



Projekt-Nr. 5355-405-KCK

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

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

## 9. Änderung des Flächennutzungs- planes

### „Wohnbaufläche Heiligengarten“

Gemeinde Niederrieden



## Teil B: Begründung mit Umweltbericht

Entwurf i. d. F. vom 2. Dezember 2024



Tragwerksplanung



Architektur



Baugrund



Vermessung



Raumordnung



Bauleitung



Sachverständigenwesen



Generalplanung



Tiefbau



SIGEKO

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Erforderlichkeit der Planaufstellung</b>	<b>3</b>
1.1	Bevölkerungsprognose Landkreis Unterallgäu	6
1.2	Bevölkerungsprognose Gemeinde Niederrieden	7
1.3	Berechnung Wohnungsbedarf Gemeinde Niederrieden	8
1.4	Flächenpotenziale	11
1.5	Bestehender Flächennutzungsplan	13
1.6	Planungsalternativen	13
1.7	Lage	13
1.8	Vorgaben der Raumordnung/Landesplanung und Regionalplanung	14
<b>2</b>	<b>Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches</b>	<b>16</b>
2.1	Geländebeschaffenheit	16
2.2	Bestand innerhalb	16
2.3	Bestand außerhalb	16
<b>3</b>	<b>Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte</b>	<b>16</b>
3.1	Städtebauliches Konzept	16
3.2	Art der baulichen Nutzung	17
<b>4</b>	<b>Verkehrerschließung</b>	<b>17</b>
<b>5</b>	<b>Ver- und Entsorgung, Hydrologie</b>	<b>17</b>
<b>6</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>18</b>
<b>7</b>	<b>Bodenschutz/Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden</b>	<b>18</b>
<b>8</b>	<b>Bodendenkmalpflege, Altlasten</b>	<b>19</b>
<b>9</b>	<b>Grünordnung/Naturschutz</b>	<b>19</b>
<b>10</b>	<b>Artenschutz</b>	<b>19</b>
<b>11</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>20</b>
11.1	Einleitung	20
11.1.1	Rechtliche Grundlagen und Vorgehensweise	20
11.1.2	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes	20
11.1.3	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung	20
11.2	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)	22
11.3	Entwicklungsprognose des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung (Nullvariante)	23
11.4	Entwicklungsprognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	23
11.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation	26
11.6	Planungsalternativen	27
11.7	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten	27
11.8	Monitoring/Überwachung	27
11.9	Zusammenfassung	28
<b>12</b>	<b>Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange</b>	<b>28</b>
<b>13</b>	<b>Bestandteile der FNP-Änderung</b>	<b>29</b>
<b>14</b>	<b>Verfasser</b>	<b>29</b>

## 1 Erforderlichkeit der Planaufstellung

Anlass der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung ist die Anpassung der vorbereiteten Bauleitplanung an die aktuellen Planungsziele der Gemeinde Niederrieden.

Bezüglich der wohnbaulichen Entwicklung der Gemeinde Niederrieden wurden in den letzten Jahren Wohnbauflächen planungsrechtlich gesichert. Die Gemeinde steht dennoch weiterhin zahlreichen Anfragen nach Baugrundstücken gegenüber, die durch die neu geschaffenen Baugebiete und die Flächenpotenziale nicht gedeckt werden können. Zur starken Nachfrage nach Baugrundstücken trägt u.a. die Nähe zur Stadt Memmingen bei, die eine hohe Anzahl von Pendlern anzieht.

Die folgende Bedarfsermittlung erfolgt nach der Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ vom 07.01.2020.

Die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde ist in den letzten Jahren stetig positiv gewesen.

Jahr	Bevölkerung
31.12.2011	1.380
31.12.2012	1.375
31.12.2013	1.391
31.12.2014	1.409
31.12.2015	1.394
31.12.2016	1.401
31.12.2017	1.419
31.12.2018	1.443
31.12.2019	1.443
31.12.2020	1.478

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik: Statistik kommunal 2021, Gemeinde Niederrieden

Da die aufbereiteten statistischen Daten für die Gemeinde Niederrieden aktuell auf der Basis vom 31.12.2020 basieren, ist bedeutend, dass bereits am 30. September 2022 gemäß „Bayernportal“ die Gemeinde Niederrieden eine Bevölkerung von 1.544 Personen zählt und somit weiterhin stark gewachsen ist. Da jedoch alle weiteren Daten, wie z. B. fertiggestellte Wohnungen nur auf der Basis des Jahres 2020 basieren, kann diese aktuelle positive Entwicklung nicht vollumfänglich dargestellt werden.

Die Gemeinde Niederrieden kann die zahlreichen Anfragen nach Baugrundstücken nicht mehr decken. In dem letzten planungsrechtlich gesicherten Baugebiet „Herzog-Wiesen“ sind alle im Besitz der Gemeinde Niederrieden befindlichen Baugrundstücke verkauft worden. Da ein wesentliches kommunales Ziel der Gemeinde der Erhalt einer stabilen Bevölkerungszahl und Struktur ist, sieht sich die Gemeinde der Aufgabe gegenüber, ein ausreichendes und differenziertes Wohnbauflächenangebot bereit zu halten.

Wichtige Grundlage für die Ermittlung des künftigen Bedarfes an Wohnbauflächen ist die voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung. Darüber hinaus geben andere Faktoren, wie die Entwicklung der Haushaltszahlen und Umfang der Wohnbautätigkeit in den letzten Jahren oder die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde Hinweise für die Ermittlung des Bedarfes.

Detaillierte Bevölkerungsprognosen für die Gemeinde Niederrieden sowie den Landkreis Unterallgäu liegen durch das Bayerische Landesamt für Statistik vor. Diese werden gemeinsam mit der Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde der letzten Jahre (Zeitraum 2011 bis 2020) und deren Fortschreibung für die Zukunft herangezogen.

Wesentlich beeinflusst wird der künftige Wohnungsbedarf weiterhin durch eine Zunahme von Klein- und Singlehaushalten und eine Zunahme der Wohnfläche je Einwohner durch Komfortbedarf. Der damit verbundene Rückgang der Belegungsdichte von Wohneinheiten hat sich allgemein in den letzten Jahren zwar verlangsamt, ist aber ein bestimmender Faktor bei der Ermittlung des Wohnungsbedarfes. Als sogenannter Auflockerungsbedarf wird in der Vorausschätzung des Wohnungsbedarfes ein Faktor von 0,3 % pro Jahr bezogen auf den Bevölkerungsstand berücksichtigt.

In Summe aus Bevölkerungsentwicklung und Auflockerungsbedarf kann damit ein zusätzlicher Wohnungsbedarf in Wohneinheiten (WE) für die Gemeinde Niederrieden von ca. 98 WE bis zum Jahr 2033 abgeschätzt werden.

*Die Vorausschätzung des Wohnbauflächenbedarfs ist im Einzelnen nachfolgend dargestellt:*

**Annahmen**

Ausgangsjahr: 2020 (vorliegende aktuelle Basisdaten des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung Statistik kommunal 2021)

Planungszeitraum: 13 Jahre, von 2020 bis Prognosejahr 2033

**IST-Werte Bevölkerung/Wohnen**

	Gemeinde Niederrieden
Bevölkerungsstand (Hauptwohnsitz), Stand 31.12.2020*	1.478
Wohnungsbestand (Wohnungen in Wohn- und Nicht-Wohngebäuden) 2020*	597 WE (= Wohneinheiten)
Durchschnittliche Haushaltsgröße 2020 (eigene Berechnung)	2,48 Pers./WE
Neuerrichtete Wohnungen (Wohn- und Nicht-Wohngebäude)* jährlicher Ø Jahre 2013-2020	8,6 WE/Jahr

\* Quelle: Bay. Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung: Statistik kommunal 2021, Gemeinde Niederrieden

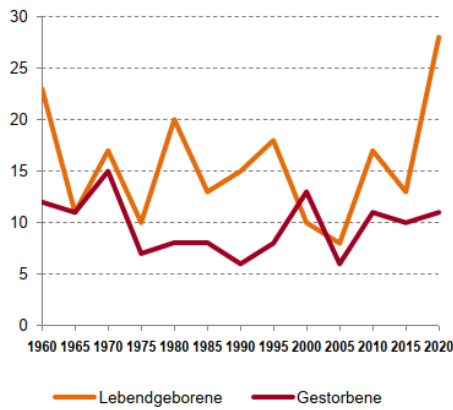
Bei der Bevölkerungsprognose wird die natürliche Bevölkerungsentwicklung und Entwicklung aus Zu-/Abwanderung berücksichtigt. In der Entwicklung der letzten Jahre ist neben einer positiven Wanderungsbilanz vor allem die positive natürliche Bevölkerungsbewegung für die Bevölkerungszunahme der Gemeinde Niederrieden verantwortlich.

**4. Bevölkerungsbewegung seit 1960**

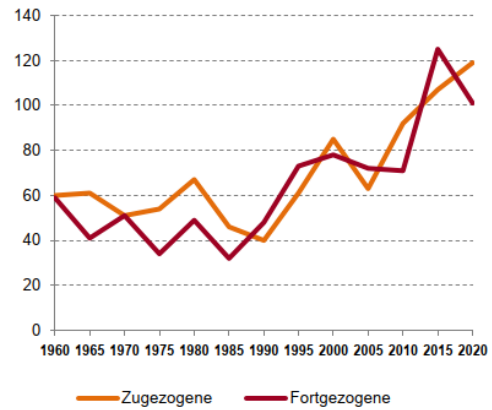
Jahr	Natürliche Bevölkerungsbewegung				Wanderungen				Bevölkerungs- zunahme bzw. -abnahme (-) <sup>1)</sup>
	Lebendgeborene		Gestorbene		Zugezogene		Fortgezogene		
	insgesamt	je 1 000 Einwohner	insgesamt	je 1 000 Einwohner	insgesamt	je 1 000 Einwohner	insgesamt	je 1 000 Einwohner	
1960	23	28,4	12	14,8	60	74,0	59	72,7	12
1970	17	18,6	15	16,4	51	55,9	51	55,9	2
1980	20	21,3	8	8,5	67	71,4	49	52,2	30
1990	15	13,4	6	5,4	40	35,7	48	42,9	1
2000	10	8,2	13	10,7	85	70,0	78	64,3	4
2010	17	12,7	11	8,2	92	68,5	71	52,9	27
2017	19	13,4	7	4,9	93	65,5	87	61,3	18
2018	15	10,4	7	4,9	104	72,1	88	61,0	24
2019	19	13,2	9	6,2	97	67,2	107	74,2	-
2020	28	18,9	11	7,4	119	80,5	101	68,3	35

<sup>1)</sup> ohne bestandsrelevante Korrekturen

**Natürliche Bevölkerungsbewegung**



**Wanderungen**



### 1.1 Bevölkerungsprognose Landkreis Unterallgäu

Für den Landkreis Unterallgäu ist in der Prognose der Bevölkerungsentwicklung (Veränderung 2041 gegenüber 2021 in %) von 7,5 % oder mehr („stark zunehmend“) gemäß der „Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2041“ des Bayerischen Landesamtes für Statistik auszugehen. Im Detail ist für den Landkreis eine Zunahme von 11,9 % bis zum Jahr 2041 prognostiziert.

**Bevölkerungsentwicklung in den kreisfreien Städten und Landkreisen Bayerns**  
Veränderung 2041 gegenüber 2021 in Prozent



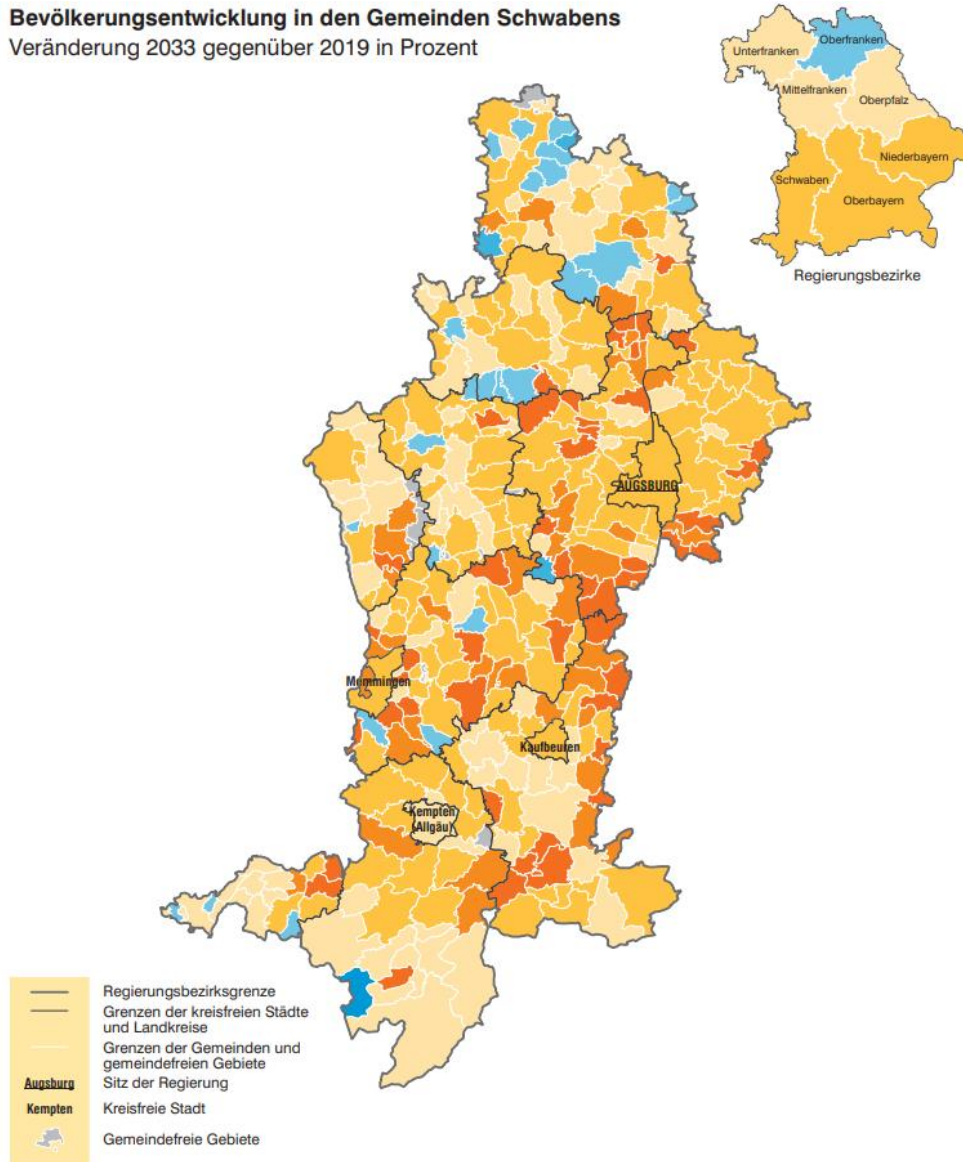
Veränderung 2041 gegenüber 2021 in Prozent	Häufigkeit
unter -7,5 „stark abnehmend“	1
-7,5 bis unter -2,5 „abnehmend“	7
-2,5 bis unter 2,5 „stabil“	23
2,5 bis unter 7,5 „zunehmend“	38
7,5 oder mehr „stark zunehmend“	27

Größte Abnahme: Lkr Kronach -9,1 %  
Größte Zunahme: Lkr Landshut +13,2 %  
**Bayern:** +5,4 %

## 1.2 Bevölkerungsprognose Gemeinde Niederrieden

In der Prognose der Bevölkerungsentwicklung (Veränderung 2033 gegenüber 2019 in %) wird für die Gemeinde Niederrieden eine Bevölkerungszunahme von 7,5 bis unter 10 % prognostiziert (vgl. Demographie - Spiegel Bayern des Bayerischen Landesamtes für Statistik).

**Bevölkerungsentwicklung in den Gemeinden Schwabens**  
Veränderung 2033 gegenüber 2019 in Prozent



Veränderung 2033 gegenüber 2019 in Prozent		Häufigkeit
unter -10,0		1
-10,0 bis unter -7,5		3
-7,5 bis unter -2,5		24
-2,5 bis unter 2,5		86
2,5 bis unter 7,5		138
7,5 bis unter 10,0		39
10,0 oder mehr		49

Größte Abnahme: Balderschwang -10,2 %  
Größte Zunahme: Allmannshofen 19,8 %  
**Bayern:** 2,6 %

### Datenblatt 09 778 177 Niederrieden

Bevölkerungs- stand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2019	1 443	249	927	267
2020	1 480	270	940	270
2021	1 490	270	940	280
2022	1 490	270	930	280
2023	1 500	280	930	290
2024	1 510	280	920	300
2025	1 510	290	910	310
2026	1 520	290	910	320
2027	1 530	300	900	330
2028	1 530	300	900	340
2029	1 540	300	890	350
2030	1 540	310	880	360
2031	1 550	310	880	370
2032	1 560	310	870	370
2033	1 560	310	860	390

\* Die Werte der Jahre 2020 bis 2033 wurden jeweils auf 10 Personen gerundet.  
Differenzen in den ausgewiesenen Gesamtwerten sind rundungsbedingt.

### 1.3 Berechnung Wohnungsbedarf Gemeinde Niederrieden

Gemäß der aktuellen Bevölkerungszahl der Gemeinde Niederrieden vom 30. September 2022 mit 1.544 Einwohnern zeigt sich, dass die dargestellte Prognose für das Jahr 2030/2031 (vgl. vorstehendes Kap.) bereits zum heutigen Zeitpunkt erreicht worden ist. Allein vom 31. Dezember 2019 bis zum 30. September 2022 hat die Bevölkerung tatsächlich um ca. 7,0 % zugenommen. Dementsprechend ist für die Berechnung des Wohnbaulandbedarfs eine höhere Bevölkerungszunahme als vorliegend für die Gemeinde und den Landkreis für das Jahr 2033 prognostiziert anzunehmen. Für die Ermittlung des Wohnbaulandbedarfs für die Gemeinde Niederrieden wird aufgrund dessen eine Bevölkerungszunahme von 11,9 % in der Zeit von 2019 – 2033 anlag der Bevölkerungszunahme für den Landkreis Unterallgäu im Zeitraum 2021 – 2041 zugrunde gelegt.



### Vorausschätzung Bevölkerung 2033

Prognose Gemeinde Niederrieden	Bevölkerung 2033 (Haupt- wohnsitz)	Veränderung absolut 2020-2033	Rel. Verände- rung Ø/Jahr in %
Annahme: Bevölkerungs-Ent- wicklung Gemeinde Niederrie- den bis 2033  + 11,9 %	<b>1.654 Ew.</b>	+ 176 Ew.	+ 0,85 %

### Wohnungsbedarf aus Bevölkerungsentwicklung ohne Auflockerungsfaktor

	Veränderung Bev. abs. 2020-2033	Wohnungsbedarf 2033 aus Bev.-entw. *
Prognosewert +11,9%	+ 176 Ew.	<b>ca. 74 WE</b>

\* bei durchschnittlicher Haushaltsgröße von künftig 2,38 Pers./WE (siehe unten).

Für den künftigen Bedarf an Wohnbauflächen ist auch der Belegungsdichterückgang zu berücksichtigen. Die Verringerung der Belegungsdichte, d. h. der Umstand, dass statistisch gesehen in einer Wohneinheit immer weniger Personen wohnen, ist seit längerer Zeit ein beobachteter Trend in unserer Gesellschaft. Neben einer geringeren Kinderanzahl pro Familie gibt es immer mehr Ein- und Zweipersonenhaushalte. Die Zahl der Singlehaushalte wächst, weil zum einen Familiengründungen später erfolgen, gleichzeitig jedoch aufgrund der steigenden Lebenserwartung immer mehr Menschen im Alter allein wohnen.

Vorliegende Prognose geht davon aus, dass die durchschnittliche Haushaltsgröße sich auch im Zeitraum bis 2033 verringern wird. Allgemein übliche Orientierungswerte (z. B. Flächenmanagement – Datenbank 4.0 – Hilfe und Anwendungshinweise, Bayerisches Landesamt für Umwelt 2018) gehen aktuell von einem Belegungsdichterückgang von 0,3 % pro Jahr aus. Damit ist für den Planungshorizont bis 2033 die Haushaltsgröße in der Gemeinde Niederrieden mit durchschnittlich 2,38 Personen anzunehmen.

### Wohnungsbedarf aus Auflockerungsbedarf

	Veränderung bis 2033
Abnahme Belegungsdichte (Annahme)*	i. M. 0,3 % / Jahr
Belegungsdichte 2033	2,38 Pers. / WE
Zusätzliche Haushalte 2033 aus Auflockerungsbedarf (bezogen auf Ausgangsjahr 2020 für Bevölkerung und Woh- nungsbestand)	<b>+ ca. 24 WE</b>

\* Hinweis: Angenommen wird eine Abnahme der Belegungsdichte mit einem Mittelwert aus den in der Praxis üblichen Orientierungswerten von 0,3 % p.a.

**Summe Wohnungsbedarf 2033**

	<b>Wohnungsbedarf 2031</b>	Jährlicher Ø im Prognosezeitraum
Summe Wohnungsbedarf aus Bevölkerungsentwicklung und Auflockerungsbedarf (Tab. 3 + Tab. 4)	<b>ca. 98 WE</b>	ca. 7,5 WE/Jahr*

\* Hinweis: Jährlicher Durchschnitt des Wohnungsbedarfes im Prognosezeitraum liegt geringfügig unter dem Durchschnitt der Bautätigkeit (Baufertigstellungen) der letzten Jahre (jährlicher Durchschnitt neu errichteter Wohnungen 2013-2020: 8,6 WE/Jahr).

*Vorausschätzung Wohnbaulandbedarf 2033*

Aus dem Bedarf an zusätzlichen Wohneinheiten (WE) wird der Flächenbedarf an Bruttobauland abgeschätzt. Die Annahme der Bebauungsdichten der künftigen Entwicklung orientiert sich an der Wohnbaustruktur des Wohnungsbestandes in der Gemeinde Niederrieden.

Entsprechend des Bestandes an Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden je ha Wohnbaufläche wird die bestehende Bebauungsdichte ermittelt und als Grundlage des zukünftigen Flächenbedarfs an Bruttowohnbauland verwendet. Am 31.12.2020 gab es insgesamt 597 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden auf einer Wohnbaufläche (Bodenfläche nach Nutzungsart) in einer Größenordnung von 43 ha (Bay. Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung: Statistik Kommunal 2021 Gemeinde Niederrieden). Demnach sind in der Gemeinde Niederrieden im Durchschnitt pro ha Wohnbaufläche ca. 14 WE vorhanden. Um dem Gebot flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen zu entsprechen, wird eine Zunahme der Siedlungsdichte berücksichtigt und anstatt 14 WE/ha vorliegend 16 WE/ha angesetzt.

**Flächenbedarf aus Wohnungsbedarf**

Anzahl Wohneinheiten pro ha (WE/ha)	<b>Wohnbaulandbedarf gesamt (brutto)</b>
16 WE/ha	6,13 ha

**➔ Summe Wohnbaulandbedarf (brutto) 2033 (ohne Berücksichtigung Flächenreserven): ca. 6,13 ha**

Hierbei ist jedoch anzumerken, dass methodisch Bevölkerungsvorausberechnungen für Gemeinden mit wenigen Einwohnern schwieriger umzusetzen sind als Berechnungen für größere Gebietseinheiten, denn bei kleineren Kommunen haben Schwankungen in den Parametern Fertilität, Mortalität und Migration einen relativ starken Einfluss auf die Entwicklung der Bevölkerungszahl (vgl. Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 550 – Demographie-Spiegel für Bayern bis 2033, Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth, August 2021).

Aufgrund dessen ist der ermittelte Wohnbaulandbedarf 2033 als keine feste Größe, sondern als Entwicklungstendenz anzusehen.

Dieser ermittelte Wohnbaulandbedarf ist im Hinblick auf die räumliche Nähe zu dem im Süden gelegenen Oberzentrum „Memmingen“ zu sehen. Laut Fortschreibung des Regionalplans Donau-Iller, welche sich gegenwärtig in Aufstellung befindet, liegt die Gemeinde Niederrieden im allgemeinen ländlichen Raum und weist keine zentralörtliche Einstufung auf. Das Gemeindegebiet grenzt unmittelbar an den das Oberzentrum Memmingen umgebenden ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen an. Die Gemeinde Niederrieden befindet sich zudem unmittelbar südlich der regionalen Entwicklungsachse Kirchdorf a. d. Iller – Krumbach. Diese räumliche Nähe sowie die verkehrsgünstige Lage der Gemeinde Niederrieden und Anbindung an die Stadt Memmingen über die B 300 begünstigt die Zuwanderung in die Gemeinde.

Zudem ist in der Gemeinde Niederrieden selbst eine positive wirtschaftliche Entwicklung anhand der positiven Bilanz der Gewerbeanmeldungen in den letzten Jahren (Bay. Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung: Statistik kommunal 2021 Gemeinde Niederrieden) abzulesen, wodurch zusätzlich eine positive Bevölkerungsentwicklung gestärkt wird. Unterstützt wird diese Aussage durch die in den letzten Jahren steigende Anzahl der Lohn- und Einkommensteuerpflichtigen in der Gemeinde.

#### **1.4 Flächenpotenziale**

Für die Bauleitplanung wurden die vorhandenen Flächenreserven des rechtswirksamen FNP unabhängig von deren tatsächlichen Verfügbarkeit, Erschließungsoptionen und Geländeverhältnissen ermittelt. Erfasst wurden Baulücken in Gebieten mit verbindlicher Bauleitplanung (Bebauungsplan) sowie größere Baulücken und Innenentwicklungspotenziale im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB für die Nutzungsarten Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen und die im rechtswirksamen FNP der Gemeinde Niederrieden dargestellten Wohnbau- und gemischten Flächen im Außenbereich.

Eine aktuell erstellte Liste der Gemeinde Niederrieden über freie Grundstücke/Bauplätze im Bestand zeigt zwar, dass gegenwärtig ca. 75 Grundstücke (ca. 6,6 ha) unbebaut sind, jedoch befinden sich diese Grundstücke bis auf sechs Grundstücke (ca. 0,35 ha) alle ausnahmslos in Privatbesitz. Für die sechs in Gemeindehand befindlichen Grundstücke existiert mit dem Vorbesitzer eine Sondervereinbarung, dass erst nach dem Tod der Pferde, die diese Grundstücke als Koppel nutzen, diese Grundstücke seitens der Gemeinde veräußert werden.

Von diesen 75 Grundstücken sind 23 Grundstücke (ca. 2,2 ha) als Wohnbau- oder gemischte Baufläche im Flächennutzungsplan der Gemeinde dargestellt, eine verbindliche Bauleitplanung besteht für sie nicht. Die restlichen Grundstücke befinden sich innerhalb eines Bebauungsplans mit Festsetzung als Wohngebiet (ca. 4,4 ha). Von diesen 4,4 ha sind allein ca. 2,3 ha (ohne Pferdekoppel) im Bebauungsplangebiet Herzog-Wiesen gelegen. In Bezug auf diese Grundstücke in Privathand ist darauf hinzuweisen, dass die Gemeinde Niederrieden in ihre Kaufverträge eine Klausel zum Bauzwang aufnimmt. So wird bestimmt, dass die geplanten Gebäude nach 5 Jahren bezugsfertig sein müssen und ein Rückkauf nur über die Gemeinde zulässig ist, um Spekulationsgeschäfte zu unterbinden. Demnach ist davon auszugehen, dass die derzeit noch unbebauten Grundstücke der zuletzt entwickelten Baugebiete der letzten Jahre in absehbarer Zeit bebaut sein werden. Die Entwicklung seit Erschließung des Baugebiets „Herzog-Wiesen“ bestätigt diese Aussage.

Selbstverständlich fördert die Gemeinde Niederrieden die Inanspruchnahme leerstehender Immobilien sowie unbebauter Grundstücke in privater Hand. Bisher sind jedoch fast alle Bestrebungen der Gemeinde leerstehende Gebäude einer Wiedernutzung zuzuführen,

ohne Erfolg gewesen. Derzeit sind vier Gebäude in Niederrieden leerstehend, die sich vollständig in privater Hand befinden. Da die Gemeinde bezüglich dieser potenziellen Bauflächen keine Verfügungsmöglichkeiten hat, können diesbezüglich jeweils nur einzelne Objekte, wenn überhaupt, einer Wiedernutzung zugeführt werden. In diesem Sinne konnte die Gemeinde Niederrieden im Jahr 2013 den zentral gelegenen denkmalgeschützten Pfarrhof aus dem Jahr 1769, der von der Kirche nicht mehr genutzt wurde, erwerben. Daraufhin hat sie in Zusammenarbeit mit einem qualifizierten Planungsbüro, einem Arbeitskreis und den kirchlichen Vertretern das Projekt „Sanierung und Erweiterung Pfarrhof Niederrieden“ initiiert. Durch den sanierten Pfarrhof mit Ergänzungsbau hat die Gemeinde in der Ortsmitte Platz für Bücherei, Sitzungen und Jugendtreff sowie einen großen Veranstaltungsraum geschaffen.

Bzgl. der anderweitigen unbebauten Grundstücke versucht die Gemeinde über Vermittlungen und Gespräche das bestehende Innenentwicklungspotential zu aktivieren. Dasselbe gilt für die im Ortsbereich bestehenden 4 Gebäudeleerstände. Aufgrund der überschaubaren Größe des Siedlungsgebietes ist die Gemeinde intern gut vernetzt und über Besitzverhältnisse informiert. Informationen über Verkaufsbereitschaft udgl. können durch gezielte Anfragen auf kurzen Wegen erfolgen. Die Gemeinde Niederrieden wird auch weiterhin daran arbeiten, bestehende Innenentwicklungspotentiale zu aktivieren und dem Immobilienmarkt zur Verfügung stellen zu können. Da dieses jedoch ein langfristiger Prozess unter Einbeziehung der Grundstücks- und Immobilieneigentümer ist, erachtet die Gemeinde Niederrieden vorliegende Baulanddarstellung für die Zukunft ihrer Gemeinde als erforderlich.

Aufgrund weitreichender fehlender Flächenverfügbarkeiten seitens der Gemeinde Niederrieden können vorhandene innerörtliche Flächenreserven wie Baulücken oder Potenzialflächen in rechtskräftigen Bebauungsplänen und im Innenbereich nicht in dem Umfang herangezogen werden, wie sie theoretisch planungsrechtlich gegeben sind. Im Hinblick auf die im Besitz der Gemeinde Niederrieden befindlichen Flächen ist von keinem Entwicklungsspielraum auszugehen. Es besteht demnach eine große Diskrepanz zwischen dem theoretisch vorhandenen Flächenpotential für die Wohnbaulandentwicklung und den tatsächlich zu mobilisierenden Flächen im Gemeindegebiet.

De facto stehen der Gemeinde Niederrieden die innerörtlich bestehenden Potentialflächen für die zukünftige Siedlungsentwicklung nicht zur Verfügung. Sie stellen einen nicht kalkulierbaren Faktor für die bauliche Innenentwicklung dar, zumal zum gegenwärtigen Zeitpunkt der Gemeinde Niederrieden keine Verkaufsabsichten bekannt sind.

Das seitens der Gemeinde Niederrieden geplante Baugebiet „Heiligengarten“ wird entsprechend der vorliegenden Nachfragen entwickelt. Anhand der zuvor dargestellten prognostizierten Entwicklung der Gemeinde Niederrieden ist die vorliegende Bauflächendarstellung verhältnismäßig und entspricht dem Bedarf der Gemeinde. Die gewählte Plangebietsgröße wurde u.a. deshalb gewählt, damit die Gemeinde ein in sich stringentes Gebiet entwickelt und nicht fleckenartig in zeitlich kurzen Abständen kleinräumige Gebietsergänzungen des Bestandes vornimmt. Eine Füllung des vorliegenden Baugebietes ist aufgrund der Größe für die nächsten Jahre vorgesehen. Grundsätzlich ist anzuführen, dass die Gemeinde Investitionen der vorliegenden Größenordnung überlegt und bedarfsorientiert vorsieht, um unter anderem die Belastungen für die Gemeinde in einem überschaubaren Rahmen zu halten.

Die Gemeinde Niederrieden gewichtet aufgrund der dargelegten Erfordernisse die Entwicklung von Wohnbauflächen auf gemeindeeigenen Flächen höher als den Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzfläche im gegenständlichen Plangebiet.

Unter diesen Aspekten und der bestehenden vorliegenden Nachfragen nach Baugrundstücken sieht sich die Gemeinde Niederrieden veranlasst, die vorliegende Wohnbaufläche in den Flächennutzungsplan der Gemeinde aufzunehmen und einen Bebauungsplan zu entwickeln. Die Gemeinde Niederrieden sieht vorliegend das Erfordernis zur bauleitplanerischen Steuerung der Wohnbauflächenentwicklung im Gemeindegebiet zur Deckung und Weiterentwicklung der Wohnnutzung.

### **1.5 Bestehender Flächennutzungsplan**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Niederrieden aus dem Jahr 2000 (rechtswirksam mit Bekanntmachung vom 27. April 2000 sowie der rechtswirksamen Änderungen) stellt für den Änderungsbereich Flächen für die Landwirtschaft dar, welche als Wohnbaufläche ausgewiesen werden sollen.

Im Parallelverfahren wird der Bebauungsplan „Heiligengarten“ aufgestellt.

Nach Rechtskraft der Flächennutzungsplanänderung ist der Bebauungsplan „Heiligengarten“ aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **1.6 Planungsalternativen**

Der Bedarf an Baugrundstücken kann in der Gemeinde Niederrieden weder durch die bereits geschaffenen Baugebiete gedeckt werden, noch lassen sich bestehende innerörtliche Flächen über den Verkauf privater Eigentümer mobilisieren. Alternativen sind nicht vorhanden, da die Gemeinde Niederrieden zum gegenwärtigen Zeitpunkt über keine gleichwertig geeigneten Grundstücke verfügt. Nach Osten grenzen Waldflächen an das Siedlungsgebiet an, im Westen verläuft die B 300, durch die entsprechende Straßenverkehrslärmemissionen emittiert werden und im Süden wird eine wohnbauliche Siedlungsentwicklung durch Bodendenkmal, bestehende Sportanlagen, aktiven landwirtschaftlichen Betrieben sowie einer Biogasanlage erschwert.

### **1.7 Lage**

Niederrieden liegt an der B 300 zwischen Boos (nördlich) und Heimertingen (südlich), im westlichen Teil des Landkreises Unterallgäu, etwa 5,5 km von der Autobahnausfahrt Berchheim (BAB A 7) entfernt.

Die Flächennutzungsplanänderung betrifft die Flurstücke Nrn. 622 (Teilfläche), 623 sowie 615 (Teilfläche) und 1617/2 (Teilfläche), jeweils Gemarkung Niederrieden am nordöstlichen Siedlungsrand von Niederrieden und umfasst eine Fläche von ca. 3 ha. Der Geltungsbereich ist konkret der Planzeichnung zu entnehmen. Die Erschließung kann über eine Anbindung bzw. Verlängerung bestehender Verkehrserschließungen südlich des Plangebiets (Booser Straßer und Auerbachstraße) erfolgen.

Das Plangebiet grenzt im Südwesten an das bestehende Baugebiet „Herzog-Wiesen“ an. Räumlich nach Süden abgesetzt schließt der weitere Siedlungsbestand von Niederrieden an. Nach Norden und Westen grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an, während im Osten Waldflächen anschließen. Das Plangebiet wird gegenwärtig als Grünland genutzt.

## 1.8 Vorgaben der Raumordnung/Landesplanung und Regionalplanung

### Landesplanung

Die Gemeinde Niederrieden liegt unmittelbar nördlich angrenzend an dem im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023) als „ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen“ bezeichneten Nahbereiche um das Oberzentrum Memmingen.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die folgenden Festlegungen (Ziele (Z) und Grundsätze (G)) des LEP 2020 sind beim vorliegenden Bauleitplan zu berücksichtigen:

- LEP 3.1 (G): Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.
- LEP 3.1 (G): Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden

### Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Bei der Ausweisung des Wohngebietes in der Gemeinde Niederrieden handelt es sich um eine nachhaltige und angemessene bauliche Weiterentwicklung. Eine integrierte Siedlungsentwicklung ist nachhaltig und ressourcenschonend und dann gewährleistet, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen und dem nachweislich erwarteten Bedarf orientiert. Entsprechend der Bedarfsermittlung und fehlenden Flächenverfügbarkeit bestehender Innenentwicklungspotentiale ist die Neuausweisung von Wohngebietsflächen begründet. Die Lage des Baugebietes gewährleistet kurze Wege zwischen verschiedenen Aufenthaltsorten des Alltags, so dass zum einen Verkehre und der Bau von Infrastrukturen geringgehalten werden kann. Mit den Festsetzungen zur baulichen Dichte und Wahl des Erschließungssystems hat die Gemeinde auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) zwei zentrale Steuerungsinstrumente für eine wirtschaftliche Ausnutzung von Grund und Boden. Entscheidende Kriterien für die städtebauliche Dichte sind insbesondere die Festsetzungen der GRZ, GFZ, BMZ, Zahl der Vollgeschosse und/oder eines Mindestmaßes der baulichen Nutzung. Entsprechend der nachgefragten Wohngebäudetypen (vornehmlich Einzelhäuser, untergeordnet Doppelhäuser) in der Gemeinde lässt der im Parallelverfahren in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Einzel- und Doppelhäuser zu. Durch die Festlegung kleinerer Grundstücksgrößen im Vergleich zu vergangenen Wohngebietsentwicklungen (ca. 530 m<sup>2</sup> - ca. 660 m<sup>2</sup>) und der Festlegung einer GRZ von 0,4 (Obergrenze für GRZ-Orientierungswert für WA) sowie einer im Vergleich zu früheren Wohnbaugebieten höheren Zahl an zulässigen Vollgeschossen in Abhängigkeit des Geländes sieht die Gemeinde Niederrieden vorliegend eine dichtere Wohngebietsbebauung als bei Wohngebietsentwicklungen der letzten Jahre vor.

- LEP 3.2 (Z): In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

### Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Die prognostizierte gemeindliche Entwicklung erfordert den Bedarf von 6,13 ha zusätzlichem Wohnbaugebietsflächen in der Gemeinde Niederrieden. Potenziale der Innenentwicklung stehen nicht zur Verfügung, da insbesondere die Flächenverfügbarkeit der freien Baugrundstücke nicht gegeben ist und keine/kaum Veräußerungsabsicht der Eigentümer besteht. Die Gemeinde ist stetig bemüht, Entwicklungspotentiale zu aktivieren und entsprechend einer neuen Nutzung zuzuführen.

- 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.

### Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Das geplante Wohngebiet schließt an ein bestehendes Wohnbaugebiet an. Mit Schreiben vom 7. November 2022 hat die Regierung von Schwaben mitgeteilt, dass das LEP-Ziel 3.3 Abs. 2 Satz 1 im vorliegenden Fall nicht als verletzt angesehen wird. Eine ungegliederte, bandartige Siedlungsstruktur wird nicht ausgelöst.

### **Regionalplanung**

Räumlich konkretisierte Zielaussagen des Regionalplans der Region Donau-Iller von 1987 sind für das Plangebiet nicht vorhanden. Derzeit erfolgt die Gesamtfortschreibung des Regionalplans. In der Fortschreibung des Regionalplans befindet sich der Planbereich in einem Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft, wodurch die langfristige Sicherung zusammenhängender, regional besonders geeigneten Flächen für die landwirtschaftliche Nutzung und der Schutz dieser Flächen vor konkurrierenden Nutzungen verfolgt wird.

Entsprechend des Grundsatzes G (4) kommt in den Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft dem Erhalt der landwirtschaftlichen Flächen bei der Abwägung gegenüber entsprechender Nutzung ein besonders Gewicht zu. Eine Flächeninanspruchnahme durch landwirtschaftsfremde Nutzung soll nur bei Fehlen gleichwertiger, die Landwirtschaft geringer belastender Standortalternativen erfolgen. Einer beabsichtigten Flächeninanspruchnahme durch landwirtschaftsfremde Nutzungen und Vorhaben in den Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft sind die Belange der Landwirtschaft in der Abwägung mit besonderem Gewicht gegenüberzustellen. Der erhöhte Abwägungsanspruch erfordert eine hinreichende Konkretisierung der Notwendigkeit der jeweiligen Flächeninanspruchnahme, z. B. durch nachvollziehbare Bedarfsuntersuchungen und Prüfung von Planungsalternativen. Stehen ansonsten gleichwertige, außerhalb der Vorbehaltsgebiete gelegene Standortalternativen zur Verfügung, sollen diese vorgezogen werden.

Zudem sieht die Gesamtfortschreibung des Regionalplans Donau-Iller mit Plansatz B III 1 Z (8) vor, eine klare Trennung zwischen bebauten und unbebauten Flächen anzustreben

### Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Als Maßstab für die Bewertung der Flächen im Hinblick auf die Lage im Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft können jeweils die Acker- bzw. Grünlandzahlen herangezogen werden. Im vorliegenden Fall handelt es sich bei den überplanten Flächen um Grünlandflächen mit einer relativ starken Hangneigung nach Westen. Die Nutzung der Flächen als Ackerland ist wegen der starken Hangneigung nur bedingt möglich. Die Bodenqualität der betreffenden

Flächen schwankt größtenteils zwischen Grünlandzahlen von 47 bis 51. Die Bodengüte kann damit als durchschnittlich betrachtet werden. Eine nicht landwirtschaftliche Inanspruchnahme der Flächen ist daher im vorliegenden Fall noch hinzunehmen, zudem die an den Ortsbereich angrenzenden Flächen entweder mit Wald bestanden sind bzw. selbst im Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft liegen.

Mittels einer vorzunehmenden Ortsrandeingrünung wird eine klare Trennung zwischen bebauter und unbebauter Fläche und ein vermittelnder Übergang geschaffen. Der zwischen dem Ortsbereich und dem Baugebiet bestehende Bereich, der gegenwärtig bauleitplanerisch nicht gesichert wird, wird langfristig als Baulücke geschlossen, damit ein kompakter Siedlungskörper geformt wird.

## **2 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches**

### **2.1 Geländebeschaffenheit**

Das derzeit landwirtschaftlich genutzte Planungsgebiet (Acker) ist insgesamt nach Osten ansteigend und liegt auf einer Höhe zwischen 592 Meter über Normalhöhen-Null (m ü NHN) und 625 m ü NHN. Dem im Parallelverfahren sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan liegt eine Geländehöhenvermessung zugrunde.

### **2.2 Bestand innerhalb**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Niederrieden stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar. Das Plangebiet wird intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt. In Nord-Süd-Richtung verläuft mittig des Plangebiets in Verlängerung der Auerbachstraße ein landwirtschaftlicher Weg. Ebenso befindet sich westlich ein in Nord-Süd-Richtung verlaufender landwirtschaftlicher Weg in Verlängerung der Booser Straße. Auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen existieren keine bedeutenden Vegetationsstrukturen.

### **2.3 Bestand außerhalb**

Südwestlich bindet das Plangebiet an die Wohnbebauung des Baugebiets „Herzog-Wiesen“ an. Räumlich nach Süden abgesetzt schließt der weitere Siedlungsbestand von Niederrieden an. Nach Westen und Norden schließen unmittelbar landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Osten existieren Waldflächen, an die wiederum nach Osten landwirtschaftliche genutzte Flächen anschließen.

## **3 Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte**

### **3.1 Städtebauliches Konzept**

Die FNP-Änderung in der Gemeinde Niederrieden dient zur Deckung des Wohnbauflächenbedarf und umfasst zusammen mit der angrenzenden Ausgleichsfläche ca. 3,1 ha.

Aus dem Zuschnitt des Plangebietes ergibt sich eine sinnvolle verkehrliche Erschließung durch eine Verlängerung der Booser Straße im Südwesten und der Auerbachstraße im Süden mit zusätzlichen internen Querverschließungen.



### 3.2 Art der baulichen Nutzung

Im Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes wird eine Nutzung als Wohnbaufläche dargestellt. Am östlichen Rand ist eine Ausgleichsfläche mit einer Tiefe von ca. 25 Metern dargestellt, die neben den beizubringenden Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft zugleich als Abstandsfläche zu den angrenzenden Waldflächen dient.

## 4 Verkehrserschließung

Zur Erschließung des betroffenen Gebietes ist der Anschluss an den Nordweg, die Booser Straße und an die neu geplante Verbindungsstraße zur Weilerstraße bzw. zur B 300 vorgesehen.

## 5 Ver- und Entsorgung, Hydrologie

Die Versorgung mit Trinkwasser und die Entsorgung von Schmutzwasser erfolgt über Kanalan Anschlüsse in den Erschließungsstraßen bzw. deren Verlängerung. 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. Nähere Angaben enthält der Bebauungsplan.

Zur Grundwasserneubildung ist grundsätzlich das gesamte anfallende Niederschlags- und Oberflächenwasser soweit als möglich vor Ort vorrangig flächenhaft über die belebte Bodenzone zur Versickerung zu bringen. Bei der Versickerung sind die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV, die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser TRENGW, das DWA Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ und die DWA Arbeitsblätter A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ und A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“ zu berücksichtigen. Zudem wird auf das DWA Arbeitsblatt A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung“ (ISiE) verwiesen.

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

Entsprechend des Geotechnischen Berichts zur Erschließung des Baugebietes „Herzog-Wiesen“, Gemeinde Niederrieden der Baugrund Süd vom 18.12.2019 für das unmittelbar benachbarte Baugebiet ist vorliegend von keiner Versickerungsfähigkeit des Untergrundes auszugehen.

Im Zuge der Grundlagenermittlung wurde festgestellt, dass durch das Plangebiet Überschwemmungsgebiete, Hochwasserschutzgebiete, wasserwirtschaftliche Vorbehalts- oder Vorranggebiete sowie Starkregen- oder Sturmflutgefahrgebiete nicht betroffen sind.

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 Sturmfluten - Praxisleitfaden zur Überflutungsvorsorge“ und auf das Merkblatt DWA-M 553 „Hochwasserangepasstes Planen und Bauen“ verwiesen.

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

## **6 Immissionsschutz**

Durch die räumlich von übergeordneten Straßen abgesetzte Lage sowie der geringen Verkehrsbelastung der angrenzenden Erschließungsstraßen sind keine erheblichen Straßenverkehrs-lärmimmissionseinwirkungen gegeben. Ebenso sind keine über das zulässige Maß einwirkenden gewerblichen Lärmimmissionen vorhanden.

Aufgrund der Nähe zu landwirtschaftlichen Nutzungen können unvermeidbare zeitweilige Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Ausübung nicht ausgeschlossen werden.

## **7 Bodenschutz/Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden**

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 sowie gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sollen die Gemeinden verstärkt auf die Innenentwicklung einschließlich der Umnutzung von brachliegenden Flächen bzw. Baulandreserven hinwirken und landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die vorliegende Bebauungsplanänderung entspricht dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, da es sich bei dem Bebauungsplan um eine nachhaltige und angemessene bauliche Weiterentwicklung handelt. Eine integrierte Siedlungsentwicklung ist nachhaltig und ressourcenschonend, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen und dem nachweislich erwarteten Bedarf orientiert.

Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen zur Innenentwicklung drängen sich im Siedlungsbereich von Niederrieden nicht auf, da bestehende Baulücken im Siedlungsbereich von Niederrieden nicht im Eigentum der Gemeinde Niederrieden sind und nach Aussagen der Verwaltung auf absehbare Zeit nicht der Veräußerung zur Verfügung stehen. Die Flächenverfügbarkeit dieser Baulücken ist damit auf absehbare Zeit nicht gegeben.

## 8 Bodendenkmalpflege, Altlasten

Bodendenkmäler und Altlasten sowie sonstige schädliche Bodenverunreinigungen sind im Plangebiet und in unmittelbarer Umgebung nach aktuellem Kenntnisstand nicht bekannt.

Unabhängig davon gelten bei eventuell zu Tage tretenden Bodendenkmälern die fachgesetzlichen Grundlagen des Denkmalschutzes (Artikel 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz), da im Bereich von privaten Baugrundstücken das Auffinden von Bodendenkmälern im Vorfeld von Bautätigkeiten nicht vollständig ausgeschlossen werden kann.

Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nach aktuellem Kenntnisstand nicht bekannt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass im Zuge von Bodenarbeiten auftretende konkrete Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung (z. B. auffällige Verfärbungen, auffälliger Geruch) oder Altlast (z. B. künstliche Auffüllungen mit Abfällen) der Mitteilungspflicht nach Artikel 1 Satz 1 Bayerisches Bodengesetz unterliegen.

## 9 Grünordnung/Naturschutz

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

Die praktische Umsetzung der Eingriffsregelung erfolgt auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens. Die Eingriffskompensation erfolgt dabei zum Teil durch Maßnahmen innerhalb des Plangebietes.

## 10 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):

- Wildlebenden 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.
- Wildlebende 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 wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur dürfen nicht entnommen, beschädigt oder zerstört werden.

- Wildlebende 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).

In dem sich im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) als „Fachbeitrag Artenschutz“ integriert. Die saP arbeitet heraus, inwieweit sich gemäß Bauleitplan zulässige Vorhaben auf die Betroffenheit relevanter Arten auswirken und durch welche Maßnahmen keine Artenschutzkonflikte auf der Umsetzungsebene zu erwarten sind.

## **11 Umweltbericht**

### **11.1 Einleitung**

#### **11.1.1 Rechtliche Grundlagen und Vorgehensweise**

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB gewürdigt werden. Die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 2a BauGB in einem Umweltbericht als Anlage zur Begründung der Bauleitpläne beizufügen. Die Gliederung des Umweltberichtes orientiert sich an den Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

Der Konkretisierungsgrad der Aussagen im Umweltbericht entspricht dem jeweiligen Planungszustand, im vorliegenden Fall der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan).

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Der Umweltbericht wird durch die Auswertung der im Rahmen dieser frühzeitigen Beteiligung eingehenden Stellungnahmen ergänzt. Im weiteren Verfahren wird der Umweltbericht durch die im Rahmen der erneuten Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingehenden Stellungnahmen vervollständigt.

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

Ziel der Flächennutzungsplanänderung und des parallel aufgestellten Bebauungsplanes ist die baurechtliche Sicherung eines allgemeinen Wohngebiets auf einer derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche im Außenbereich. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 3,3 ha, wobei die Wohnbauflächendarstellung ca. 2,3 ha umfassen.

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

#### **11.1.3 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung**

Es gelten die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie das Baugesetzbuch, das Naturschutzgesetz, das Wasserhaushaltsgesetz und die Immissionsschutz-Gesetzgebung.

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

- Bundesimmissionsschutzgesetz

*Vorhabenrelevante Ziele des Umweltschutzes:*

Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, dem Boden, dem Wasser, der Atmosphäre sowie Kultur- und sonstigen Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen und Vorbeugen dem Entstehen schädlichen Umwelteinwirkungen.

*Bauleitplanerische Berücksichtigung:*

Aufgrund der geplanten Art der baulichen Nutzung und nur geringer auf das Plangebiet einwirkender Immissionen sind auf Bauleitplanebene keine Beschränkungen zulässiger Nutzungen oder dergl. erforderlich.

- Bundesnaturschutzgesetz

*Vorhabenrelevante Ziele des Umweltschutzes:*

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

*Bauleitplanerische Berücksichtigung:*

Durch die Standortwahl wird ein Gebiet ohne besondere Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild überplant. Erforderliche Ausgleichsflächen werden z. T. im direkten Anschluss an die Wohnbaufläche berücksichtigt. Im sich im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans werden grünordnerische Festsetzungen aufgenommen, die u. a. die Entwicklung relevanter Eingrünungsstrukturen betreffen. Ein für den Eingriff zu leistender Ausgleich ist detailliert in den Bebauungsplanunterlagen enthalten.

- Landes- und Regionalplanung

*Vorhabenbezogene Ziele des Umweltschutzes:*

Als relevantes Ziel der Landes- und Regionalplanung ist die Vermeidung der Zersiedelung der Landschaft zu nennen. Die Inanspruchnahme von naturschutzrechtlichen Schutzgebieten ist zu vermeiden

Im Entwurf der Gesamtfortschreibung des Regionalplans der Donau-Iller befindet sich das Plangebiet im Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft.

*Bauleitplanerische Berücksichtigung:*

Im vorliegenden Fall handelt es sich bei den überplanten Flächen um Grünlandflächen mit einer relativ starken Hangneigung nach Westen im Anschluss an das Siedlungsgebiet von Niederrieden. Die Nutzung der Flächen als Ackerland ist wegen der starken Hangneigung nur bedingt möglich. Die Bodenqualität der betreffenden Flächen schwankt größtenteils zwischen Grünlandzahlen von 47 bis 51. Die Bodengüte kann damit als durchschnittlich betrachtet werden. Eine nicht landwirtschaftliche Inanspruchnahme der Flächen ist daher im vorliegenden Fall noch hinzunehmen, zudem die an den Ortsbereich angrenzenden Flächen entweder mit Wald bestanden sind bzw. selbst im Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft liegen

- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Niederrieden stellt für den Planbereich Fläche für die Landwirtschaft dar.

*Bauleitplanerische Berücksichtigung:*

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren angepasst.

## **11.2 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)**

### **Flächennutzungen**

Das Plangebiet liegt im Außenbereich und wird aktuell landwirtschaftlich genutzt.

Das nähere und weitere Umfeld ist geprägt durch Siedlungsbereiche und landwirtschaftliche Nutzung sowie Waldflächen im Osten.

#### Schutzgut Mensch:

Im Plangebiet befinden sich keine Wohnnutzungen. Das Plangebiet hat derzeit nur eine geringe Bedeutung für die Erholungsnutzung des Menschen. Es wird intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Bedeutende, auf das Plangebiet einwirkende Immissionen sind nicht vorhanden.

#### Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt:

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

Für das Plangebiet selbst sind keine Nachweise von Tier- und Pflanzenarten in der Artenschutzkartierung Bayern (ortsbezogene Nachweise) vorhanden.

Aufgrund der aktuellen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung des für die wohnbauliche Nutzung vorgesehenen Bereichs und der dort fehlenden Vegetationsstrukturen wie Feldgehölze, Einzelbäume sind die betroffenen Flächen als Lebensraum für Tiere, Pflanzen und für die biologische Vielfalt von geringer Bedeutung.

#### Schutzgut Boden und Fläche:

Das Plangebiet im Bereich der Wohngebietsentwicklung umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 3 ha. Diese wird als Grünland intensiv landwirtschaftlich genutzt. Entsprechend ist die Bodenoberfläche im Plangebiet bisher unversiegelt. Die natürlichen Funktionen der Böden sind durch die landwirtschaftliche Nutzung anthropogen beeinflusst. Im vorliegenden Fall handelt es sich bei den überplanten Flächen um Grünlandflächen mit einer relativ starken Hangneigung nach Westen. Die Nutzung der Flächen als Ackerland ist wegen der starken Hangneigung nur bedingt möglich. Die Bodenqualität der betreffenden Flächen schwankt größtenteils zwischen Grünlandzahlen von 47 bis 51. Die Bodengüte kann damit als durchschnittlich betrachtet werden. Altlasten sind für das Plangebiet nicht bekannt.

#### Schutzgut Wasser:

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten und Hochwassergefahrenflächen. Niederschlagswasser versickert bisher über die belebte Bodenzone. Aufgrund der Hangneigung ist bei Starkregenereignissen mit oberflächlich abfließendem Niederschlagswasser zu rechnen.

#### Schutzgut Klima/Luft:

Die großflächigen landwirtschaftlichen Nutzungen im Plangebiet selbst und der Umgebung dienen als Kaltluftentstehungsgebiete. Die Umsetzung der Planung führt in einem geringen Flächenanteil dieser großflächigen landwirtschaftlichen Nutzfläche zur Einschränkung dieser Funktion. Von erheblichen Auswirkungen auf die Frischluftzufuhr von Niederrieden kann aufgrund der vergleichsweise geringen Fläche sowie der Lage am nordöstlichen Ortsrand (Hauptwindrichtung aus Westen) nicht ausgegangen werden.

#### Schutzgut Landschaft:

Das Landschaftsbild im Plangebiet sowie seiner Umgebung ist geprägt von intensiver landwirtschaftlicher Nutzung. Der Siedlungsbereich von Niederrieden ist ein anthropogen geprägtes Element in der ansonsten primär landwirtschaftlich genutzten Flur. Das Plangebiet selbst bietet keine visuellen Anreize.

#### Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

Im Plangebiet und dessen näherer Umgebung befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmale.

### **11.3 Entwicklungsprognose des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung (Nullvariante)**

Bei Nicht-Durchführung der Planung würde das Plangebiet weiterhin als landwirtschaftliche Nutzfläche erhalten bleiben. Der Umweltzustand würde sich gegenüber dem aktuellen Zustand nicht verändern.

### **11.4 Entwicklungsprognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Durch die vorliegende Planung werden bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen einer wohnbaulichen Nutzung inkl. Erschließung zugeführt. Nachfolgend werden die vorhabenbedingten Wirkfaktoren aufgeführt, durch die konkrete Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter der nachfolgenden Kapitel zu erwarten sind.

Die mit der vorliegenden Planung mögliche Entwicklung unterscheidet sich von der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung durch die beabsichtigte Nutzung als Wohnbaufläche.

Nachfolgend werden mögliche Umweltauswirkungen der geplanten Wohnbaufläche aufgelistet.

Generell sind durch die Wohnbaufläche folgende Umweltauswirkungen zu erwarten:

- Entzug von Freifläche durch die baulichen Anlagen
- Veränderung des Landschaftsbildes durch technische/bauliche Überprägung

- Veränderung der Standortverhältnisse unter anderem durch Bodenversiegelung und Überdeckung von Bodenoberfläche
- Lichtemissionen
- mögliche Schallemissionen

### **Schutzgut Mensch**

Durch die räumlich von übergeordneten Straßen abgesetzte Lage sowie der geringen Verkehrsbelastung der angrenzenden Erschließungsstraßen sind keine erheblichen Straßenverkehrs-lärmimmissionseinwirkungen gegeben. Ebenso sind keine bedeutenden einwirkenden gewerblichen Lärmimmissionen vorhanden.

Aufgrund der Nähe zu landwirtschaftlichen Nutzungen können unvermeidbare zeitweilige Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Ausübung nicht ausgeschlossen werden.

Es besteht kein Erfordernis Maßnahmen zum Schallschutz zu treffen.

Fazit: Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit

### **Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Das geplante Wohngebiet ist voraussichtlich mit großflächiger Versiegelung im bisher unbebauten Plangebiet verbunden. Der betroffene Lebensraum, vorliegend intensiv genutztes Grünland, hat jedoch insgesamt eine eher geringe Bedeutung für den Naturhaushalt. Fundorte von Tierarten der Artenschutzkartierung oder von Biotopen der amtlichen Biotopkartierung liegen innerhalb des Plangebietes nicht vor. Ebenso bestehen keine Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts im Plangebiet. Aufgrund der Vorbelastungen durch die benachbarten Siedlungsflächen ist nur mit Vorkommen ubiquitärer Arten innerhalb des Plangebietes zu rechnen. Ein Eingriff in Lebensräume gemeinschaftsrechtlich geschützter Arten ist nicht erkennbar.

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. In dem Bebauungsplan (Parallelverfahren) ist daher eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) als „Fachbeitrag Artenschutz“ integriert (Anlage zur Bebauungsplanbegründung). Die saP arbeitet heraus, inwieweit sich gemäß Bauleitplan zulässige Vorhaben auf die Betroffenheit relevanter Arten auswirkt. Durch im Bebauungsplan festgesetzte Vermeidungsmaßnahmen wird geregelt, dass für eine spätere Umsetzung des Vorhabens keine unlösbaren Artenschutzkonflikte auf der Umsetzungsebene zu erwarten sind.

Der durch die Planung bedingte Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild ist gemäß § 1a Abs. 3 BauGB auszugleichen. Die entsprechende Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist zum Bebauungsplan im Parallelverfahren erstellt und dem Umweltbericht zum Bebauungsplan im Detail zu entnehmen. Durch vorgesehene Eingrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird eine Strukturanreicherung der Feldflur erzielt.

Fazit: Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit



### **Schutzgut Boden und Fläche**

Durch die Planung wird das Siedlungsgebiet von Niederrieden vergrößert und bisher landwirtschaftlich genutzte, unversiegelte Flächen in Anspruch genommen. Entsprechend des Bedarfs zur Neuausweisung von Wohnbauflächen wird eine kleinräumige Siedlungserweiterung im Umfang von ca. 3 ha vorgesehen. Durch die bestehende Flächenverfügbarkeit ist eine zeitnahe Realisierung des Baugebietes gegeben.

Im Bereich der versiegelten und überbauten Fläche des Baugebiets gehen die Bodenfunktionen komplett verloren. Weitere Auswirkungen beziehen sich auf Bodenabtrag und Verdichtung während der Bauphase.

Der Aspekt der Versiegelung und Veränderung der Bodenoberfläche geht in die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ein und wird entsprechend bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs berücksichtigt.

Die anstehenden Böden sind durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt und weisen ökologisch keine höhere Wertigkeit auf. Innerhalb des Plangebietes sind keine Altlasten oder sonstigen Untergrundverunreinigungen bekannt.

Fazit: Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit

### **Schutzgut Wasser**

Durch die Versiegelung und Bebauung wird der Oberflächenabfluss erhöht und die Grundwasserneubildung verringert. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Angaben zum Grundwasserflurabstand liegen nicht vor.

Zur Vermeidung negativer Auswirkungen der Bodenversiegelungen auf die Grundwasserneubildungsrate soll das auf öffentlichen und privaten Grundstücksflächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser grundsätzlich versickert werden. Gemäß Baugrundgutachten als Anlage der Begründung des Bebauungsplans zum benachbarten Baugebiet kann vorliegend jedoch nicht von einer Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ausgegangen werden. Entsprechend sieht die Gemeinde die Installation eines Stauraumkanals vor.

Fazit: Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit

### **Schutzgut Klima und Luft**

Das Plangebiet verfügt aufgrund der geringen Größe über keine nennenswerte kleinklimatische Wirksamkeit. Durch die künftig zulässige Bebauung wird somit die zuzuordnende kleinklimatische Funktion nicht wesentlich beeinträchtigt. Durch die geplante Nutzung als Wohnbaufläche ist mit keinen schädlichen Immissionen in Bezug auf das Plangebiet und seiner Umgebung zu rechnen.

Fazit: Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit

### **Schutzgut Landschaft**

Das Landschaftsbild im Plangebiet sowie seiner Umgebung ist geprägt von intensiver landwirtschaftlicher Nutzung und dem Siedlungsgebiet der Gemeinde Niederrieden. Das Plangebiet selbst bietet keine visuellen Anreize aufgrund fehlender Vegetationsstrukturen. Das

Landschaftsbild besitzt somit bei dem vorliegenden Planbereich nur eine geringe Bedeutung.

Mit der Überbauung des Plangebietes erfährt das Landschaftsbild eine Änderung. Der Siedlungsrand wird entsprechend nach Norden verlegt. Die bisher vorhandenen Freiräume werden zu Siedlungsflächen umgewandelt. Der parallel aufgestellte Bebauungsplan beschränkt die maximal zulässige Bauhöhe und mit einer randlichen Eingrünung des Plangebietes und einer geeigneten Pflanzenauswahl lassen sich die Auswirkungen der baulichen Anlagen auf das Landschaftsbild und ihre Wahrnehmung minimieren.

Fazit: Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit

### **Schutzgut Sach- und Kulturgüter**

Da sich im Plangebiet und dessen näherer Umgebung keine Bau- oder Bodendenkmale befinden, sind durch die Planung keine Umweltauswirkungen auf Kulturgüter zu erwarten.

Fazit: Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit

### **Kumulative Auswirkungen**

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgüter (z.B. Boden und Wasser) wurden, soweit beurteilungsrelevant, bei den jeweiligen Schutzgütern miterfasst. Nach derzeitigem Planungsstand sind darüber hinaus keine Wechselwirkungen ersichtlich, bei denen relevante Auswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten wären.

## **11.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation**

Die auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung möglichen Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen sowie allgemeine Aussagen zu Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen sind nachfolgend aufgeführt. Nähere Angaben enthält der parallel aufgestellte Bebauungsplan.

### **Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen**

Schutzgut Landschaftsbild:

- Minimierung von Auswirkungen der baulichen Anlagen auf das Landschaftsbild und ihre Wahrnehmung durch randliche Eingrünungsstrukturen

### **Naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung**

Nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich zu erwartender Eingriffe in Natur und Landschaft bei der bauleitplanerischen Abwägung besonders zu berücksichtigen. Die Größenordnung des erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichs enthält der parallel aufgestellte Bebauungsplan.

Der erforderliche Ausgleich wird u. a. auf Flächen in den Randbereichen des Plangebietes erbracht.

Nähere Angaben zur Gestaltung der Ausgleichsfläche enthält der parallel aufgestellte Bebauungsplan.

## 11.6 Planungsalternativen

Die Flächennutzungsplanänderung dient der Erweiterung des Siedlungsgebietes im Nordosten von Niederrieden. Der Bedarf an Baugrundstücken kann in der Gemeinde Niederrieden weder durch die bereits geschaffenen Baugebiete gedeckt werden, noch lassen sich bestehende innerörtliche Flächen über den Verkauf privater Eigentümer mobilisieren. Alternativen sind nicht vorhanden, da die Gemeinde Niederrieden zum gegenwärtigen Zeitpunkt über keine gleichwertig geeigneten Grundstücke verfügt. Nach Osten grenzen Waldflächen an das Siedlungsgebiet an, im Westen verläuft die B 300, durch die entsprechende Straßenverkehrslärmemissionen emittiert werden und im Süden wird eine wohnbauliche Siedlungsentwicklung durch Bodendenkmal, bestehende Sportanlagen, aktiven landwirtschaftlichen Betrieben sowie einer Biogasanlage erschwert.

Das Gebiet ist an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden und grenzt direkt an das bereits bestehende Wohngebiet „Herzog-Wiesen“ an. Zur internen Erschließung des Baugebiets ist eine Verlängerung der bestehenden Erschließungsstraßen zuzüglich zu erstellender Querverbindungen erforderlich. Die Realisierbarkeit des Baugebietes ist aufgrund der Grundstücksverfügbarkeit für die Gemeinde Niederrieden gegeben.

## 11.7 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die vorliegende Umweltprüfung orientiert sich an fachgesetzlichen Vorgaben und Standards sowie an sonstigen fachlichen Vorgaben. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ mit einer dreistufigen Unterscheidung der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen (gering, mittel und hoch).

Technische Schwierigkeiten traten nicht auf.

Grundlage der vorliegenden Umweltprüfung ist der aktuelle Stand der Flächennutzungsplanänderung „Wohnbaufläche Heiligengarten“.

## 11.8 Monitoring/Überwachung

Das Monitoring soll die Überwachung der erheblichen und insbesondere unvorhergesehenen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sicherstellen. Unvorhergesehene negative Auswirkungen sollen dadurch frühzeitig ermittelt werden können, um der Gemeinde die Möglichkeit zu verschaffen, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen. Die Zuständigkeit für das Monitoring liegt bei der Gemeinde.

Um die Gemeinde bei dieser Überwachung zu unterstützen, unterrichten nach § 4 Abs. 3 BauGB die Behörden die Gemeinde über ihnen nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens bekannt gewordene, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt. Die Gemeinde hingegen wird von sich aus nach Fertigstellung der Maßnahmen die Auswirkungen beobachten.

Der Flächennutzungsplan ist grundsätzlich nicht auf Vollzug ausgelegt, daher entstehen aus der Darstellung von Bauflächen auch keine Erfordernisse für ein Monitoring.

Im parallel aufgestellten Bebauungsplan werden folgende Monitoringmaßnahmen durch die Gemeinde Niederrieden durchgeführt:

- Überprüfung der Umsetzung der Pflanzgebote gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes innerhalb von 2 Jahren nach Fertigstellung der jeweiligen Baumaßnahme

- Überprüfung der Umsetzung der Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen zum Ausgleich innerhalb von 2 Jahren nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes.

## 11.9 Zusammenfassung

Um den zu erwartenden Eingriff beurteilen zu können, wurden die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen einschließlich biologischer Vielfalt, Boden/Fläche, Wasser, Luft/Klima, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter inkl. Wechselwirkungen im Vergleich zu der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung betrachtet und bewertet.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind nachfolgend tabellarisch aufgelistet.

Schutzgut	Erheblichkeit
Mensch	geringe Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	geringe Erheblichkeit
Boden/Fläche	mittlere Erheblichkeit
Wasser	mittlere Erheblichkeit
Klima/Luft	geringe Erheblichkeit
Landschaft	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	geringe Erheblichkeit

Unter Berücksichtigung geeigneter Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie von Kompensationsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass die Umweltauswirkungen der Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter führen bzw. auf ein vertretbares Maß reduziert werden können.

Da mit der vorliegenden Planung Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden sind, ist ein naturschutzfachlicher Ausgleich erforderlich. Dieser erfolgt auf explizit festgesetzten Flächen. Durch die festgesetzten Ausgleichsflächen und Maßnahmen können die Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen werden.

## 12 Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange

- 1 Abwasserzweckverband Niederrieden – Boos
- 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 Schwaben, Krumbach
- 6 Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Koordination Bauleitplanung – BQ, München
- 7 Bayerischer Bauernverband, Kreisverband Unterallgäu, Erkheim
- 8 Gemeinde Boos
- 9 Gemeinde Fellheim
- 10 Gemeinde Heimertingen

- 11 Landratsamt Unterallgäu – Bauwesen
- 12 Landratsamt Unterallgäu – Bauwesen – Bereich West
- 13 Landratsamt Unterallgäu – Immissionsschutz
- 14 Landratsamt Unterallgäu – Kommunale Abfallwirtschaft
- 15 Landratsamt Unterallgäu – Kreisbrandrat, Alexander Möbus
- 16 Landratsamt Unterallgäu – Kreisheimatpfleger Peter Kern
- 17 Landratsamt Unterallgäu – Untere Naturschutzbehörde
- 18 Landratsamt Unterallgäu – Wasserrecht
- 19 LEW Verteilnetz GmbH, Augsburg
- 20 Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde
- 21 Regionalverband Donau-Iller
- 22 Staatliches Bauamt Kempten, Bereich Straßenbau
- 23 Wasserwirtschaftsamt Kempten

### **13 Bestandteile der FNP-Änderung**

Teil A: Planzeichnung FNP-Änderung vom 2. Dezember 2024

Teil B: Begründung mit Umweltbericht FNP-Änderung vom 2. Dezember 2024

### **14 Verfasser**

Team Raumordnungsplanung

Krumbach, .....2024

Bearbeiter:

Dipl.-Geogr. Peter Wolpert

Dipl.-Geogr. Daniela Saloustros

*Niederrieden, den .....*

.....  
*Unterschrift Erster Bürgermeister  
Michael Büchler*