



7. Änderung des Flächennutzungsplanes „Neuausweisung eines allgemeinen Wohngebietes – Herzog-Wiesen“, Gemeinde Niederrieden

Projekt-Nr. 1757-405-KCK

Zusammenfassende Erklärung zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes „Neuausweisung eines allgemeinen Wohngebietes – Herzog-Wiesen“, Gemeinde Niederrieden

Gemäß § 6a Abs. 1 BauGB ist der Flächennutzungsplanänderung eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, beizufügen.

Anlass der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung ist die Anpassung der vorbereitenden Bauleitplanung an die aktuellen Planungsziele der Gemeinde Niederrieden. Die Gemeinde sieht sich veranlasst, vorliegende Wohnbaufläche in einer Größenordnung von ca. 5,1 ha (inkl. Erschließung) am nördlichen Ortsrand von Niederrieden in den Flächennutzungsplan der Gemeinde aufzunehmen, um die Wohnbauflächenentwicklung im Gemeindegebiet zur Deckung und Weiterentwicklung der Wohnnutzung bauleitplanerisch zu steuern und das geplante allgemeine Wohngebiet planungsrechtlich vorzubereiten.

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 Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander 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.

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.



7. Änderung des Flächennutzungsplanes „Neuweisung eines allgemeinen Wohngebietes – Herzog-Wiesen“, Gemeinde Niederrieden

Projekt-Nr. 1757-405-KCK

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 soll im Trennsystem entwässert werden. Das auf öffentlichen und privaten Flächen anfallende Niederschlagswasser soll soweit als möglich vor Ort zur Versickerung gebracht werden. Näheres regelt der zugehörige Bebauungsplan.

• Grünordnung und Naturschutz

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

• Landschaftsbild

Die Auswirkungen der Wohnbauflächenentwicklung auf das Landschaftsbild werden durch höhenmäßige Beschränkungen der Gebäude minimiert. Das Baugebiet wird durch das Anpflanzen von Gehölzen im Übergang zur freien Landschaft eingegrünt und in die Landschaft eingebunden.

• 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



7. Änderung des Flächennutzungsplanes „Neuausweisung eines allgemeinen Wohngebietes – Herzog-Wiesen“, Gemeinde Niederrieden

Projekt-Nr. 1757-405-KCK

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.

Team Bauleitplanung/Regionalplanung

Krumbach, 4. Juni 2020

Dipl.-Geogr. Dr. Hase

Bearbeiterin:

Dipl.-Geogr. Saloustros

Niederrieden, den

.....
Unterschrift Erster Bürgermeister