten. Inwieweit für die Entwicklungsmaßnahmen entlang des Baches eine wasserrechtliche Behandlung erforderlich ist, wird im Vorfeld der Umsetzung mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt. Grundsätzlich bedürfen Gewässerausbaumaßnahmen einer wasserrechtlichen Gestattung. Hierfür sind Planunterlagen gem. der WPBV (3-fach) mit einem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Gestattung beim Landratsamt Unterallgäu einzureichen.

Durch den der externen Ausgleichsflächen B und C zurechenbaren Eingriff in einer Größenordnung von ca. 7.915 m<sup>2</sup> verbleibt demnach ein Ausgleichspotential von ca. 5.451 m<sup>2</sup>, das die Gemeinde Niederrieden dem Ökoflächenkataster des Landesamtes für Umwelt für anderweitige Projekte melden möchte.

## **14 Umweltbericht**

### **14.1 Einleitung**

#### **14.1.1 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 verbindlichen Bauleitplanung.

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.

#### **14.1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes**

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

#### **14.1.3 Planungsbezogene Ziele des Umweltschutzes**

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

- **Bundesnaturschutzgesetz**

*Vorhabenrelevante Ziele des Umweltschutzes:*

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

*Bauleitplanerische Berücksichtigung:*

In den Bebauungsplan sind grünordnerische Festsetzungen aufgenommen, 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 im Parallelverfahren angepasst.

## 14.2 **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 Erholungssuchende. 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:

Durch das Plangebiet sind weder Schutzgebiete nach §§ 23 - 29 BNatSchG noch gesetzlich geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG und Art. 23 BayNatSchG noch bestimmte Landschaftsbestandteile des Art. 16 BayNatSchG betroffen oder beeinträchtigt.

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.

Ergänzung erfolgt im weiteren Verfahren nach Vorlage des Baugrundgutachtens.

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.

#### *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.

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

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

### **14.4 Minimierungs-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen / Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung**

Nach Art. 6 ff. BayNatSchG ist bei erheblichen Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden. Danach sind vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen).

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können somit dazu beitragen, vermeidbare Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftspflege zu verhindern. Grundsätzlich haben solche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Vorrang vor Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Ein Eingriff ist ausgeglichen, wenn nach seiner Beendigung keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist.

Die entsprechenden Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen bzw. Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen werden nachfolgend schutzgutspezifisch dargestellt.

#### **14.4.1 Minimierungs-/Vermeidungsmaßnahmen**

##### *Schutzgut Mensch*

Durch Festsetzungen zur Eingrünung des Plangebietes werden nachteilige Auswirkungen auf die Erholungsnutzungen verringert.

Aufgrund des Abstandes von 60 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. Die Ausgleichsflächen werden z. T. im Westen des Plangebietes umgesetzt. 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*

Die Eingriffsregelung wird nach § 21 Abs. 1 BNatSchG und nach den Vorschriften des BauGB § 1a ff) angewendet. Durch die Festsetzung von naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB 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 im Zuge der Flächenversiegelung auftretenden Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt werden durch die vorgesehene Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücksflächen vermindert.

Wird im weiteren Verfahren nach Vorlage eines Baugrundgutachtens ergänzt.



### *Schutzgut Landschaft*

Die Festsetzungen zur Durchgrünung und Eingrünung des Wohngebietes im Rahmen von randlichen Pflanzmaßnahmen und der Vorgaben zu privaten Pflanzungen führen zu einem verträglichen Landschaftsbild. Hierzu trägt insbesondere auch die Begrenzung der maximalen zulässigen Gebäudehöhe mit Bezug zum natürlichen Gelände bei.

#### **14.4.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Das Plangebiet befindet sich bislang planungsrechtlich im Außenbereich. Daher ist die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregel nach § 1a Abs. 3 BauGB erforderlich. Das Plangebiet weist entsprechend der Bestandsbewertung eine geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild auf. Es handelt sich bei der Planung um Flächen mit einem hohen Versiegelungs- und Nutzungsgrad (Typ A).

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ergibt einen Kompensationsbedarf von 15.313 m<sup>2</sup>.

Flächen für einen naturschutzfachlichen Ausgleich stehen innerhalb des Plangebietes begrenzt zur Verfügung (Ausgleichsfläche A). Die Gemeinde Niederrieden sieht im Westen des Plangebietes die Ausgleichsfläche A mit dem Entwicklungsziel einer ökologischen Wasserrückhaltung sowie Streuobstwiese in einer Tiefe von ca. 30 Metern vor. Zur Deckung des verbleibenden Ausgleichsbedarf in der Größenordnung von ca. 7.915 m<sup>2</sup> sind zusätzlich externe Ausgleichsflächen (Ausgleichsflächen B und C) erforderlich. Auf den externen Ausgleichsflächen werden Renaturierungs- und Entwicklungsmaßnahmen sowie bei entsprechender Flächenverfügbarkeit die Entwicklung eines artenreichen Feuchtgrünlandes mit Einrichtung von Flachmulden entlang des Bachs auf den Grundstücken Flur – Nrn. 1604 (1.296 m<sup>2</sup>), 1600 (3.308 m<sup>2</sup>), 271 (813 m<sup>2</sup>) und 270 (1.681 m<sup>2</sup>), alle Gemarkung Niederrieden (Ausgleichsflächen B) festgesetzt sowie auf den Grundstücken Flur – Nrn. 369 (3.166 m<sup>2</sup>) und 370 (3.102 m<sup>2</sup>), Gemarkung Pless (Ausgleichsfläche C) dargestellt.

Ein vollständiger Ausgleich der planungsbedingten Eingriffe ist möglich.

#### **15 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen**

Die Aspekte des Bodenschutzes sowie des Schutzes des Grundwassers werden auf Grundlage des noch zu erstellenden Baugrundgutachtens beurteilt. Aussagen zu Tieren und Pflanzen wurden gemäß Artenschutzkartierung Bayern (Auszug vom 15. Juli 2019) sowie des ABSP Landkreis Unterallgäu ermittelt und in den Bebauungsplan eingearbeitet.

#### **16 Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahme (Monitoring)**

Um die gewünschte Durchgrünung des Plangebietes sicherstellen zu können, wird die Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen auf den jeweiligen privaten Grundstücksflächen spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der jeweiligen gewerblichen Gebäude überprüft.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden an die Untere Naturschutzbehörde, Landkreis Unterallgäu gemeldet und auf ihre Durchführung überprüft.

## 17 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. 5,8 ha entstehen. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Niederrieden wird entsprechend im Parallelverfahren geändert. Der Bebauungsplan wird demnach aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Niederrieden entwickelt.

Gestalterische Maßnahmen, die im Rahmen des Bebauungsplanes festgesetzt werden, sichern die Art und das Maß der wohnbaulichen Nutzung im Bebauungsplan. Die Gemeinde Niederrieden beabsichtigt, den Bauherren eine möglichst große Gestaltungsfreiheit im Wohngebiet zu zusichern. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung am Ortsrand der Gemeinde Niederrieden im Anschluss an die bestehende umgebende Bebauung zu gewährleisten, erfolgen grundlegende städtebauliche Festsetzungen zur maximal zulässigen Gebäude- und Wandhöhe.

Im vorliegenden Bebauungsplan 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. Nach den Ergebnissen einer naturschutzfachlichen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist ein Ausgleichsflächenbedarf in einer Größenordnung von 1,53 ha zur Kompensation erforderlich. Der Ausgleichsflächenbedarf wird zum Teil innerhalb des Geltungsbereiches (0,74 ha) sowie auf externen Flächen, die im Eigentum der Gemeinde Niederrieden sind, umgesetzt.

## 18 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (sowohl für die vorgesehene wohnbauliche Nutzung als auch die Ausgleichsflächen) befinden sich zum größten Teil im Eigentum der Gemeinde Niederrieden. Die Flächen der Grundstücke 598/1, 607/11 und 621 befinden sich in Privateigentum. Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## 19 Planungsstatistik

Geltungsbereich	ca. 5,84	ha	100,0 %
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	

## 20 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 Pleß
- 9 Industrie- und Handelskammer für Augsburg und Schwaben, Augsburg
- 10 Landratsamt Unterallgäu – Kommunale Abfallwirtschaft
- 11 Landratsamt Unterallgäu – Immissionsschutz
- 12 Landratsamt Unterallgäu – Kreisbrandrat, Alexander Möbus
- 13 Landratsamt Unterallgäu – Kreisheimatpfleger Peter Kern
- 14 Landratsamt Unterallgäu – Untere Naturschutzbehörde
- 15 Landratsamt Unterallgäu – Ortsplanung
- 16 Landratsamt Unterallgäu – Wasserrecht
- 17 LEW Verteilnetz GmbH, Betriebsstelle Buchloe
- 18 Polizeidienststelle Memmingen
- 19 Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde
- 20 Regionalverband Donau-Iller
- 21 Staatliches Bauamt Kempten, Bereich Straßenbau
- 22 Wasserwirtschaftsamt Kempten

## 21 Anlagen

- 1) Geotechnischer Bericht zur Erschließung des Baugebiets „Herzog-Wiesen“, Niederrieden, BauGrund Süd Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH, Bad Wurzach, 18. Dezember 2019
- 2) Lageplan Ausgleichsfläche B innerhalb des Schutzstreifens der 220-/380-kV-Gemeinschaftsleitung Vöhringen – Füssen (Westtirol)
- 3) Gehölzliste mit Angabe der Endwuchshöhe

## 22 Bestandteile des Bebauungsplanes

Planzeichnung und Textliche Festsetzungen Bebauungsplan vom 10. Februar 2020 mit redaktionellen Änderungen/Ergänzungen vom 25. Mai 2020

Begründung Bebauungsplan vom 10. Februar 2020 mit redaktionellen Änderungen/Ergänzungen vom 25. Mai 2020

## 23 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*