

**Bebauungsplan „Herzog-Wiesen“, Gemeinde Niederrieden**  
Projekt-Nr. 1757-405-KCK**Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan „Herzog-Wiesen“,  
Gemeinde Niederrieden**

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, beizufügen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Herzog-Wiesen“ dient der planungsrechtlichen Sicherung der Siedlungsentwicklung in Niederrieden am nördlichen Ortsrand durch die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes. Das Plangebiet schließt unmittelbar an das bestehende Siedlungsgebiet an. Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Herzog-Wiesen“ entspricht den Darstellungen des im Parallelverfahren geänderten Flächennutzungsplanes (FNP) der Gemeinde Niederrieden. Das geplante Wohngebiet „Herzog-Wiesen“ soll mit einem ca. 5,1 ha großen Wohngebiet (inkl. Verkehrsflächen) den gemeindlichen Bedarf an Wohnbaugrundstücken decken.

Die Gemeinde Niederrieden sieht vorliegend das Erfordernis zur bauleitplanerischen Steuerung und Sicherung der Wohnbauflächenentwicklung im Gemeindegebiet zur Deckung und Weiterentwicklung der Wohnnutzung. Wohnbauland soll an ortsplanerisch geeigneter Stelle seitens der Gemeinde für Bauwillige zeitnah angeboten werden können.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde entsprechend der Verfahrensvorschriften gemäß § 3 Abs. 1 und § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und zur Stellungnahme aufgefordert.

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB wurde durchgeführt.

Die Umweltbelange sowie die im Rahmen des Aufstellungsverfahrens vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange wie folgt in die planerischen Überlegungen einbezogen worden:

- **Sparsamer Umgang mit Grund und Boden/Innenentwicklungspotentiale**

Die Gemeinde Niederrieden kann durch die in den letzten Jahren geschaffenen Baugebiete die zahlreichen bestehenden Anfragen nach Baugrundstücken sowie den prognostizierten Wohnbauflächenbedarf nicht decken. 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. Selbstverständlich fördert die Gemeinde Niederrieden die Nutzung und Aktivierung von Innenentwicklungspotentialen. Eine aktuell erstellte Liste der Gemeinde Niederrieden über freie Grundstücke/Bauplätze im Bestand zeigt zwar, dass gegenwärtig zahlreiche Grundstücke unbebaut sind, jedoch befinden sich diese Grundstücke alle ausnahmslos in Privatbesitz. Da die Gemeinde jedoch bezüglich dieser potenziellen Bauflächen keine Verfügungsmöglichkeiten hat, können jeweils nur einzelne Objekte einer Bebauung, Nachverdichtung oder Wiedernutzung zugeführt werden.



## **Bebauungsplan „Herzog-Wiesen“, Gemeinde Niederrieden**

Projekt-Nr. 1757-405-KCK

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die Gemeinde Niederrieden in ihre Kaufverträge mittlerweile 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.

Das seitens der Gemeinde Niederrieden geplante Baugebiet „Herzog-Wiesen“ wird entsprechend des prognostizierten Bedarfs entwickelt. 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.

- **Ver- und Entsorgung**

Die Gemeinde Niederrieden verfügt über eine gesicherte Wasserversorgung.

Das anfallende häusliche Schmutzwasser wird über den Hauptsammler des AZV Boos-Niederrieden dem Gruppenklärwerk der Stadt Memmingen in Heimertingen zugeführt. Das geplante Baugebiet wird im Trennsystem entwässert werden.

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

- **Grünordnung und Naturschutz**

Als grünordnerische Maßnahmen ist im Bebauungsplan eine Ortrandeingrünung 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. Zudem ist zur internen Durchgrünung des Baugebietes auf jedem Baugrundstück ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen. 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.

Der erforderliche Ausgleichsflächenbedarf durch den Eingriff der vorliegenden Planung in Natur und Landschaft beträgt ca. 1,53 ha.

Flächen für einen naturschutzfachlichen Ausgleich stehen innerhalb des Plangebietes in einem Umfang von 7.398 m<sup>2</sup> 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.



## **Bebauungsplan „Herzog-Wiesen“, Gemeinde Niederrieden**

Projekt-Nr. 1757-405-KCK

Der verbleibende Ausgleichsflächenbedarf in der Größenordnung von ca. 7.915 m<sup>2</sup>, wird außerhalb des Plangebietes durch die externen Ausgleichsflächen B und C sichergestellt. Auf den externen Ausgleichsflächen werden Renaturierungs- und Entwicklungsmaßnahmen entlang eines Bachs sowie bei entsprechender Flächenverfügbarkeit die Entwicklung eines artenreichen Feuchtgrünlandes mit Einrichtung von Flachmulden entlang des Bachs festgesetzt.

Die Grundstücke Flur – Nrn. 271 und 270, Gemarkung Niederrieden (Ausgleichsfläche B) befinden sich teilweise im Schutzstreifen der 220-/380-kV-Gemeinschaftsleitung Vöhringen – Füssen (Westtirol). 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 in der Bebauungsplanbegründung aufgelistet.

- **Landschaftsbild**

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.

- **Artenschutz**

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde nicht durchgeführt. 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.

- **Immissionsschutz**

Im Westen des Baugebietes ist ein 30 m tiefer Flächenbereich als Ausgleichsfläche dargestellt, der von einer Bebauung freigehalten wird. Diese ca. 30 m tiefe Ausgleichsfläche entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze dient u.a. dazu, einen ausreichend großen Schutzabstand zum bestehenden, westlich gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb einzuhalten. Dadurch kann der Bestand und auch die Entwicklung des Betriebes im Umgriff der bestehenden Hofstelle unter Wahrung gesunder Wohnverhältnisse im Plangebiet sichergestellt werden.

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.



**Bebauungsplan „Herzog-Wiesen“, Gemeinde Niederrieden**  
Projekt-Nr. 1757-405-KCK

Team Bauleitplanung/Regionalplanung

Krumbach, 4. Juni 2020

Dipl.-Geogr. Dr. Hase

Bearbeiterin:

Dipl.-Geogr. Saloustros

*Niederrieden, den .....*

.....  
*Unterschrift Erster Bürgermeister*