



Projekt-Nr. 5144-405-KCK

Kling Consult GmbH
Burgauer Straße 30
86381 Krumbach

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

8. Flächennutzungsplanänderung

„Erweiterung Gewerbegebiet Niederrieden I“

Gemeinde Niederrieden



Teil B: Begründung

Vorentwurf i. d. F. vom 11. September 2023



Tragwerksplanung



Architektur



Baugrund



Vermessung



Raumordnung



Bauleitung



Sachverständigenwesen



Generalplanung



Tiefbau



SIGEKO

Inhaltsverzeichnis

1	Aufstellungsverfahren	4
1.1	Aufstellungsbeschluss	4
1.1	Parallele Verfahren	4
1.2	Vorentwurf 8. Flächennutzungsplanänderung	4
1.3	Entwurf 8. Flächennutzungsplanänderung	4
1.4	Feststellungsbeschluss	5
2	Einfügung in die Bauleitplanung der Gemeinde Niederrieden	5
2.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.2	Bebauungsplan	5
2.2.1	Erforderlichkeit der Planaufstellung	5
2.2.2	Planungsalternativen	6
2.2.3	Lage	6
3	Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches	7
3.1	Geländebeschaffenheit	7
3.2	Bestand innerhalb	7
3.3	Bestand außerhalb	7
4	Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung / Sonstige übergeordnete Vorgaben	7
5	Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte	9
6	Art der baulichen Nutzung	10
7	Erschließung	10
8	Immissionsschutz	10
8.1	Gewerbelärm	10
8.2	Verkehrslärm	11
8.3	Sonstige Immissionen	11
9	Bodenschutz/Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden	11
10	Konzept zum Klimaschutz und zur Anpassung an den Klimawandel	11
11	Spezieller Artenschutz	12
12	Grünordnung/Naturschutz/Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	12
13	Umweltbericht	13
14	Ver- und Entsorgung	13
15	Brandschutz	14

16	Denkmalschutz	15
17	Altlasten	15
18	Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange	15
19	Anlagen	16
20	Bestandteile des Bebauungsplanes	16
21	Verfasser	16

1 Aufstellungsverfahren

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Niederrieden hat in seiner Sitzung vom 11. September 2023 die Aufstellung der 8. Flächennutzungsplanänderung "Erweiterung Gewerbegebiet Niederrieden I" beschlossen und am ortsüblich bekanntgemacht.

1.1 Parallele Verfahren

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Niederrieden I – 1. Änderung und Erweiterung“.

1.2 Vorentwurf 8. Flächennutzungsplanänderung

In der Sitzung vom 11. September 2023 beschloss der Gemeinderat dem Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung zuzustimmen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in Form einer Veröffentlichung des Vorentwurfs des Flächennutzungsänderungsplanes in der Fassung vom in der Zeit vom bis einschließlich im Internet stattgefunden. Zusätzlich wurde der Vorentwurf öffentlich ausgelegt.

Die frühzeitige Veröffentlichung wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Flächennutzungsänderungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis einschließlich stattgefunden.

1.3 Entwurf 8. Flächennutzungsplanänderung

In der Sitzung vom beschloss der Gemeinderat dem Entwurf der 8. Flächennutzungsplanänderung zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich im Internet veröffentlicht.

Zusätzlich wurde der Entwurf öffentlich ausgelegt. Die förmliche Veröffentlichung wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Zu dem Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich beteiligt.

1.4 Feststellungsbeschluss

Die Gemeinde Niederrieden hat mit Beschluss des Gemeinderates vom der Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom festgestellt.

2 Einfügung in die Bauleitplanung der Gemeinde Niederrieden

2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Niederrieden aus dem Jahr 2000 (rechtswirksam mit Bekanntmachung vom 27. April 2000 sowie der rechtswirksamen Änderungen) stellt für das Plangebiet landwirtschaftliche Fläche dar. Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze des nördlichen Änderungsbereichs verläuft eine Höchstspannungsleitung der LEW. Ein kleinräumiger Bereich des Plangebiets liegt innerhalb der Schutzzone der Höchstspannungsleitung. Der südliche Änderungsbereich befindet sich unmittelbar entlang der B 300. Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zur B 300 ist zusätzlich im Planbereich die Bauverbotszone in einem Abstand bis 20 m vom Fahrbahnrand gekennzeichnet. Der sich im Parallelverfahren in Aufstellung befindliche Bebauungsplan mit Festsetzung eines Gewerbegebietes kann somit nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan wird daher geändert. Nach Rechtswirksamkeit der Flächennutzungsplanänderung gilt der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt

2.2 Bebauungsplan

Für die geplante Neudarstellung von gewerblichen Bauflächen existiert kein Bebauungsplan. Dieser wird im Parallelverfahren aufgestellt. Der unmittelbar an die Änderungsbereiche angrenzende rechtskräftige Bebauungsplan „Gewerbegebiet Niederrieden I“, rechtskräftig seit 26. März 2015 wird hinsichtlich festgesetzter Maßnahmen zur Grünordnung und eines Teilbereichs eines landwirtschaftlichen Wegs durch vorliegende Planungen geändert, um ein in sich zusammenhängendes Gewerbegebiet zu entwickeln.

2.2.1 Erforderlichkeit der Planaufstellung

Im Zuge von beabsichtigten Neuansiedlungen und Erweiterungen bestehender ortsansässiger Gewerbebetriebe ist seitens der Gemeinde Niederrieden die Erweiterung des Gewerbegebietes I entsprechend der konkreten Planungsabsichten Bauwilliger vorgesehen. Mit der vorliegenden Bauleitplanung soll diese Gewerbegebietserweiterung planungsrechtlich gesichert werden, um das Defizit an verfügbaren Gewerbeflächen im Gemeindegebiet zu beseitigen. In diesem Zusammenhang ist für die Erweiterung des Gewerbegebietes eine Änderung der gewerbegebietsinternen verkehrlichen Erschließung erforderlich. In diesem Bereich wird diesbezüglich der rechtskräftige Bebauungsplan „Gewerbegebiet Niederrieden I“ in Bezug auf die neue Verkehrserschließungsführung geändert. Die Erweiterung des Gewerbegebietes betrifft zum einen einen kleinräumigen Bereich im Norden des bestehenden Gewerbegebietes auf Grundstück Flur-Nr. 252/2 und zum anderen einen Bereich im südwestlichen Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet auf Grundstück Flur-Nr. 329. Die Flächen für die Gewerbegebietserweiterung befinden sich im Besitz der Gemeinde Niederrieden, sodass die Planung zeitnah umsetzbar ist. Die im bestehenden Gewerbegebiet Niederrieden I durch die neue Erschließungsstraße betroffenen Grundstücke sind in die Planung einbezogen und unterstützen die Erweiterung. Die Erweiterungsflächen befinden

sich planungsrechtlich im Außenbereich nach § 35 BauGB. Gemäß Flächennutzungsplan der Gemeinde Niederrieden ist diese Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Aufgrund der Gegebenheiten besteht vorliegend ein Planungsbedürfnis zur Aufstellung eines Bebauungsplans und einer zugehörigen Flächennutzungsplanänderung. Die Gemeinde Niederrieden unterstützt die Betriebserweiterung und Neuansiedlungen am vorgesehenen Standort und stellt zur Sicherung und Erweiterung des Betriebsstandortes und Stärkung des Gewerbegebiets im räumlichen Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet Niederrieden I im Parallelverfahren zur gegenständlichen Änderung des Flächennutzungsplans den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Niederrieden I – 1. Änderung und Erweiterung“ auf. Die Flächennutzungsplanänderung und die Bebauungsplanaufstellung umfassen nur die Flächen, für die entsprechend eine tatsächliche Nachfrage für die Betriebserweiterung bzw. Neuansiedlung besteht.

Die Bauleitplanung trägt dazu bei, in der Gemeinde Niederrieden eine nachhaltige Weiterentwicklung zur Standortsicherung des Gewerbes zu ermöglichen und so den Standort zu stärken. Auf diese Weise können wohnortnahe Arbeitsplätze gesichert und geschaffen werden. Der Bebauungsplan ist für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde Niederrieden erforderlich.

Der Bedarf an Gewerbeflächen im Gemeindegebiet kann nicht durch anderweitige Gewerbegebietsflächen gedeckt werden. Im Gemeindegebiet sind nur noch drei kleinräumige Grundstücke bzw. Grundstücksbereiche außerhalb des Gewerbegebietes Niederrieden I (Grundstücke Flur-Nr. 117, 590 und 588) im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt bzw. planungsrechtlich als Gewerbegebiet gesichert. Grundstück Flur-Nr. 353/4 im Gewerbegebiet Niederrieden I ist gegenwärtig noch unbebaut, aber der Eigentümer ist Initiator der vorliegenden Gewerbegebietserweiterung und benötigt die Flächen für sein Bauvorhaben. Alle genannten Flächen befinden sich in Privatbesitz, so dass die Gemeinde Niederrieden keine Verfügungsgewalt über diese Flächen besitzt. Das vorliegende Plangebiet weist in seiner Lage eine ideale Anbindung an das bestehende Gewerbegebiet Niederrieden I auf. Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans zur Ausweisung eines Gewerbegebietes lässt sich aus den tatsächlich bestehenden Anfragen und keinen anderweitig zur Verfügung stehenden Potentialflächen als angemessen begründen.

2.2.2 Planungsalternativen

Seitens der Gemeinde Niederrieden wird kein geeigneter Alternativstandort für die vorgesehene Gewerbenutzung gesehen. Am geplanten Standort ist eine zeitnahe Realisierung des Gewerbegebietes möglich, da zum einen die Erweiterungsflächen im Besitz der Gemeinde sind und zum anderen die Zustimmung des Grundstückseigentümers vorliegt, dessen Grund für die Erschließung erforderlich ist. Der Standort des Plangebietes verfügt über keine Alternativen, die ein gleichwertiges Entwicklungspotenzial unter dem Aspekt der Anforderungen des Gewerbebetriebs aufweisen. Durch die unmittelbare Lage an der B 300 (Memminger Straße) ist grundsätzlich eine verkehrsgünstige Erschließung des Gewerbegebietes gegeben. Das Gebiet befindet sich zudem in einer ausreichenden Entfernung zu bestehenden schützenswerten Nutzungen, so dass Nachteile hinsichtlich Immissionsschutzes und Verkehrsaufkommen weitgehend vermieden werden können.

2.2.3 Lage

Das Gewerbegebiet Niederrieden I liegt verkehrsgünstig unmittelbar an der B 300 (Memminger Straße) zwischen Boos im Norden und Heimertingen im Süden am südwestlichen Ortsausgang von Niederrieden. Die vorgesehenen Erweiterungsbereiche des bestehenden

Gewerbegebietes Niederrieden I auf Grundstück Flur Nr. 352/2 im Norden und Grundstück Flur. Nr. 329 im Südwesten werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Der räumliche Geltungsbereich kann im Detail der Planzeichnung (Teil A) entnommen werden.

3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

3.1 Geländebeschaffenheit

Das Gelände im Bereich des bestehenden Gewerbegebietes Niederrieden I und auch die beiden Erweiterungsbereiche weisen ein insgesamt ebenes Gelände auf, welches auf einem Höhenniveau von ca. 572,5 m bis ca. 574,5 m über Normalhöhen-Null (NHN) liegt.

3.2 Bestand innerhalb

Durch die vorliegende Flächennutzungsplanänderung werden zum einen innerhalb des bestehenden Gewerbegebiets Niederrieden I dargestellte gewerbliche Bauflächen, Grünflächen und Ausgleichsflächen im Zuge der Planung geändert. Zum anderen werden im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet nach Norden und Südwesten gewerbliche Bauflächen neu dargestellt. Im Bereich der vorgesehenen Erweiterungen existieren landwirtschaftlich genutzte Flächen. Vegetationsstrukturen sind nicht vorhanden. Südlich des Gewerbegebietes verläuft die B 300, für die entsprechend der anbaufreie Streifen und die Baubeschränkungszone gemäß § 8 Abs. 1 und 2 Fernstraßengesetz zu berücksichtigen sind. Östlich des Plangebietes verläuft die Höchstspannungsfreileitung 220-/380-kV-Gemeinschaftsleitung Amprion/Lechwerke Vöhringen/Füssen (Westtirol), deren Schutzstreifen sich z. T. im nördlichen Erweiterungsbereich befindet.

3.3 Bestand außerhalb

Im Süden wird das Plangebiet von der Bundesstraße B 300 (Memminger Straße) begrenzt. Östlich schließt die Höchstspannungsfreileitung (220-/380-KV-Gemeinschaftsleitung Amprion/Lechwerke Vöhringen/Füssen (Westtirol)) an, die hier in Nord-Süd-Richtung verläuft. Im Bereich dieser Stromleitung liegen landwirtschaftliche Nutzflächen. Um die Erweiterungsbereiche schließen ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Östlich der Höchstspannungsfreileitung, in einem Abstand von ca. 50 m, bestehen Wohnnutzungen des Ortsbereichs von Niederrieden.

4 Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung / Sonstige übergeordnete Vorgaben

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Maßgeblich hierfür sind das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2020) und der Regionalplan (RP) für die Region Donau-Iller (15) (RP 1987 einschließlich Fortschreibungen).

Landesplanung

Die Gemeinde Niederrieden liegt im allgemeinen ländlichen Raum, unmittelbar nördlich angrenzend an dem im Landesentwicklungsprogramm Bayern als „Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen“ bezeichneten Nahbereich um das Oberzentrum Memmingen.

Die folgenden Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogrammes Bayern vom 01.01.2020 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 Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes in der Gemeinde Niederrieden handelt es sich um eine nachhaltige und angemessene Weiterentwicklung, die die ökonomischen Belange des ortsansässigen Gewerbes in der Gemeinde Niederrieden berücksichtigt. Die Bauflächen dienen vor allem ansiedlungswilligen ortsansässigen Gewerbebetrieben bzw. Erweiterungsabsichten bestehender Betriebe und fördern somit die räumliche Nähe zwischen Arbeit und Wohnen.

Die Gemeinde Niederrieden ist in den letzten 10 Jahren hinsichtlich ihrer Bevölkerungsentwicklung stetig positiv gewachsen. Betrug am 31. Dezember 2011 die Bevölkerung 1.380 Personen, belief sich die Bevölkerungszahl am 30. September 2022 bereits auf 1.544 Personen.

- 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:

Der Bedarf an Gewerbeflächen im Gemeindegebiet kann nicht durch anderweitige Gewerbegebietsflächen gedeckt werden. Im Gemeindegebiet sind nur noch drei kleinräumige Grundstücke bzw. Grundstücksbereiche außerhalb des Gewerbegebietes Niederrieden I (Grundstücke Flur-Nr. 117, 590 und 588) im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt bzw. planungsrechtlich als Gewerbegebiet gesichert. Grundstück Flur-Nr. 353/4 im Gewerbegebiet Niederrieden I ist gegenwärtig noch unbebaut, aber der Eigentümer ist Initiator der vorliegenden Gewerbegebietserweiterung und benötigt die Flächen für sein Bauvorhaben. Alle genannten Flächen befinden sich in Privatbesitz, so dass die Gemeinde Niederrieden keine Verfügungsgewalt über diese Flächen besitzt. Das vorliegende Plangebiet weist in seiner Lage eine ideale Anbindung an das bestehende Gewerbegebiet Niederrieden I auf. Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans zur Ausweisung eines Gewerbegebietes lässt sich aus den tatsächlich bestehenden Anfragen und keinen anderweitig zur Verfügung stehenden Potentialflächen als angemessen begründen.

- LEP 3.3 (G): Eine Zersiedlung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.
- LEP 3.3 (Z): Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn aufgrund der Topographie oder schützenswerte Landschaftsbestandteile oder tangierende Hauptverkehrsstraßen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist,

Berücksichtigung in der Bauleitplanung:

Die geplanten Erweiterungsbereiche des bestehenden Gewerbegebiets Niederrieden I schließen unmittelbar an die planungsrechtlich gesicherten Gewerbegebietsflächen der Gemeinde Niederrieden an. Das Gewerbegebiet selbst kann aufgrund der zwischen Gewerbegebiet und dem Ortsbereich von Niederrieden verlaufenden Höchstspannungsleitung nicht unmittelbar an den Siedlungsbereich der Gemeinde Niederrieden anschließen. Das Gewerbegebiet ist verkehrsgünstig unmittelbar an der B 300 (Memminger Straße) gelegen. Die Gemeinde Niederrieden hat seitens der Amprion GmbH mitgeteilt bekommen, dass im Bereich der Höchstspannungsleitung keine Bebauung mehr zugelassen wird.

Regionalplanung

Gemäß Regionalplan der Region Donau Iller von 1987 inkl. der 1. Teilfortschreibung des Regionalplans (2000) und des LEP Bayern (2018) besitzt die Gemeinde Niederrieden keine zentralörtliche Einstufung. Sie liegt an der regionalen Entwicklungsachse Krumbach/Memmingen. Gemäß Regionalplan von 1987 (Karte 2 – Siedlung und Versorgung) ist für die vorliegende Planung die Lage an einer Straße mit überwiegend regionaler Bedeutung und die bestehende Freileitung (380 kV Spannung) als planerische Darstellung angegeben. In Bezug auf Landschaft und Erholung (Karte 3 des Regionalplanes 1987) sind keine planerischen Inhalte für das vorliegende Plangebiet zu berücksichtigen. Ebenso sind in Bezug auf die 3. Teilfortschreibung des Regionalplanes der Region Donau-Iller „Gewinnung und Sicherung von Bodenschätzen“ vom 11. Juli 2006 sowie der weiteren Teilfortschreibung Nr. 5 „Nutzung der Windkraft“ von 2015 keine planerischen Inhalte zu berücksichtigen.

Derzeit erfolgt die Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Donau-Iller. Gemäß Entwurf der Raumnutzungskarte (23.07.2019) ist für den vorliegenden Geltungsbereich zu beachten, dass der Bereich der geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes im Randbereich eines Vorbehaltsgebietes für die Landwirtschaft liegt. Derart bewertete Flächen sollen nach Möglichkeit einer landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten bleiben. Im vorliegenden Fall handelt es sich um die Inanspruchnahme eines kleinflächigen Randbereichs im unmittelbaren Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet Niederrieden I. In Anbetracht der Situation, dass eine Gewerbegebietsentwicklung der Gemeinde Niederrieden an anderer Stelle im Gemeindegebiet beschränkt bzw. nicht möglich ist (fehlende Flächenverfügbarkeit, unmittelbare Nachbarschaft zu schützenswerten Nutzungen) wird vorliegend die kleinräumige Inanspruchnahme dieser Fläche als hinnehmbar eingestuft und die Belange der gewerblichen Entwicklung seitens der Gemeinde höher Gewicht als die der Landwirtschaft. Am vorliegenden Standort ist seitens der Gemeinde Niederrieden eine Sicherung und Erweiterung des Gewerbegebietes aufgrund der bestehenden Struktur vorgesehen.

Im Rahmen der Gesamtfortschreibung des Regionalplans Donau-Iller liegt die Gemeinde Niederrieden zukünftig nicht weiter an einer regionalen Entwicklungsachse. Im Zuge der Fortschreibung verläuft zukünftig die regionale Entwicklungsachse von Boos ausgehend nach Westen in Richtung Kirchdorf an der Iller und Erolzheim. Nach Memmingen ist von Boos ausgehend keine regionale Entwicklungsachse mehr dargestellt.

5 Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte

Die FNP-Änderung in der Gemeinde Niederrieden dient der nachhaltigen Weiterentwicklung zur Standortsicherung des Gewerbes und Stärkung des Standorts zur Schaffung und Sicherung wohnortnaher Arbeitsplätze. Das Plangebiet umfasst zusammen mit der neuen Erschließungsstraße ca. 2,4 ha.

Im parallel aufgestellten Bebauungsplan wird eine an den gewerblichen Anforderungen ausgerichtete Nutzung als Gewerbegebiet mit umlaufender Eingrünung festgesetzt, die sich an den Festsetzungen des südlich bzw. östlich anschließenden Gewerbegebietes Niederrieden I orientiert. Somit wird eine für die gewerbliche Nutzung geeignete und dem Standort angepasste Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Baufläche und eine hohe Flexibilität bei der Anordnung der gewerblichen Baukörper entsprechend den Nutzungsanforderungen gewährleistet.

6 Art der baulichen Nutzung

Ziel der Planung ist die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes Niederrieden I. Dazu werden für das Plangebiet gemäß § 5 BauGB in Verbindung mit § 8 BauNVO gewerbliche Bauflächen bzw. ein Gewerbegebiet dargestellt. Darüber hinaus werden zur Eingrünung Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Ausgleichsflächen dargestellt. Entlang der B 300 wird die Bauverbotszone nachrichtlich übernommen. Aufgrund der Nähe der geplanten gewerblichen Bauflächen zu schützenswerten Nutzungen wird im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung der Belang Immissionsschutz für die nördliche Bauflächenerweiterung durch textliche Erläuterung dargestellt.

7 Erschließung

Das Plangebiet wird über das bestehende Gewerbegebiet Niederrieden I an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz angeschlossen. Die im bestehenden Gewerbegebiet Niederrieden I existierende Stickerschließung mit Wendeanlage wird zum einen nach Norden verlängert und zum anderen eine zusätzliche Stickerschließung nach Westen einschließlich Wendeanlage vorgesehen. Die interne Gewerbegebietserschließung ist dem im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan zu entnehmen.

8 Immissionsschutz

8.1 Gewerbelärm

Aufgrund der Nachbarschaft der gewerblichen Bauflächenerweiterung im Norden zu schützenswerten Wohnnutzungen mit Einstufung als „allgemeines Wohngebiet“ gemäß Flächennutzungsplan können für die Erweiterung Lärmkonflikte durch Gewerbelärm nicht ausgeschlossen werden.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden daher analog der südlich angrenzenden Gewerbefläche sogenannte Emissionskontingente im Bebauungsplan für diesen Bereich festgesetzt.

Für den geplanten Erweiterungsbereich im Südwesten wird aufgrund der größeren Distanz zu schützenswerten Nutzungen kein potenzieller Immissionskonflikt für diesen Bereich gesehen. Es wird für den Bebauungsplan kein Konfliktbewältigungsgebot im Hinblick auf das Gewerbegebiet (GE) angenommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden daher für diesen Bereich keine Emissionskontingente im Bebauungsplan festgesetzt.

Nach Auffassung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) muss es im Gemeindegebiet ein Gewerbegebiet ohne Beschränkung geben, um anderweitig von einer Kontingentierung Gebrauch machen zu können.

8.2 Verkehrslärm

Aufgrund der räumlichen Nähe zur B 300 wirken auf das Plangebiet Straßenverkehrslärmimmissionen ein. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber sind im geplanten Gewerbegebiet gemäß des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans ausnahmsweise zulässig. Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden in dem im Parallelverfahren sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan geeignete Festsetzungen im Sinne der Lärmvorsorge bestimmt.

8.3 Sonstige Immissionen

Bei der Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlich genutzten Flächen können Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen entstehen. Diese sind zu dulden.

9 Bodenschutz/Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2020) sowie § 1a Abs. 2 BauGB sollen die Gemeinden verstärkt auf die Innenentwicklung einschließlich der Umnutzung von brach liegenden Flächen bzw. Baulandreserven hinwirken. Insgesamt soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden.

Diese Zielvorgabe ist bei der vorliegenden vorbereitenden Bauleitplanung grundsätzlich berücksichtigt, vor allem durch die Wahl des Standortes, in dem eine siedlungsnahe Fläche mit entsprechender Vorprägung gewählt wurde, durch die ein bereits bestehendes Gewerbegebiet erweitert wird. Zwar werden durch die Flächennutzungsplanänderung bisher landwirtschaftliche genutzte Flächen einer gewerblichen Nutzung zugeführt, jedoch beschränkt sich die Flächeninanspruchnahme auf die bestehende Nachfrage nach gewerblichen Baugrundstücken, so dass eine verhältnismäßig kleine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes vorgesehen ist. Mit der Ausweisung neuer gewerblicher Bauflächen reagiert die Gemeinde Niederrieden auf die bestehende Nachfrage. Innerörtliche Entwicklungspotenziale für gewerbliche Bauflächen können seitens der Gemeinde in diesem Umfang nicht bereitgestellt werden bzw. verursachen u. a. Immissionsschutzkonflikte mit anderen Nutzungen.

Die Anbindung des Standortes kann durch die einfache Erweiterung bestehender Erschließungseinrichtungen erfolgen. Die Gemeinde Niederrieden hat eine Fläche mit Möglichkeit zur sparsamen und ökonomischen Anbindung und Erschließung gewählt, die zugleich der Flächensparnis dient. Eine zeitnahe Realisierung des sich im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans ist gegeben.

10 Konzept zum Klimaschutz und zur Anpassung an den Klimawandel

Bauleitpläne sollen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB u. a. dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung an den zu erwartenden Klimawandel zu fördern. Die in § 1 Abs. 5 BauGB vorgegebene ergänzende Vorschrift zum Umweltschutz gibt vor, dass durch die Planung „den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden soll“. Dieser Grundsatz ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt diesen Grundsatz durch die Empfehlung, diesen Belang in der nachfolgenden Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen. Dabei sollen Maßnahmen zur Reduzierung der Bodenversiegelung und Umsetzung von Pflanz- und Pflegemaßnahmen geprüft werden. Der Bebauungsplan sollte nach Möglichkeit die Voraussetzung dafür schaffen, dass wertvolle Vegetationsstrukturen geschaffen werden, die gegenüber der bislang intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ohne Vegetationsstrukturen einen kleinklimatischen Mehrwert aufweisen.

11 Spezieller Artenschutz

Unter Bezug auf § 1a Abs. 4 BauGB ist bei Bauleitplänen zu prüfen, ob durch die Planung eines Projektes Einflüsse auf geschützte Arten nach europäischem Artenschutzrecht entstehen, die beim Vollzug des Bauleitplanes z. B. durch nachfolgende Bau- oder sonstige Genehmigungen Verstöße auslösen, die gemäß § 42 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verboten sind. Dementsprechend muss der Vollzug des Bauleitplanes so möglich sein, dass folgende Vorgaben eingehalten sind (§ 42 BNatSchG):

- Wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten nach BNatSchG darf nicht nachgestellt werden; sie dürfen nicht gefangen, verletzt oder getötet oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden.
- Wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten dürfen während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten nicht erheblich gestört werden (eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert).
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur dürfen nicht entnommen, beschädigt oder zerstört werden.
- Wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur dürfen nicht entnommen werden; sie oder ihre Standorte dürfen nicht beschädigt oder zerstört werden (Zugriffsverbote).

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung liegen bislang keine konkreten Anhaltspunkte dafür vor, dass das Plangebiet einen Lebensraum darstellt, der für den Erhalt und die Fortentwicklung von Arten wesentlich ist, die streng geschützte Tierarten oder Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie oder gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie sind.

Insbesondere unter Berücksichtigung von Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen ist daher eine Berührung artenschutzrechtlicher Verbote aller Voraussicht nach verhinderbar. Auf nachfolgenden Planungsebenen können entsprechende Maßnahmen (beispielsweise für bodenbrütende Feldvögel) definiert werden, z. B. Bauzeitenbeschränkung. Auf Ebene des Bebauungsplanes ist darzulegen, dass ein Vollzug der Planung ohne Verstoß gegen die o. g. Verbotstatbestände realisiert werden kann. Evtl. zu ergreifende Maßnahmen sind im Bebauungsplan zu berücksichtigen.

12 Grünordnung/Naturschutz/Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Das derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzte Plangebiet ist bereits durch die angrenzende gewerbliche Nutzung sowie der angrenzenden B 300 und Höchstspannungsleitung geprägt. Das Plangebiet unterliegt keinem Schutzstatus und enthält keine Biotopflächen nach amtlicher Biotopkartierung. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und

europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes werden nicht beeinträchtigt.

Das Plangebiet umfasst keine Grünstrukturen wie Feldgehölze oder Einzelbäume. Die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Eingrünung ist im Erweiterungsbereich planerisch nicht länger erforderlich und wird daher überplant. Entlang des zukünftigen nördlichen Ortsrandes werden entsprechend im Übergang zur freien Landschaft Eingrünungsmaßnahmen vorgesehen, damit sich das Gewerbegebiet in die umgebende Landschaft einfügt.

Die planungsbedingten Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild mit nachteiligen Auswirkungen auf Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind auszugleichen, vermeidbare Eingriffe sind zu unterlassen. Der Aspekt ist konkret auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu behandeln. Im Bebauungsplan ist mittels einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung der planungsbedingte Ausgleichsbedarf zu ermitteln und geeignete Ausgleichsflächen festzusetzen. Ein Teilbereich der erforderlichen Ausgleichsflächen wird vorliegend analog der bereits dargestellten gewerblichen Baufläche im Zuge der Umgrenzung der gewerblichen Bauflächen vorgesehen.

13 Umweltbericht

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen muss gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beigelegt (Anlage).

14 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser und die Entsorgung von Schmutzwasser erfolgt über Kanalan Anschlüsse in der Erschließungsstraße bzw. deren Verlängerung in Richtung Norden und Westen. Es ist davon auszugehen, dass weitere Spartenanschlüsse ebenfalls über die Erschließungsstraßen 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.

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

Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser, das auf den versiegelten Flächen gesammelt wird, ist flächenhaft über die belebte Bodenschicht oder Versickerungsanlagen

zu versickern. Eine Versickerung ist gemäß Baugrundgutachten vom 27. Februar 2014 für das Gewerbegebiet Niederrieden I möglich. Teilweise sind Zusatzmaßnahmen zu Herstellung der geeigneten Durchlässigkeit (KF-Wert) erforderlich. Es wird darauf hingewiesen, dass mit o. g. Baugrunduntersuchung bei einigen Untersuchungsstellen erhöhte Chlorid-Werte festgestellt wurden. Diese führen zu einer Z2-Klassifikation des betroffenen Bodenmaterials. Es ist sicherzustellen, dass keine verstärkte Mobilisierung bzw. Auswaschung von Schadstoffen in das Grundwasser erfolgt. Entsprechende Maßnahmen sind fachgutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren.

Sofern die Einleitung und Versickerung nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung fallen, sind für die Einleitung und Versickerung des Niederschlagswassers beim Landratsamt Unterallgäu prüffähige Planunterlagen nach der WPBV (Verordnung über Pläne und Beilagen in wasserrechtlichen Verfahren) (3-fach) mit einem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis einzureichen.

Der Änderungsbereich 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. 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. Da es sich vorliegend und ein weitgehend ebenes Gelände handelt, ist das Risiko von wild abfließendem Hang- und Schichtwasser als gering einzustufen.

Die Stromversorgung des Plangebietes erfolgt durch die Lech-Elektrizitätswerke (LEW) in Erweiterung des bestehenden Netzes.

Die Höchstspannungsfreileitung (220-/380-kV-Gemeinschaftsleitung Amprion/Lechwerke Vöhringen/Füssen (Westtirol)) ist hinsichtlich der einzuhaltenden Schutzbestimmungen im Randbereich des Plangebietes zu berücksichtigen

15 Brandschutz

Das Hydrantennetz ist nach der Fachempfehlung des Landesfeuerwehrverbands Bayern auszubauen. Der Löschwasserbedarf ist nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des Bayerischen Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln. Für ein Gewerbegebiet ist i. d. R. eine Löschwasserbereitstellung von min. 96 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden erforderlich.

Hinsichtlich des Brandschutzes sind die entsprechenden Richtlinien und gesetzlichen Vorschriften zu beachten. Hinsichtlich des vorbeugenden Brandschutzes ergeben sich für den Bebauungsplan folgende Empfehlungen:

- Die Versorgung mit Löschwasser ist entsprechend den Grundsätzen der DVGW 405, Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung auszubauen.

- Die Ausstattung mit Hydranten ist entsprechend der DVGW 331, Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten auszulegen.
- Die Erschließungsstraßen und -wege zu den Gebäuden und Anlagen sind mindestens entsprechend der eingeführten technischen Baubestimmung „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“, DIN 14090 zu planen.
- Feuerwehrezufahrten inkl. Aufstellflächen für die Drehleiter sind gemäß BayBO zu planen.

16 Denkmalschutz

Bau- und Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich oder dessen näherer Umgebung nicht bekannt.

Sollten dennoch bei Grabungsarbeiten Bodenfunde angetroffen werden, sind dieses gemäß Art. 8 Abs. 1 und Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) dem Landratsamt Günzburg als Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

17 Altlasten

Für den Geltungsbereich sind keine Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädlichen Bodenverunreinigungen bekannt.

18 Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange

- 1 Abwasserzweckverband Boos-Niederrieden
- 2 Amprion GmbH, Dortmund
- 3 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Memmingen
- 4 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Krumbach (Schwaben)-Mindelheim
- 5 Amt für Ländliche Entwicklung, Krumbach
- 6 Bayerischer Bauernverband, Kreisverband Unterallgäu
- 7 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Koordination Bauleitplanung – BQ, München
- 8 bayernets GmbH, München
- 9 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn
- 10 Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Sparte Verwaltungsaufgaben, Düsseldorf
- 11 Deutsche Post Immobilien GmbH, München
- 12 Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL Süd, PTI 23, Gersthofen
- 13 Gemeinde Boos
- 14 Gemeinde Fellheim
- 15 Gemeinde Heimertingen
- 16 Immobilien Freistaat Bayern, Regionalvertretung Schwaben
- 17 Industrie- und Handelskammer, Augsburg
- 18 Kreishandwerkerschaft Memmingen/Mindelheim
- 19 Landratsamt Unterallgäu – Bauwesen, Bereich West
- 20 Landratsamt Unterallgäu – Gesundheitsamt
- 21 Landratsamt Unterallgäu – Immissionsschutz
- 22 Landratsamt Unterallgäu – Kommunale Abfallwirtschaft
- 23 Landratsamt Unterallgäu – Kreisbrandrat

- 24 Landratsamt Unterallgäu – Kreisheimatpfleger
- 25 Landratsamt Unterallgäu – Naturschutz
- 26 Landratsamt Unterallgäu – Tiefbauverwaltung
- 27 Landratsamt Unterallgäu – Wasserrecht
- 28 Lechwerke AG Augsburg
- 29 Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde, Augsburg
- 30 Regionalverband Donau-Iller
- 31 schwaben netz gmbh, Kempten
- 32 Staatliches Bauamt Kempten
- 33 Telefonica Germany GmbH & Co. OHG, Nürnberg
- 34 Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Unterföhring
- 35 Wasserwirtschaftsamt Kempten

19 Anlagen

Umweltbericht zur 8. Flächennutzungsplanänderung „Erweiterung Gewerbegebiet Niederrieden I“, Gemeinde Niederrieden, Kling Consult GmbH, Krumbach, 11. September 2023

20 Bestandteile des Bebauungsplanes

Teil A: Planzeichnung Vorentwurf 8. Flächennutzungsplanänderung vom 11. September 2023

Teil B: Begründung Vorentwurf 8. Flächennutzungsplanänderung mit Umweltbericht als Anlage vom 11. September 2023

21 Verfasser

Team Raumordnungsplanung

Krumbach, 11. September 2023

Bearbeiterin:

Dipl.-Geogr. Peter Wolpert

Dipl.-Geogr. Daniela Saloustros

Niederrieden, den

.....
Michael Büchler, Erster Bürgermeister