



Projekt-Nr. 5144-405-KCK

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

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

## Bebauungsplan

### „Gewerbegebiet Niederrieden I – 1. Änderung und Erweiterung“

Gemeinde Niederrieden



## Teil C: Begründung

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



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>Einfügung in die Bauleitplanung</b>	<b>5</b>
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
<b>3</b>	<b>Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches</b>	<b>6</b>
3.1	Geländebeschaffenheit	6
3.2	Bestand innerhalb	6
3.3	Bestand außerhalb	6
<b>4</b>	<b>Vorhaben der Raumordnung/Landesplanung und Regionalplanung</b>	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte</b>	<b>9</b>
<b>6</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>10</b>
<b>7</b>	<b>Verkehrerschließung</b>	<b>11</b>
<b>8</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>11</b>
8.1	Gewerbelärm	11
8.2	Straßenverkehrslärm	12
8.3	Sonstige Immissionen	13
<b>9</b>	<b>Bodenschutz/Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden</b>	<b>13</b>
<b>10</b>	<b>Konzept zum Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel</b>	<b>14</b>
<b>11</b>	<b>Spezieller Artenschutz</b>	<b>14</b>
<b>12</b>	<b>Grünordnerischer Fachbeitrag</b>	<b>15</b>
12.1	Grünordnerischer Bestand und Analyse	15
12.2	Maßnahmen	16
12.3	Kompensation	16
<b>13</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>18</b>
<b>14</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>18</b>

<b>15</b>	<b>Geologie/Hydrologie/Baugrundverhältnisse</b>	<b>19</b>
<b>16</b>	<b>Brandschutz</b>	<b>20</b>
<b>17</b>	<b>Denkmalpflege</b>	<b>20</b>
<b>18</b>	<b>Planungsstatistik</b>	<b>21</b>
<b>19</b>	<b>Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplanes</b>	<b>21</b>
<b>20</b>	<b>Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange</b>	<b>21</b>
<b>21</b>	<b>Anlagen</b>	<b>22</b>
<b>22</b>	<b>Bestandteile des Bebauungsplanes</b>	<b>22</b>
<b>23</b>	<b>Verfasser</b>	<b>22</b>

## **1 Aufstellungsverfahren**

### **1.1 Aufstellungsbeschluss**

Der Gemeinderat der Gemeinde Niederrieden hat in seiner Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Niederrieden I – 1. Änderung und Erweiterung" beschlossen und am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

### **1.2 Vorentwurf**

In der Sitzung vom ..... beschloss der Gemeinderat dem Bebauungsplanvorentwurf zuzustimmen.

Die frühzeitige Veröffentlichung des Vorentwurfs fand in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... im Internet statt.

Zusätzlich wurde der Vorentwurf des Bebauungsplanes während der Veröffentlichungsfrist im Rathaus der Gemeinde Niederrieden und der Verwaltungsgemeinschaft Boos ausgelegt.

Die Veröffentlichung wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom ..... bis einschließlich..... Gelegenheit gegeben, zum Vorentwurf Stellung zu nehmen.

### **1.3 Entwurf**

In der Sitzung vom ..... beschloss der Gemeinderat dem Bebauungsplanentwurf zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

Die Veröffentlichung wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde vom ..... bis einschließlich..... im Internet veröffentlicht. Zusätzlich wurde der Entwurf des Bebauungsplanes während der Veröffentlichungsfrist im Rathaus der Gemeinde Niederrieden und der Verwaltungsgemeinschaft ausgelegt.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

### **1.4 Satzungsbeschluss**

Der Gemeinderat der Gemeinde Niederrieden hat am ..... den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

## **2 Einfügung in die Bauleitplanung**

### **2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Niederrieden stellt für das bestehende Gewerbegebiet I gewerbliche Bauflächen dar. Die geplante Bebauungsplanänderung bzgl. einer zusätzlichen internen verkehrlichen Erschließung innerhalb der gewerblichen Baufläche ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Niederrieden entwickelt.

Im Zuge der vorliegenden Bebauungsplanaufstellung ist zusätzlich eine Erweiterung des Gewerbegebietes nach Norden und Südwesten vorgesehen. Für diese Bereiche stellt der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Niederrieden Flächen für die Landwirtschaft dar. Diese Bereiche sind nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Niederrieden einschließlich der rechtswirksamen Flächennutzungsplanänderung im betreffenden Plangebiet ist bezüglich der Gewerbegebietserweiterungen zu ändern. Die Gemeinde Niederrieden stellt die Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB auf.

## **2.2 Bebauungsplan**

### **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 der 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. 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 vorliegenden Bebauungsplan auf. Der Bebauungsplan und die zugehörige Flächennutzungsplanänderung umfassen nur die Flächen, für die entsprechend eine tatsächliche Nachfrage für die Betriebserweiterung bzw. Neuansiedlung besteht.

### 2.2.2 Planungsalternativen

Die neu geplanten Gewerbebebietsflächen grenzen unmittelbar an das bestehende Gewerbegebiet Niederrieden I an. Durch eine Erweiterung der im Gewerbegebiet bestehenden Erschließung können diese Erweiterungsbereiche erschlossen werden. 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, sodass Nachteile hinsichtlich Immissionsschutzes und Verkehrsaufkommen weitgehend vermieden werden können. Planungsalternativen im Gemeindeglied liegen nicht vor, da ein zusammenhängendes Plangebiet in dieser Größe der Gemeinde nicht zur Verfügung steht.

### 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. 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. An diese Flächen grenzen wiederum landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Der Erweiterungsbereich einschließlich der Überplanung des bestehenden Gewerbegebietes umfasst eine Flächengröße von insgesamt ca. 2,7 ha.

## 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 Bebauungsplanung werden zum einen innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Niederrieden I“ festgesetzte Gewerbebebietsflächen, Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung, öffentliche Grünflächen und Ausgleichsflächen im Zuge der Planung einer neuen internen Verkehrserschließung geändert. Zum anderen dient der vorliegende Bebauungsplan der Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes nach Norden und Südwesten. 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 Vorhaben der Raumordnung/Landesplanung und Regionalplanung

### 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.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. 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:*

Die Grundstücke im Gewerbegebiet Niederrieden I sind an Private veräußert und bis auf Grundstück Flur-Nr.353/4 in Nutzung. Im Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 353/4 ist die Anlage einer zusätzlichen internen Gebietserschließung für die beabsichtigte Erweiterung in Abstimmung mit den Eigentümern vorgesehen. Für diesen Bereich des Gewerbegebietes ist für die nahe Zukunft bereits eine gewerbliche Nutzung beabsichtigt. Anderweitige Potenziale der Innenentwicklung im Hinblick auf die Nutzung als Gewerbegebiet sind im Siedlungsbestand nicht gegeben.

- 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 Bereichs 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

Das städtebauliche Konzept des bestehenden planungsrechtlich gesicherten Gewerbegebietes Niederrieden I wird im Zuge der vorliegenden Änderung und Erweiterung beibehalten und fortgeführt. Der Bebauungsplan gibt einen Rahmen vor, der je nach Bedarf flexibel baulich genutzt werden kann.

Um die Gewerbenutzung in das Landschafts- und Siedlungsbild zu integrieren, werden gestalterische Festsetzungen getroffen, die unter anderem die Höhe der geplanten Gebäude begrenzt. Ferner wird eine um das Gewerbegebiet umlaufene Grün- bzw. Ausgleichfläche festgesetzt, die der Eingrünung des Gewerbegebietes und somit einer Einbindung der Baufläche in Natur und Landschaft dient. Unter diesem Aspekt ist zudem auf Flachdächern eine Dachbegrünung festgesetzt, die nicht nur optisch eine Einbindung der Flachdachgebäude in die Landschaft bedeutet, sondern zudem positive Effekte in Bezug auf das Kleinklima, Förderung und Erhalt der Artenvielfalt, Schutz vor zunehmender Feinstaubbelastung und eine effektivere Regenwasser-Bewirtschaftung aufweist.

Um die südwestliche Erweiterungsfläche intern verkehrlich zu erschließen, wird eine Stickerschließung nach Südwesten neu in das Gewerbegebiet mit Anbindung an die bestehende Stickerschließung integriert, welche an die B 300 (Memminger Straße) angebunden ist. Durch eine kleinräumige Erweiterung der bestehenden Stickerschließung nach Norden kann die in diesem Bereich geplante kleinräumige Erweiterung gebietsintern erschlossen werden.

Das Maß der baulichen Nutzung des planungsrechtlich gesicherten Gewerbegebietes wird unverändert im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung fortgeführt. Die GRZ wird mit 0,8 festgesetzt und die GFZ wird auf 1,6 begrenzt. So ist zum Beispiel eine Büronutzung in den oberen Geschossen der Gewerbebauten grundsätzlich möglich. Um zu vermeiden, dass einzelne Gebäude im ebenen Plangebiet am Ortsrand in der Höhe störend herausragen, wird eine maximale Gebäudehöhe in Meter über NHN festgesetzt. Entsprechend der Gebäudehöhenfestsetzung sind Gebäude mit einer absoluten Höhe von maximal ca. 12 – 12,5 m zulässig. Diese maximale Gebäudehöhe kann nur durch einzelne untergeordnete technische Anlagenteile, wie z. B. Kamine, Lüfterrohre, Antennen und der gleichen überschritten werden. Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind unverändert einzuhalten. Im Bereich des Schutzstreifens für Höchstspannungsfreileitung, (220-/380 kV-Gemeinschaftsleitung Amprion/Lechwerke Vöhringen-Füssen (Westtirol) ist die Höhenentwicklung von Pflanzenmaßnahmen aufgrund von Sicherheitsauflagen des Versorgungsträgers auf 3 m über Geländeoberkante beschränkt. Im Bereich des Schutzstreifens der Höchstspannungsfreileitung sind im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung keine baulichen Anlagen zulässig.

Mit der der Festsetzung einer abweichenden Bauweise kann eine für die gewerbliche Bebauung typische großflächige Bebauung mit Gebäudelängen von über 50 m realisiert werden. Die durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen sind großzügig gefasst, um eine möglichst intensive Ausnutzung und freie Anordnung der baulichen Anlagen durch gewerbliche Nutzung im Plangebiet zu ermöglichen. Begrenzt werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch die aus grünordnerischen und gestalterischen Gesichtspunkten sowie zur Eingrünung erforderlichen Grünflächen. Zudem werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch die Anbauverbot- und Anbaubeschränkungszone entlang der B 300 bestimmt. Innerhalb der Anbauverbotszone ist die Nutzung von Stellplatzflächen zulässig. Der Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen. Sie sind allgemein innerhalb der durch Baugrenzen gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Darüber hinaus sind Stellplätze für Pkw und

Lkw in der gemäß Planzeichnung umgrenzten Fläche für Pkw-Stellplätze zulässig. Dies dient zur bestmöglichen Ausnutzung der Grundstücksfläche im Bereich der Anbauverbotszone der B 300 (Memminger Straße).

Die Dachformen werden auf Satteldach, Pultdach und Flachdach begrenzt, um eine städtebaulich zusammenhängende Struktur im Gewerbegebiet sicherzustellen. Mit den zulässigen Dachformen Flach-, Pult- und Satteldach sind die in Gewerbegebieten allgemein üblichen Dachformen zulässig. Eine an die jeweilige Dachform angepasste zulässige Dachneigung zwischen 0° und 35° ermöglicht die in Gewerbegebieten üblichen flachen Dachneigungen. Dadurch können vollwertige Geschosse mit relativ niedrigen Fristhöhen errichtet werden, was der in Gewerbegebieten allgemein üblichen Bauweise entspricht und eine den gewerblichen Erfordernissen notwendige Nutzung ermöglicht.

Garagen sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten Bereiche zulässig, um ein geordnetes städtebauliches Bild im Gewerbegebiet zu erzeugen. Sofern städtebaulich vertretbar, sind Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig.

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von maximal 2,5 m über Geländeoberkante zulässig. Dies berücksichtigt den bei gewerblich genutzten Grundstücken häufig erforderlichen Übersteigschutz. Um eine Beeinträchtigung der Verkehrsflächen zu vermeiden, beträgt der Mindestabstand entlang der öffentlichen Verkehrsfläche 0,6 m ab Grundstücksgrenze. Im Bereich der Wendeanlage beträgt der Mindestabstand 1,5 m, um die Freihaltezone der Wendeanlage zu berücksichtigen. Die Einfriedungen sind mit einem Bodenabstand von mindestens 0,1 m über Geländeoberkante herzustellen, um die Durchgängigkeit für Kleintiere (ökologische Durchgängigkeit) sicher zu stellen. Aus gleichem Grunde sind durchgehende Mauersockel nicht zulässig.

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen sollen zum einen eine angemessene Gestaltung des Straßen und Ortsgebietes im Plangebiet sichern und zum anderen Werbung für die sich ansiedelnden Nutzungen zu ermöglichen. Die Zulässigkeit von Werbeanlagen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, d. h. nur an die Städte der Leistung und nur an den Fassadenflächen, die den umgebenen Straßen zugewandt sind, sichert die vorgenannten Anforderungen. Dies gilt auch für die Beschränkung der maximalen Höhe von Werbeanlagen sowie der maximalen Größe in Relation zur Gebäudewand. Der Ausschluss von blinkenden und beweglichen Werbeanlagen ist unter anderem auch im Hinblick auf den Blendschutz und die Vermeidung von Ablenkungen des Verkehrs auf der B 300 und zur Vermeidung von störenden Wirkungen auf die östlich gelegene Wohnnutzung und die ebenfalls benachbarten Ausgleichsflächen erforderlich.

## **6 Art der baulichen Nutzung**

Um eine vielfältige Branchen- und Nutzungsmischung im Gewerbegebiet zu ermöglichen, sind im Gewerbegebiet analog dem planungsrechtlich gesichertem Gewerbegebiet Niederrieden I allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ergänzend wird vorliegend bestimmt, dass angegliederte Verkaufsräume von Handwerksbetrieben oder produzierendem Gewerbe bis zu 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche allgemein zulässig sind, um seitens der Gemeinde eine aktive Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen vorzunehmen.

Ausnahmsweise zulässig bleiben gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Ausgeschlossen werden Vergnügungsstätten wie Diskotheken, Spielhallen, Billardsalons sowie Bordelle und bordellartige Betriebe, da diese nicht an einem peripheren Standort im Gemeindegebiet wie vorliegend angesiedelt werden sollen. Diese sind bevorzugt, an geeigneten, vorhandenen Standorten im Siedlungskern zu etablieren. Dies ist auch im Hinblick auf die öffentliche Ordnung sinnvoll, da eine soziale Kontrolle solche überwiegend zur Nachtzeit genutzten Vergnügungsstätten in einem peripher gelegenen Gewerbegebiet nicht gewährleistet werden kann. Für den Erweiterungsbereich werden keine Einzelhandelsbetriebe zugelassen. Lediglich angegliederte Verkaufsräume für Handwerksbetriebe oder produzierendes Gewerbe werden zugelassen, um so eine weitere Einzelhandelsentwicklung an einem nicht integrierten Standort zu unterbinden.

## **7 Verkehrserschließung**

Das Gewerbegebiet Niederrieden I wird grundsätzlich über eine Anbindung an die B 300 (Memminger Straße) erschlossen. Seitens der B 300 besteht eine Linksabbiegespur in das bestehende Gewerbegebiet. Um die vorgesehene Gewerbegebietserweiterung nach Norden und nach Westen zu realisieren, muss die bestehende Erschließung gewerbegebietsintern erweitert werden. Nach Norden ist eine Verlängerung der Sticherschließung vorgesehen. Der bestehende Wender bleibt unverändert erhalten. Am Ende der verlängerten Sticherschließung wird eine zusätzliche Wendeanlage errichtet, die für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug ausgelegt ist. Lkw können zukünftig weiterhin an dem bestehenden Wender wenden. Um die verkehrliche Erschließung der Erweiterungsfläche im Südwesten zu gewährleisten, wird eine zusätzliche Sticherschließung vorgesehen, die in einem Wender endet, welcher für das Wenden von Lkw ausgelegt ist. Dem Bebauungsplan ist eine Erschließungsvorplanung zugrunde gelegt.

## **8 Immissionsschutz**

### **8.1 Gewerbelärm**

Im Zuge der vorliegenden Bebauungsplanänderung und Erweiterung wird für die bereits planungsrechtlich gesicherten Gewerbegebietsflächen im Rahmen der Änderung des bestehenden Gewerbegebietes die Festsetzung der Emissionskontingente  $L_{EK}$  für die Tag- und Nachtzeit von 60 dB/45 dB pro m<sup>2</sup> Bezugsfläche gemäß dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Niederrieden I“ unverändert beibehalten (GE 1). Für die kleinräumige Erweiterung im Norden wird dieses Emissionskontingent aufgrund der östlich gelegenen schützenswerten Nutzungen übernommen. Die Festsetzung der Emissionskontingente im Gewerbe-

gebiet (GE1) erfolgt auf Grundlage des § 1 Abs. 4 BauNVO zur Konkretisierung besonderer Eigenschaften von Betrieben und Anlagen.

Für den geplanten Erweiterungsbereich im Südwesten wird kein Emissionskontingent im gegenständlichen Bebauungsplan festgesetzt. In Fortführung des bestehenden Gewerbegebietes besteht vorliegend eine größere Distanz zu schützenswerten Nutzungen. Vorliegend wird grundsätzlich kein potenzieller Immissionskonflikt für diesen Bereich gesehen, sodass für den Bebauungsplan kein Konfliktbewältigungsgebot im Hinblick auf das Gewerbegebiet (GE) angenommen wird. Nach Auffassung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) muss es zudem im Gemeindegebiet ein Gewerbegebiet ohne Beschränkung geben, um anderweitig von einer Kontingentierung Gebrauch machen zu können. Auf der nachfolgenden Planungsebene sind entsprechend der tatsächlichen Gegebenheiten eventuell erforderliche Auflagen zum Schallschutz festzulegen. Gemäß dem der Gemeinde Niederrieden bekannten gewerblichen Bedarf ist gegenwärtig von keinem Nachbarbetrieb der Gewerbebetriebe auszugehen.

## 8.2 Straßenverkehrslärm

Zum Schutz potenzieller schützenswerter Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplanes gegenüber den auf das Plangebiet einwirkenden Straßenverkehrslärmimmissionen der B 300 (Memminger Straße) werden für einen Abstand von bis zu 50 m von der Straßenachse innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes Flächen mit Nutzungsbeschränkungen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelt Einwirkungen festgesetzt. Innerhalb vorgenannter Abgrenzung sind schützenswerte Räume im Sinne der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zum Schutz vor Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ nicht zulässig. Ausnahmsweise sind schützenswerte Räume im Sinne der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zulässig, wenn Fensteröffnungen schutzbedürftiger Räume im Sinne der DIN 14609 (z. B. Aufenthaltsräume in Wohnungen, Schlafräume, Unterrichtsräume und Büroräume) an die Straßenverkehrslärm abgewandte Gebäudefassade orientiert werden oder, wenn eine Orientierung von Fensteröffnungen schutzbedürftiger Räume an die straßenverkehrslärmabgewandte Gebäudefassade nicht möglich ist, die Fassade dieser schützenswerten Räume entsprechend dem jeweiligen Lärmpegelbereich nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ausgebildet wird. Da die Schalldämmung von Fenstern nur dann wirksam ist, wenn die Fenster geschlossen sind, muss der Be- und Entlüftung von schutzbedürftigen Räumen besondere Aufmerksamkeit gewidmet werden. Um die Anhaltswerte für Innenschallpegel die verschiedenen Raumarten gemäß VDI 2719 einzuhalten und dadurch gesunde Arbeits- und ggf. Wohnverhältnisse in den Gebäuden zu gewährleisten, sind die geplanten Gebäude mit ihren entsprechenden Nutzungen hinsichtlich der Schalldämmmaße der Gebäudeaußenteile (Wände, Türen, Fenster) derart zu errichten, dass die jeweiligen erforderlichen Innenschallpegel eingehalten werden. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Größe im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Rahmen der Genehmigungsfreistellung auf Basis der DIN 4109-1 nachzuweisen.

Die Mindestabstände vorgenannter Nutzungen wurden unter Berücksichtigung der täglichen Verkehrsmenge (DTV) und des prozentualen Lkw-Anteils je Beurteilungszeitraum gemäß Straßenverkehrszählung 2021 des Bayerischen Staatsministeriums des Innern zur Straßenachse gemäß DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“, Anhang A Bild A.1 und Bild A.2 ermittelt. Sie betragen demnach ca. 30 m zur Straßenachse um den Orientierungswert der DIN 18005-1 zur Tagzeit einzuhalten und ca. 50 m zur Straßenachse, um den Orientierungswert zur Nachtzeit einzuhalten.

Vorliegend wurde zugunsten der potenziellen Immissionsorte innerhalb des Bebauungsplanes im Sinne einer Vorsorge der Abstand von 50 m ab der Straßenachse festgesetzt.

### **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 2013 mit Teilfortschreibung 2020 sowie gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sollen die Gemeinden verstärkt auf die Innenentwicklung einschließlich der Umnutzung von brachliegenden Flächen bzw. Baulandreserven hinwirken. Die vorliegende Bebauungsplanaufstellung entspricht dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Die Ausweisung des vorliegenden Gewerbegebietes erfolgt als Erweiterung eines bereits bestehenden Gewerbegebietes unter Nutzung und kleinräumiger Erweiterung vorhandener Infrastruktureinrichtungen. Innerhalb des Baugebietes wird durch entsprechende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise auf eine flächen- und ressourcenschonende Entwicklung geachtet.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden ca. 2,1 ha bisher als landwirtschaftliche Nutzfläche bewirtschaftete Fläche einer gewerblichen Nutzung zugeführt. Demnach handelt es sich um eine kleinräumige Erweiterung der Siedlungsfläche der Gemeinde Niederrieden. Die Gemeinde Niederrieden entwickelt entsprechend der Nachfrage nach gewerblichen Grundstücken dieses Gebiet, welches sich im Eigentum der Gemeinde befindet und somit zeitnah realisiert werden kann.

Die Gemeinde Niederrieden gewichtet die vorliegende planungsrechtliche Sicherung von gewerblichen Bauflächen höher als die erforderliche Flächeninanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen.

Zur Berücksichtigung der Belange des Bodenschutzes im Rahmen der Umsetzung der Planung wird in der Planungsphase die Erstellung eines Bodenschutzkonzepts unter Berücksichtigung der DIN 19639, DIN 18915 und DIN 19731 empfohlen. Darin sind

- die Vermeidungs-, Verwertungs- und Entsorgungskonzepte für die anfallenden Bodenmaterialien darzustellen,
- die Anforderungen an den Ausbau und die Zwischenlagerung von Bodenaushub (separate Lagerung von Oberboden, durchwurzelbarer Bodenschicht, Ausgangsmaterial), sowie
- die Maßnahmen zur Vermeidung einer schädlichen Bodenveränderung durch Gefügeveränderungen und Verdichtung beim Wiedereinbau zu beschreiben.

Zur Klärung der Möglichkeit, den Oberboden und den kulturfähigen Unterboden vor Ort zu verwerten, ist in der Planungsphase eine Massenbilanzierung unter Berücksichtigung der geplanten Bodenab- und -auftragsflächen zu erstellen.

Oberboden (Mutterboden) ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Oberboden (Mutterboden) oder geeigneter kulturfähiger Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben § 12 Bundesbodenschutzverordnung zu verwerten.



Der Oberboden und ggf. kulturfähiger Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder einer Nutzung zuzuführen.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens bei physikalischen stofflichen Beeinträchtigungen, sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

Sollte Bodenmaterial zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht zugeliefert werden, sind die Anforderungen gemäß § 12 Bundesbodenschutzverordnung einzuhalten.

## **10 Konzept zum Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel**

Bauleitpläne sollen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB unter anderem 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 entgegen wirken, 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 Bebauungsplanaufstellung berücksichtigt diesen Grundsatz durch folgende Maßnahmen:

- Festsetzung der Bauflächen mit Zulässigkeit von bodenversiegelnden Maßnahmen in dem unbedingt erforderlichen Maß
- Sicherstellung einer Eingrünung durch Festsetzung von privaten und öffentlichen Flächen mit Pflanzbindung
- Festsetzung, dass Flachdächer entweder als Solar- oder Photovoltaikanlage ausgebildet werden oder diese auf mindestens 75 % der Fläche mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen sind.
- Versickerung des im Baugebiet anfallenden Niederschlagswassers.

## **11 Spezieller Artenschutz**

Das Plangebiet ist derzeit zum einen bereits planungsrechtlich als Gewerbegebiet gesichert und wird zum anderen landwirtschaftlich als Acker genutzt.

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 § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verboten sind. Dementsprechend muss der Vollzug des Bauleitplanes so möglich sein, dass folgende Vorgaben eingehalten sind (§ 44 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).

Die Bewertung der vorhandenen Bestandssituation lässt nicht erkennen, dass die durch den Bebauungsplan zulässig werdende Bebauung ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz eintritt oder Vorgaben des europäischen oder 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 FFH-Richtlinie oder gemäß Artikel 1 Vogelschutzrichtlinien sind. Im Rahmen der Bauleitplanung erfolgt deshalb keine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP). Das Plangebiet erfüllt aufgrund der intensiven ackerbaulichen Nutzung, der unmittelbar benachbarten gewerblichen Nutzung und die störende Wirkung der im Süden befindlichen B 300 (Memminger Straße) insgesamt eine untergeordnete Lebensraumfunktion. Es ist davon auszugehen, dass das Plangebiet aufgrund der unmittelbaren Nähe zu störenden Siedlungsnutzungen nicht von bodenbrütenden Arten genutzt wird. Grundsätzlich werden eine Baufeldfreimachung und Bodenarbeiten (Oberboden abschieben etc.) in den Wintermonaten (Anfang Oktober bis Ende Februar) vor Beginn der Brutsaison der Vögel empfohlen.

Zum Schutz primär der Insektenfauna wird vorsorglich bestimmt, dass im Planungsumgriff Außenleuchten ausschließlich zur Herstellung der verkehrssicheren Nutzung der Freiflächen zulässig sind. Diese sind als monochromatisch abstrahlende Leuchten oder Lichtquellen mit möglichst geringen Strahlungsanteilen im ultravioletten Bereich mit Wellenlängen zwischen 585 und 700 nm, maximal 2.400 K Farbtemperatur zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten abzuschirmen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60°C nicht überschreiten. Die Lichtquellen sind geschlossen auszuführen. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen ist zu vermeiden. Zusätzlich sind durch eine spezielle Gestaltung von Glasfronten Vogel-Kollision an Glasflächen zu vermeiden.

## 12 Grünordnerischer Fachbeitrag

Der grünordnerische Fachbeitrag ist Bestandteil vorliegenden Bebauungsplanes. Nach § 1a BauGB und Art. 3 bzw. Art. 6 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) werden durch den grünordnerischen Fachbeitrag die Vermeidung und Minimierung der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft berücksichtigt. Aufgabe ist es, die natürlichen Gegebenheiten des Planbereiches sowie seines direkten Umfeldes zu erfassen und im Hinblick auf Beeinträchtigungen geeignete Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen aufzuzeigen.

### 12.1 Grünordnerischer Bestand und Analyse

Ein Teilbereich des Plangebiets ist bereits planungsrechtlich als Gewerbegebiet inkl. zugehöriger Erschließung gesichert. Die Neuausweisung von Gewerbegebietsflächen im



Südwesten und Norden erfolgt auf landwirtschaftlich genutzten Flächen. Diese werden als Ackerland genutzt. Vegetationsstrukturen sind in diesen Bereichen nicht vorhanden. Es handelt sich um ein weitgehend ebenes Gebiet, welches durch die im Süden verlaufende B 300 (Memminger Straße) und der im Osten verlaufenden Höchstspannungsleitung im Landschaftsbild geprägt ist. Schutzgebiete mit besonderer Bedeutung für Tiere und Pflanzen liegen im Plangebiet nicht vor. Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor. Das zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Niederrieden I“ erstellte Baugrundgutachten lässt einen hohen Grundwasserflurabstand von ca. 10,9 m unter Geländeoberkante erwarten. Das Landschaftsbild im Plangebiet sowie in der Umgebung ist von intensiver ackerbaulicher Nutzung geprägt. Das Plangebiet selbst bietet keine visuellen Anreize aufgrund Vegetationsstrukturen und der topographischen Gleichförmigkeit. Die vorhandenen linearen Infrastruktureinrichtungen sowie der angrenzende Siedlungsbereich von Niederrieden prägen das Landschaftsbild.

Weitergehende Erläuterungen zum Bestand und in Umweltauswirkungen der Planung sind im Rahmen des Umweltberichtes zusammengefasst, der dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist.

## 12.2 Maßnahmen

Eine wesentliche Zielsetzung des grünordnerischen Konzept ist es, eine Gliederung zwischen dem geplanten Gewerbegebiet und den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen zu erreichen. Die Durchgrünung des Baugebietes wird durch grünordnerische Festsetzungen für die privaten Baugrundstücke erzielt. Auf jedem Baugrundstück sind je nach Größe (je angefangener 500 m<sup>2</sup> privater Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum) Baumpflanzungen umzusetzen. Zudem sind nicht überbaute Flächen der Baugrundstücke als wasseraufnahmefähige Grünflächen zu gestalten und als natürliche Vegetationsflächen zu begrünen.

## 12.3 Kompensation

Vorliegend erfolgt die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs nach dem Bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (ergänzte Fassung 2003), da bereits festgesetzte Gewerbegebietsflächen, Ausgleichsflächen, Grünflächen o. a. überplant werden, für die ein naturschutzfachlicher Ausgleich zugeordnet worden ist. Eine Anwendung des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ aus Jahr 2021 ist im Hinblick auf die unterschiedlichen Ansätze (Fläche-Wertpunkte) aufgrund der Überplanung eines planungsrechtlich gesicherten Gebietes und planungsrechtlich gesicherter Ausgleichsflächen vorliegend nicht zielführend.

Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs ist im Umweltbericht zum vorliegenden Bebauungsplan im Detail dargestellt. In der Gesamtbewertung des Bestandes der einzelnen Schutzgüter Arten/Lebensräume, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild stellt das Plangebiet gemäß Leitfaden ein Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild dar (Kategorie I, oberer Wert).

Die Bewertung der Eingriffsschwere und Festlegung des Kompensationsfaktors erfolgen anhand der „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“ und der Liste „Einstufung des Zustands des Plangebietes nach den Bedeutungen der Schutzgüter“ des Leitfadens.

Aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 wird das Vorhaben dem Typ A (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad) zugeordnet. Entsprechend der Wertigkeit des

Plangebietes (Kategorie I) ist damit gemäß Leitfaden ein Kompensationsfaktor von 0,3 – 0,6 möglich. Unter Berücksichtigung der Bedeutung des Planbereichs für die Schutzgüter Klima/Luft und Landschaftsbild wird vorliegend ein Kompensationsfaktor analog des planungsrechtlich gesicherten Gewerbegebietes Niederrieden I von 0,6 gewählt.

Der naturschutzfachliche Ausgleichsbedarf setzt sich vorliegend wie folgt zusammen:

- Die Änderung des bereits rechtskräftigen Bebauungsplans führt zu einem zusätzlichen Ausgleichsbedarfs in der Größenordnung von ca. 1.316 m<sup>2</sup>.
- Die Erweiterung des Gewerbegebiets führt zu einem Ausgleichsbedarfs in der Größenordnung von ca. 12.495 m<sup>2</sup>
- Die im alten Bebauungsplan festgesetzte Ausgleichsfläche, die überplant wird, ist gleichwertig zu ersetzen: ca. 1.065 m<sup>2</sup>.

Durch die vorliegende Planung entsteht ein naturschutzfachlicher Ausgleichsbedarf in der Größenordnung von insgesamt ca. 14.876 m<sup>2</sup>.

Durch die vorliegend im Plangebiet neu festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft kann der Bedarf in der Größenordnung von ca. 1.868 m<sup>2</sup> innerhalb des Plangebiets (Ausgleichsflächen A und B) gedeckt werden.

Der verbleibende naturschutzfachliche Ausgleichsflächenbedarf in der Größenordnung von ca. 13.008 m<sup>2</sup> wird durch folgende externe Ausgleichsflächen gedeckt.

- Grundstücke Flur-Nrn. 369 (3.166 m<sup>2</sup>) und 370 (3.102 m<sup>2</sup>), Gemarkung Pless, Gemeinde Pleß (Ausgleichsfläche C); zugeordneter Ausgleichsflächenbedarf: 4.039 m<sup>2</sup>; Teilbereiche dieser Ausgleichsfläche sind bereits dem Eingriff durch den Bebauungsplan „Herzog-Wiesen“ der Gemeinde Niederrieden (817 m<sup>2</sup>) sowie dem Bebauungsplan „Heiligengarten“ der Gemeinde Niederrieden (1.412 m<sup>2</sup>; in Aufstellung befindlich) zugeordnet.
- Grundstück Flur-Nr. 434, Gemarkung Niederrieden, Gemeinde Niederrieden (16.230 m<sup>2</sup>) (Ausgleichsfläche D); zugeordneter Ausgleichsflächenbedarf: 3.912 m<sup>2</sup> (tatsächliche Flächengröße 2.608 m<sup>2</sup>; Aufwertungsfaktor 1,5); Teilbereiche dieser Ausgleichsfläche sind bereits dem Eingriff durch den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Niederrieden I“, Gemeinde Niederrieden (tatsächliche Flächengröße: 8.890 m<sup>2</sup>), dem Eingriff durch den Bebauungsplan „Wohngebiet am Grundweg“, Gemeinde Niederrieden (tatsächliche Flächengröße: 4.567 m<sup>2</sup>) und dem Eingriff durch den Neubau eines Hochbehälters zur Trinkwasserversorgung der Gemeinde Niederrieden (tatsächliche Flächengröße 165 m<sup>2</sup>) zugeordnet.
- Im Laufe des weiteren Verfahrens werden weitere notwendige externe Ausgleichsflächen seitens der Gemeinde Niederrieden bestimmt.

Die Gemeinde Niederrieden meldet nach Satzungsbeschluss die Ausgleichsflächen an das Bayerische Landesamt für Umwelt zur Aufnahme in das Ökoflächenkataster.

Die Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen sind grundlegende Maßnahmen, die bei Bedarf, wenn z.B. die Entwicklung nicht in die gewünschte Richtung geht, anzupassen sind.

Der auf den Ausgleichsflächen herzustellende Entwicklungszustand dient ausschließlich den Zwecken des Arten- und Biotopschutzes. Mit den getroffenen Festsetzungen wird der Eingriff ökologisch wirksam ausgeglichen.

## 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 beigefügt (Anlage).

## 14 Ver- und Entsorgung

Die bestehende Ver- und Entsorgung im Gewerbegebiet Niederrieden I ist entsprechend der Gebietserweiterung auszubauen. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ist ein entsprechender Raum dafür gegeben. Ver- und Entsorgung des Plangebietes sind grundsätzlich sichergestellt.

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 zur 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.

Im Bereich von Einrichtungen zur Rückhaltung und/oder Versickerung von Niederschlagswasser (z. B. Mulden/Rigolen) über schadstoffbelastetem Untergrund sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Austausch kontaminiertes Bodenmaterial gegen schadstofffreies Material oder
- Abdichtung Versickerungseinrichtung gegenüber kontaminierten Auffüllungen.

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 (3-fach) mit einem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis einzureichen.

Da es sich bei dem Plangebiet und der direkt angrenzenden Umgebung um ein weitgehend ebenes Gelände handelt, ist nicht mit Schäden durch wildabfließendem Hangwasser zu rechnen. Es ist davon auszugehen, dass der natürliche Ablauf wildabfließendem Wassers aufgrund der festgesetzten Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser nicht zum Nachteil eines ggf. tieferliegenden Grundstückes verstärkt wird.

Inwieweit für eine gesicherte Stromversorgung ggf. eine zusätzliche Transformatorstation erforderlich ist, kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht gesagt werden. Im Zuge der nachfolgenden Erschließung des Plangebietes ist dies ggf. entsprechend zu berücksichtigen.

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

## 15 Geologie/Hydrologie/Baugrundverhältnisse

Für das Gewerbegebiet Niederrieden I liegt ein Baugrundgutachten (KC Baugrundinstitut vom 27. Februar 2014) vor. In diesem Baugrundgutachten wurden der geologische Untergrund und die daraus resultierenden Baugrundverhältnisse umfassend erfasst und bewertet. Demnach sind im Plangebiet unter unterschiedlichen mächtigen Deckschichten (Lösslehm und Löss), die quartären Kiese der Jungpleistozänen Niederterrasse zu erwarten. Den tieferen Untergrund bilden die jungtertiären Ablagerungen der oberen Süßwassermolasse (OSM).

Im Bereich von zwei Untersuchungsstellen wurden zuoberst anthropogene Auffüllungen bis in eine Tiefe von 0,7 m unter Geländeoberkante (GOK) erkundet. Die Auffüllungen wurden in Form von schluffigen bis stark schluffigen Sanden mit eingelagerten Ziegelresten angetroffen. Es ist anzunehmen, dass sich nur um lokal eng begrenzte Auffüllungen, z. B. aus dem Wegebau handelt. In allen Untersuchungsstellen wurden unter einer geringmächtigen Mutterbodenlage bzw. unter den lokal begrenzten Auffüllungen natürliche Deckschichten bis in eine Tiefe zwischen 1,5 m und 3,2 m unter GOK angetroffen. Die Deckschichten setzen sich aus sandigen bis stark sandigen Schluffen in weicher bis steifer Konsistenz zusammen. Lokal sind in den Schluffen einzelne Kieskörner eingelagert.

Die Auffüllungen und Deckschichten sind nicht ausreichend tragfähig und zur Aufnahme von Bauwerkslasten und Lasten aus dem Straßenbau und der Straßennutzung nicht geeignet. Sie sind sehr frostempfindlich (Frostempfindlichkeitsklasse F 3) und auch wasserempfindlich (fließempfindlich, aufweichgefährdet).

Das Ergebnis der chemischen Laboruntersuchung zeigt im gesamten Planungsgebiet hohe Chlorid-Gehalte an. Der Chlorid-Gehalt schwankt auch stark über die Tiefe. Es ist von einer großflächigen vertikalen und horizontalen Ausbreitung der mit erhöhten Chlorid-Gehalten belasteten Auffüllungen und Deckschichten auszugehen. Diese sind im Sinne der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) der Zuordnungsklasse Z 1.2 bis > Z 2-Material einzuordnen. Unterhalb der anthropogenen Auffüllungen und natürlichen Deckschichten stehen quartäre Kiese und Sande an. Diese sind gut tragfähig und zur Aufnahme von Bauwerkslasten und Lasten aus dem Straßenbau und der Straßennutzung geeignet. Sie sind gering bis mittel frostempfindlich (Frostempfindlichkeitsklasse F 2) oder sehr frostempfindlich (F 3). Sie sind gut verdichtbar und für bautechnische Zwecke z. B. Bauwerkshinterfüllungen geeignet.

Ein geschlossener Grundwasserspiegel wurde bei den Felduntersuchungen nicht angetroffen. Aufgrund weiterer Grundwassermessstellen in der Umgebung des Planungsgebietes ist davon auszugehen, dass der Grundwasserspiegel im gesamten Bereich der Baumaßnahmen (Planungsgebiet) erst in den tieferen Lagen der quartären Kiese ab einer Tiefe von etwa 10,9 m unter GOK zu erwarten ist. Insgesamt ist je nach Jahreszeit und Witterung jedoch zumindest periodisch mit lokalen Sicker- und Schichtwasservorkommen zu rechnen.

Eine Versickerung ist gemäß Baugrundgutachten vom 27. Februar 2014 möglich. Teilweise sind Zusatzmaßnahmen zu Herstellung der geeigneten Durchlässigkeit (KF-Wert) erforderlich

Zu weiteren Aussagen über bautechnische Folgerungen für die Verkehrsflächen, den Kanalbau und die Versickerung wird auf das o. g. Baugrundgutachten des Kling Consult Baugrundinstitutes – Bodenmechanisches Labor vom 27. Februar 2014 sowie Kap. 14 verwiesen.

## 16 Brandschutz

Das Hydrantennetz ist nach der Fachempfehlung des Landesfeuerwehrverbandes Bayern auszubauen. Der Löschwasserbedarf ist nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des Bayerischen Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln. Für eine Gewerbegebiet ist in der Regel eine Löschwasserbereitstellung von mindestens 96 m<sup>3</sup> pro Stunde über einen Zeitraum von zwei Stunden erforderlich.

Auf die Einhaltung der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu achten.

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 Gebäuden und Anlagen sind mindestens entsprechend der eingeführten technischen Baubestimmung „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“, DIN 14090 zu planen.
- Feuerwehrezufahrten inkl. Aufstellflächen für die Drehleiter sind gemäß BayBO zu planen.

## 17 Denkmalpflege

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach aktuellem Kenntnisstand keine Bodendenkmäler. Unabhängig davon gelten bei evtl. zu Tage tretenden Bodendenkmälern die fachgesetzlichen Grundlagen des Denkmalschutzes (Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz).

Altlastenverdachtsflächen 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 Art. 1 Satz 1 Bayerisches Bodengesetz unterliegen.

Innerhalb des Plangebietes und dessen Umgebung sind keine Baudenkmäler gemäß der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege bekannt.



**18 Planungsstatistik**

Gesamtfläche	27.051	m <sup>2</sup>	100 %
davon öffentliche Verkehrsfläche	2.621	m <sup>2</sup>	9,7 %
öffentliche Grünfläche	2.097	m <sup>2</sup>	7,7 %
Nettobauland	22.333	m <sup>2</sup>	82,6 %
max. überbaubare Grundstücksfläche	17.866	m <sup>2</sup>	
max. Geschoßfläche	37.733	m <sup>2</sup>	
Naturschutzfachlicher Ausgleichsbedarf	14.876	m <sup>2</sup>	

**19 Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplanes**

Zur Herstellung von bebaubaren Einzelgrundstücken ist eine Bodenordnung erforderlich. Sie kann im freiwilligen Umlegungsverfahren erfolgen.

**20 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 Pleß
- 14 Immobilien Freistaat Bayern, Regionalvertretung Schwaben
- 15 Industrie- und Handelskammer, Augsburg
- 16 Kreishandwerkerschaft Memmingen/Mindelheim
- 17 Landratsamt Unterallgäu – Bauwesen, Bereich West
- 18 Landratsamt Unterallgäu – Gesundheitsamt
- 19 Landratsamt Unterallgäu – Immissionsschutz
- 20 Landratsamt Unterallgäu – Kommunale Abfallwirtschaft
- 21 Landratsamt Unterallgäu – Kreisbrandrat
- 22 Landratsamt Unterallgäu – Kreisheimatpfleger
- 23 Landratsamt Unterallgäu – Naturschutz
- 24 Landratsamt Unterallgäu – Tiefbauverwaltung
- 25 Landratsamt Unterallgäu – Wasserrecht
- 26 Lechwerke AG Augsburg
- 27 Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde, Augsburg
- 28 Regionalverband Donau-Iller
- 29 schwaben netz gmbh, Kempten

- 30 Staatliches Bauamt Kempten
- 31 Telefonica Germany GmbH & Co. OHG, Nürnberg
- 32 Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Unterföhring
- 33 Wasserwirtschaftsamt Kempten

## 21 Anlagen

- 1) Umweltbericht zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Niederrieden I – 1. Änderung und Erweiterung“, Gemeinde Niederrieden, Kling Consult GmbH, Krumbach, 11. September 2023
- 2) Baugrundgutachten „Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Gewerbegebiet“, Gemeinde Niederrieden, Kling Consult Baugrundinstitut, 27. Februar 2014
- 3) Rechtskräftiger Bebauungsplan „Gewerbegebiet Niederrieden I“, Gemeinde Niederrieden, rechtskräftig seit 26. März 2015, Planzeichnung und Satzung, verkleinert o. M.

## 22 Bestandteile des Bebauungsplanes

- Teil A: Vorentwurf Bebauungsplan vom 11. September 2023
- Teil B: Vorentwurf Textliche Festsetzungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen vom 11. September 2023
- Teil C: Vorentwurf Begründung mit Umweltbericht als Anlage vom 11. September 2023

## 23 Verfasser

Team Raumordnungsplanung

Krumbach, 11. September 2023

Bearbeiterin:

Dipl.-Geogr. Peter Wolpert

Dipl.-Geogr. Daniela Saloustros

*Niederrieden, den .....*

.....  
*Michael Büchler, Erster Bürgermeister*