



Projekt-Nr. 5355-405-KCK

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

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

## Bebauungsplan

### „Heiligengarten“

Gemeinde Niederrieden



## Teil C: 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>4</b>
1.1	Anlass	4
1.1.1	Bevölkerungsprognose Landkreis Unterallgäu	6
1.1.2	Bevölkerungsprognose Gemeinde Niederrieden	7
1.1.3	Berechnung Wohnungsbedarf Gemeinde Niederrieden	9
1.1.4	Flächenpotenziale	12
1.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	13
1.3	Planungsalternativen	14
1.4	Lage	14
1.5	Vorgaben der Raumordnung/Landesplanung und Regionalplanung	14
<b>2</b>	<b>Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches</b>	<b>17</b>
2.1	Geländebeschaffenheit – Vermessungszeichen und Grenzmarken	17
2.2	Bestand innerhalb	17
2.3	Bestand außerhalb	17
<b>3</b>	<b>Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte</b>	<b>17</b>
3.1	Städtebauliches Konzept	17
3.2	Art der baulichen Nutzung	20
3.3	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Gestaltung	20
3.4	Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen	20
3.5	Einfriedungen	21
<b>4</b>	<b>Verkehrerschließung</b>	<b>21</b>
<b>5</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>21</b>
<b>6</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>23</b>
<b>7</b>	<b>Bodenschutz/Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden</b>	<b>23</b>
<b>8</b>	<b>Geologie, Hydrologie, Oberflächenwasser, Baugrundverhältnisse</b>	<b>24</b>
<b>9</b>	<b>Bodendenkmalpflege, Altlasten</b>	<b>26</b>
<b>10</b>	<b>Brandschutz</b>	<b>26</b>
<b>11</b>	<b>Artenschutz</b>	<b>27</b>
<b>12</b>	<b>Grünordnerischer Fachbeitrag</b>	<b>30</b>
12.1	Grünordnerischer Bestand und Analyse	30
12.2	Maßnahmen	30
12.3	Kompensation	31
<b>13</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>32</b>
13.1	Einleitung	32
13.1.1	Rechtliche Grundlagen und Vorgehensweise	32
13.1.2	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes	32
13.1.3	Planungsbezogene Ziele des Umweltschutzes	32
13.2	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)	33
13.3	Voraussichtliche Entwicklung bei Nicht-Durchführung der Planung (Nullvariante)	35
13.4	Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung	35
13.4.1	Vorhabenbedingte Wirkfaktoren	35
13.4.2	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	35

13.4.3	Boden und Fläche	36
13.4.4	Wasser	36
13.4.5	Klima und Luft	37
13.4.6	Landschaft	37
13.4.7	Mensch/menschliche Gesundheit	37
13.4.8	Sach- und Kulturgüter	37
13.4.9	Kumulative Auswirkungen	37
13.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation	38
13.5.1	Minimierungs-/Vermeidungsmaßnahmen	38
13.5.2	Eingriffsbilanzierung	39
13.5.3	Plangebietsinterne/-externe Ausgleichsflächen und Maßnahmen	41
13.6	Planungsalternativen	43
13.7	Anfälligkeit des Vorhabens ggü. schweren Unfällen oder Katastrophen	44
13.8	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten	44
13.9	Monitoring/Überwachung	44
13.10	Zusammenfassung	44
<b>14</b>	<b>Eigentumsverhältnisse</b>	<b>45</b>
<b>15</b>	<b>Planungsstatistik</b>	<b>45</b>
<b>16</b>	<b>Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange</b>	<b>45</b>
<b>17</b>	<b>Anlagen</b>	<b>46</b>
<b>18</b>	<b>Bestandteile des Bebauungsplanes</b>	<b>46</b>
<b>19</b>	<b>Verfasser</b>	<b>47</b>

## 1 Erforderlichkeit der Planaufstellung

### 1.1 Anlass

Die Gemeinde Niederrieden stellt vorliegenden Bebauungsplan zur planungsrechtlichen Sicherung eines allgemeinen Wohngebiets auf, um die bestehende Nachfrage von Wohnbaugrundstücken in der Gemeinde bedienen zu können.

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.

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 anziehen.

Die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde ist in den letzten 10 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

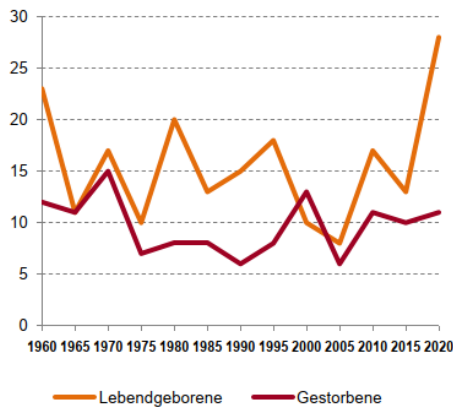
Bei der Bevölkerungsprognose wird die natürliche Bevölkerungsentwicklung und Entwicklung aus Zu-/Abwanderung berücksichtigt. In der Entwicklung der letzten Jahre ist neben einer positiven Wanderungsbilanz vor allem die positive natürliche Bevölkerungsbewegung für die Bevölkerungszunahme der Gemeinde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

**4. Bevölkerungsbewegung seit 1960**

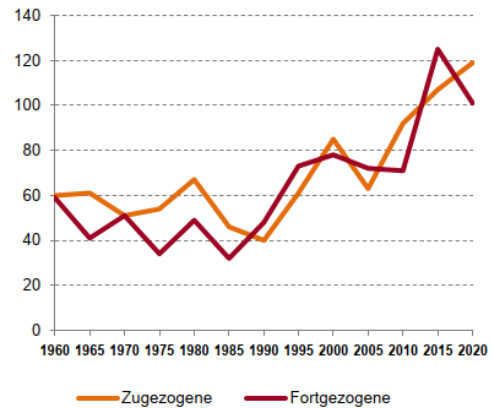
Jahr	Natürliche Bevölkerungsbewegung				Wanderungen				Bevölkerungs- zunahme bzw. -abnahme (-) <sup>1)</sup>
	Lebendgeborene		Gestorbene		Zugezogene		Fortgezogene		
	insgesamt	je 1 000 Einwohner	insgesamt	je 1 000 Einwohner	insgesamt	je 1 000 Einwohner	insgesamt	je 1 000 Einwohner	
1960	23	28,4	12	14,8	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**



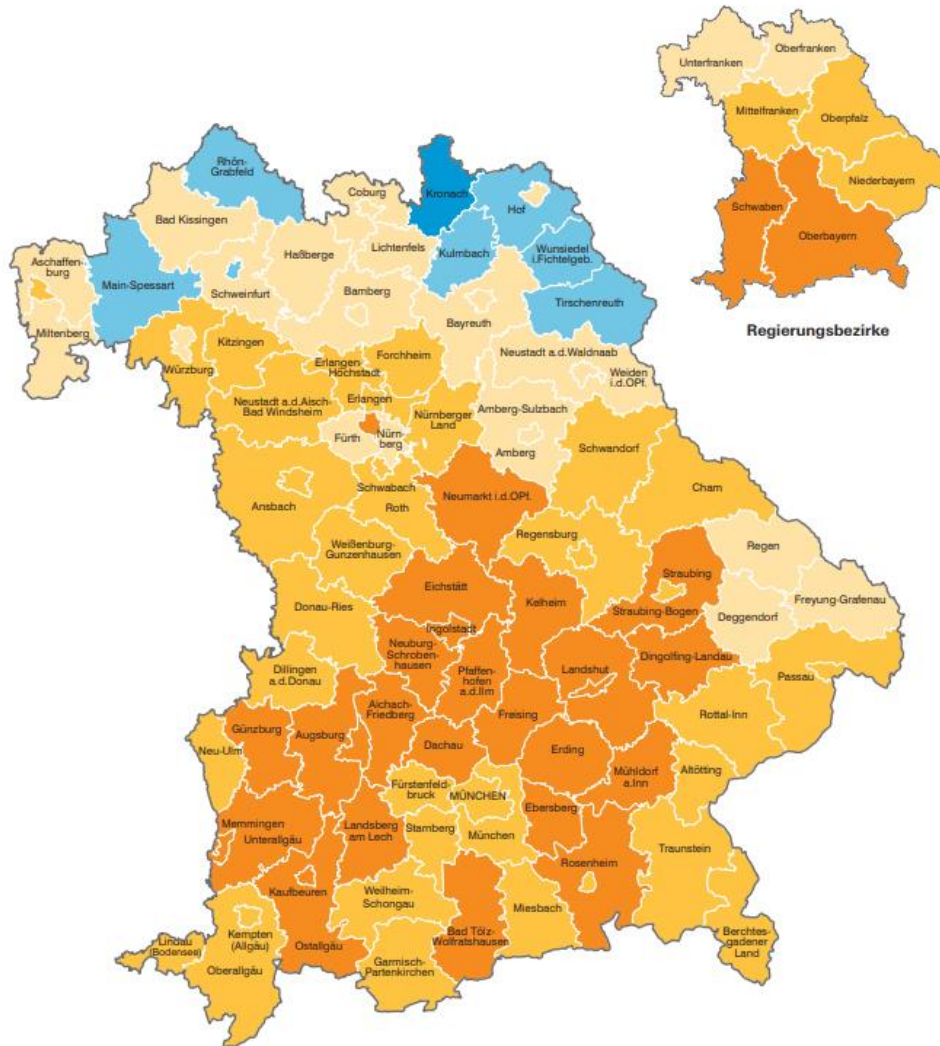
**Wanderungen**



**1.1.1 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

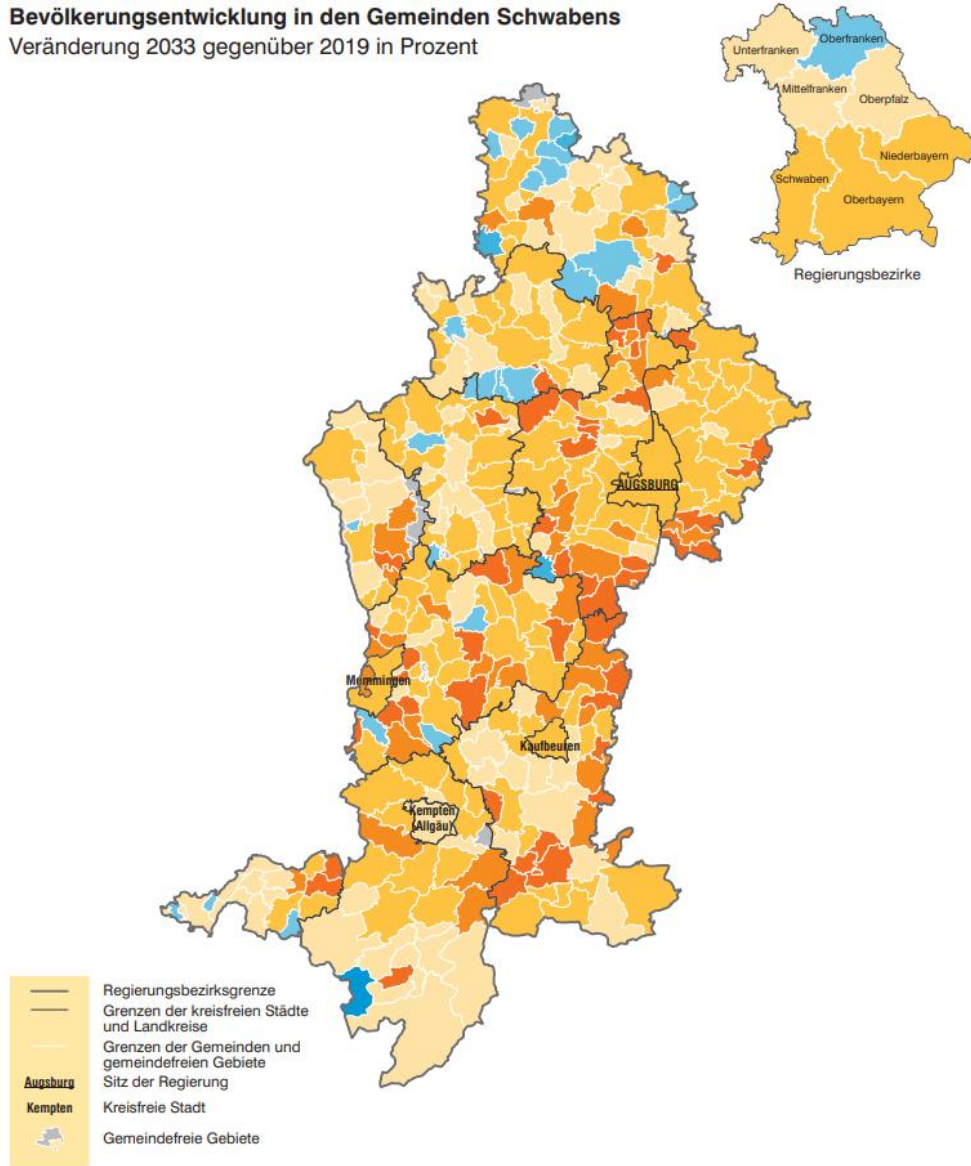
Größte Abnahme: Lkr Kronach -9,1 %  
Größte Zunahme: Lkr Landshut +13,2 %  
**Bayern:** +5,4 %

**1.1.2 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.

**1.1.3 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 Wohnungsbestand)	<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

	Wohnungsbedarf 2031	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)	Wohnbaulandbedarf gesamt (brutto)
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.

#### 1.1.4 Flächenpotenziale

Für die Bauleitplanung wurden die vorhandenen Flächenreserven des rechtswirksamen FNP unabhängig von deren tatsächlichen Verfügbarkeit, Erschließungsoptionen und Geländebeziehungen 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 Baufläche im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Wohnbau- oder gemischte Baufläche 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.

## **1.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Niederrieden stellt für das planungsrechtlich zu sichernde allgemeine Wohngebiet Flächen für die Landwirtschaft dar (rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Niederrieden in der Fassung vom 31. Juli 1999, rechtswirksam mit Bekanntmachung vom 27. April 2000 sowie der rechtswirksamen Änderungen).

Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes ist der Bebauungsplan nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.



Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren im Bereich des Bebauungsplanes Heiligengarten von der Fläche für die Landwirtschaft in ein allgemeines Wohngebiet geändert.

Nach Wirksamkeit der Flächennutzungsplanänderung ist das Baugebiet aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **1.3 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. Die Gemeinde Niederrieden hat im Vorfeld der Bebauungsplanaufstellung Gespräche mit dem betroffenen Grundstückseigentümer südlich des Plangebiets geführt, um einen großflächigeren Anschluss der Planung an den Siedlungsbestand zu erreichen. Leider konnte die Gemeinde keine Einigung zum Grundstückserwerb oder Landtausch erzielen.

### **1.4 Lage**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Heiligengarten“ umfasst die Flurstücke Nrn. 622, 623 sowie 615 (Teilfläche) und 1617/2 (Teilfläche), jeweils Gemarkung Niederrieden mit einer Gesamtfläche von ca. 3,5 ha. Der Geltungsbereich ist konkret der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen. Die Erschließung wird über die Anbindung an die bestehenden Verkehrserschließungen „Booser Straße“ und „Rosmarinweg“ im Südwesten und „Auerbachstraße“ im Süden des Plangebiets gewährleistet. Durch die Anbindung an den „Rosmarinweg“ ist eine direkte Verbindung des Plangebietes an die nach ca. 450 m in die übergeordnete Bundesstraße 300 mündende Weilerstraße gegeben.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Heiligengarten“ liegt am nordöstlichen Ortsrand des Siedlungsgebiets von Niederrieden. Südwestlich grenzt das Plangebiet an das bestehende Baugebiet „Herzog-Wiesen“ an. Räumlich nach Süden abgesetzt schließt der weitere Siedlungsbestand von Niederrieden an. Nach Norden, Westen und Osten ist das Plangebiet von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Das Plangebiet wird primär als Grünland genutzt, wobei der östliche Bereich des Grundstücks Flur-Nr. 622 mit Wald bestanden ist.

Der Planbereich steigt im zu überbauenden Bereich (außerhalb des Waldes) von Westen, ca. 592 m ü. NHN, nach Osten auf bis ca. 625 m ü. NHN an. Im Bereich des sich im Osten befindlichen Waldes existiert eine Hangkante mit einem Höhenversatz von ca. 13 – 14 m.

### **1.5 Vorgaben der Raumordnung/Landesplanung und Regionalplanung**

#### **Landesplanung**

Die Gemeinde Niederrieden liegt im allgemeinen ländlichen Raum, unmittelbar nördlich angrenzend an dem im Landesentwicklungsprogramm Bayern vom 1. Juni 2023 (LEP 2020) 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 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 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, unter-geordnet Doppelhäuser) in der Gemeinde lässt der 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), 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. Der FNP wird im Parallelverfahren entsprechend angepasst.

- 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 – Vermessungszeichen und Grenzmarken**

Das derzeit landwirtschaftlich genutzte Planungsgebiet (Grünland) ist insgesamt nach Osten ansteigend. Der als allgemeines Wohngebiet überplante Bereich liegt auf einer Höhe zwischen 592 m Meter über ü. NHN im Westen und steigt nach Osten auf bis ca. 625 m ü. NHN an. Im Bereich des sich im Osten des Grundstücks Flur-Nr. 622 befindlichen Waldes existiert eine Hangkante mit einem Höhenversatz von ca. 13 – 14 m. Dem Bebauungsplan liegt eine Geländehöhenvermessung zugrunde.

Nach Art. 13 Abs. 3 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (BayRS 219-1-F) hat jeder, der Arbeiten beabsichtigt oder durchführt, die den festen Stand oder die Erkennbarkeit von Vermessungszeichen gefährden, die Sicherung oder Versetzung der Vermessungszeichen beim Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Memmingen (ADBV Memmingen) zu beantragen.

### **2.2 Bestand innerhalb**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Niederrieden stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft bzw. Wald dar. Das Plangebiet wird überwiegend intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Im östlichen Bereich existiert Wald. 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 innerhalb des Planbereichs 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. In allen anderen Himmelsrichtungen grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Südwestlich des Plangebietes befindet sich in ca. 60 m Entfernung zum vorliegenden Geltungsbereich eine aktive landwirtschaftliche Hofstelle mit Erweiterungsabsichten in nördliche Richtung.

## **3 Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte**

### **3.1 Städtebauliches Konzept**

Der Bebauungsplan „Heiligengarten“, Gemeinde Niederrieden dient zur Deckung des Wohnbaubedarfes und umfasst eine Fläche von ca. 3,5 ha, wovon ca. 2,3 ha als allgemeines Wohngebiet festgesetzt sind.

Aus dem Zuschnitt des Plangebietes ergibt sich eine sinnvolle Erschließung von der Booser Straße im Südwesten und der Auerbachstraße im Süden. Über den im Bebauungsplan „Herzog-Wiesen“ planungsrechtlich gesicherten „Rosmarinweg“ ist das vorliegende

Baugebiet zudem direkt über die B 300 erreichbar, ohne den Ortsbereich durch Fahrverkehr zu belasten.

Wesentliche entwurfsbestimmende Merkmale sind die Begrenzung des Plangebietes durch die Erschließungsstraßen und dem Wald im Osten mit dem Erfordernis eines notwendigen Waldabstandes. Um einen ausreichenden Waldabstand sicherzustellen, wird im Osten zum Wald eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Diese öffentliche Grünfläche ist zugleich eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Im WA 1 sind Einzel- oder auch Doppelhäuser zulässig, während im WA 2 nur Einzelhäuser zulässig sind. Im Bereich WA2 sieht die Gemeinde die Ansiedlung eines größeren Mehrfamilienhauses vor, max. 9 Wohnungen, während im WA 1 pro Einzelhaus max. 3 Wohnungen und pro Doppelhaushälfte max. 2 Wohnungen zugelassen werden. Grundsätzlich werden pro Einzel- und Doppelhaus jeweils eine Wohnung mehr als in der Vergangenheit zugelassen, um eine adäquate Verdichtung im ländlichen Raum unter Wahrung einer aufgelockerten Bebauung in offener Bauweise und Weiterführung der primären Einzelhausbebauung zu erzielen. Die Gemeinde Niederrieden hat bewusst in einem kleinräumigen Bereich des Plangebietes die Option zur Realisierung eines Geschosswohnungsbaus im Hinblick auf die Schaffung unterschiedlicher Wohnformen und einer größeren Verdichtung (Stichwort: sparsamer Umgang mit Grund und Boden) integriert.

Es ist Planungsabsicht der Gemeinde, den zukünftigen Bauherren eine möglichst große Gestaltungsfreiheit bei der Wahl von Dachneigung und Dachform einzuräumen, so dass die zulässigen Gebäudetypologien neben den Planungselementen der lokalen Bautradition zudem moderne Bauformen umfassen. Die Auswahl der Dachformen wird auf Sattel-, Pult- und gegenläufiges Pultdach sowie Zelt-, Walm-, Krüppelwalm- und Flachdach festgesetzt. Die Festsetzung entspricht den Dachformenoptionen des Baugebiets „Herzog-Wiesen“.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und zur Berücksichtigung der Belange der benachbarten Wohnbebauung werden die dazu notwendigen städtebaulichen Kenngrößen festgesetzt. Hierzu dient die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe und einer maximal zulässigen Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH), die sich jeweils auf das natürliche Gelände (KC Vermessung vom 22.2.2023) beziehen.

Die zulässige Gesamthöhe baulicher Anlagen bezieht sich auf die Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses (EFH), wobei die maximale Höhe der Oberkante-Rohfußboden des Erdgeschosses (EFH) maximal 0,3 m bergseitig über dem natürlichen Gelände liegen darf. Dies hat zur Folge, dass Gebäude auf Hanggrundstücken talseitig höher in Erscheinung treten dürfen als auf ebenen Grundstücken. Da jedoch das Plangebiet vorliegend ein relativ gleichmäßiges Höhengefälle primär von Ost nach West aufweist, sind die Gegebenheiten im Plangebiet verhältnismäßig einheitlich. Die Situierung der Höhenlage der Erdgeschosse über dem natürlichen Gelände trägt zudem der Gefahr vor Starkregen und oberflächlich abfließendem Wasser Rechnung.

Die maximale Gebäudehöhe beträgt im WA 1 für alle Dachformen außer Pult- und Flachdach 9,0 m über Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses (EFH). Für die Dachformen Pult- und Flachdach wird die maximale Gebäudehöhe im WA 1 auf 8,0 m über Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses (EFH) beschränkt, um keine zu hohen Wandhöhen auf der Firstseite der Gebäude zu ermöglichen. Für das geplante Mehrfamilienhaus im WA 2 werden maximal drei Vollgeschosse im Gegensatz zum WA 1 (maximal zwei Vollgeschosse zulässig) zugelassen. Entsprechend ist die maximal zulässige Gebäudehöhe im WA 2 mit 11,0 m für alle Dachformen außer Pult- und Flachdach über dem natürlichen Gelände

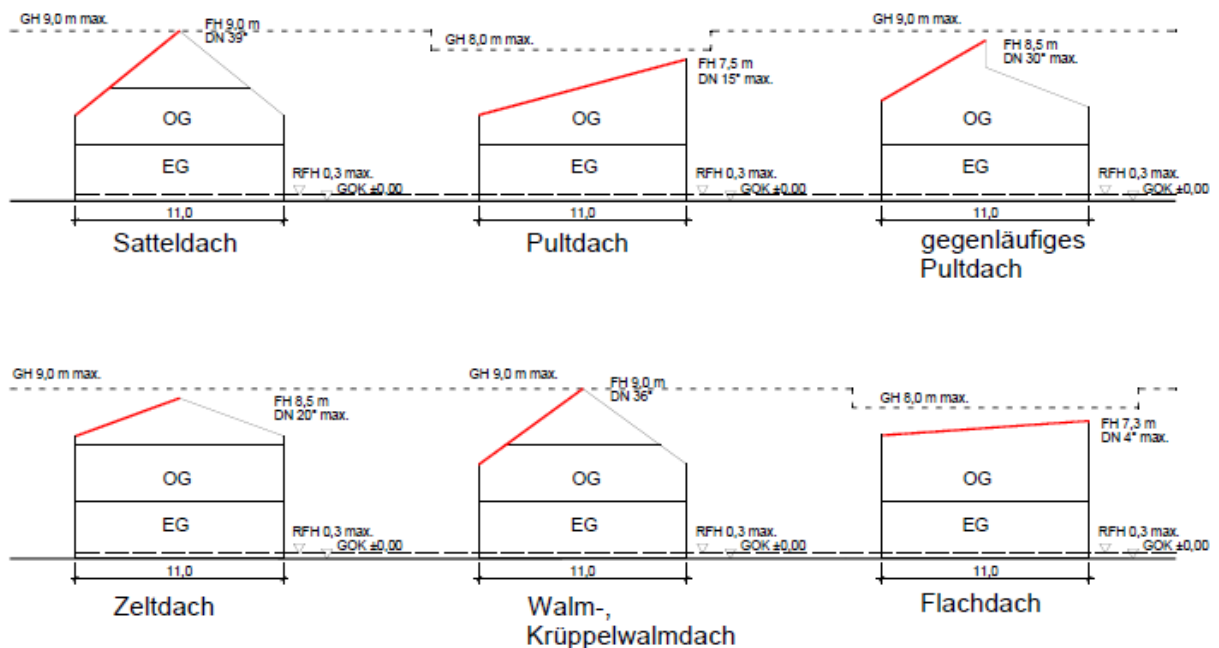
festgesetzt. Für die Dachformen Pult- und Flachdach wird die maximale Gebäudehöhe im WA 2 auf 10,0 m über Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses (EFH) beschränkt. Entsprechend der hängigen Geländeverhältnisse besteht die Möglichkeit, dass das Untergeschoss als Vollgeschoss ausgebildet wird. In diesem Fall ist im WA 1 und WA 2 jeweils ein weiteres Vollgeschoss zulässig. Die für WA1 bzw. WA 2 festgesetzte Geschossflächenzahl (GRZ) von 0,6 bzw. 0,8 erhöht sich in diesem Fall um jeweils 0,2.

Einschränkende Festsetzungen zu Aufschüttungen und Abgrabungen im Vergleich zur BayBO werden nicht aufgenommen, um den zukünftigen Bauherren auf Grundlage der BayBO die Gestaltungsmöglichkeiten für ihr jeweiliges Grundstück im Hinblick auf das hängige Gelände zu ermöglichen.

Einzelne untergeordnete Gebäudeteile z. B. Antennen, Kamine, Solar- und Photovoltaikanlagen, technische Aufbauten, etc. dürfen die maximale Gebäudehöhe geringfügig überschreiten. Unter geringfügig wird ein Maß von bis zu 1,0 m verstanden.

Die möglichen Dachformen werden in der nachfolgenden Abbildung beispielhaft dargestellt. Maximal zulässige Wandhöhen in Verbindung mit den zulässigen Dachformen werden zur Sicherstellung einer verträglichen Wirkung der zulässigen Gebäudetypen für das Ortsbild festgesetzt.

Abb. 1: Abb. Mögliche Dachformen, -neigungen und Gebäudehöhen



Abkürzungen: GH Gebäudehöhe über GOK    FH Firsthöhe über RFH  
 WH Wandhöhe    RFH Rohfußbodenhöhe  
 DN Dachneigung    GOK Geländeoberkante

Am nördlichen und nordöstlichen Rand des Plangebietes ist mit Übergang in die freie Landschaft und einer Breite von 5,0 m eine Eingrünung auf den privaten Baugrundstücken vorzusehen, um der Lage am Ortsrand gerecht zu werden. Diese Fläche ist zu mindestens 50 % mit Sträuchern der festgesetzten Pflanzliste zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Festsetzung von Baumpflanzungen innerhalb des Plangebiets sichert zudem die zügige



Durchgrünung des Wohngebietes. U. a. um den landwirtschaftlichen Verkehr nicht zu beeinträchtigen, sind Einfriedungen mit einem Abstand von mind. 0,5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

Ein separater öffentlicher Spielplatz ist im Plangebiet nicht vorgesehen. Die Gemeinde Niederrieden besitzt einen zentral gelegenen sogenannten Generationenpark beim Pfarrhof (ca. 600 m Luftlinie zum Plangebiet), der einen Spielplatz, ein Multifunktionsfeld für verschiedenste Sportarten, eine Kneipp-Anlage und ein Bouleplatz sowie großzügige Grünflächen, Blumenbeete, und Ruhebänke und einen Pavillon umfasst.

### **3.2 Art der baulichen Nutzung**

Von den allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO werden im Planungsgebiet die Nutzungen Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Die Ortsrandlage des Wohngebietes eignet sich nicht als Standort für die vorher genannten Nutzungen. Die Gemeinde Niederrieden beabsichtigt, diese Form der Nutzung im Ortskern zu konzentrieren bzw. ein Störpotenzial für die Nachbarschaft durch diese Nutzungen im Gebiet auszuschließen.

### **3.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Gestaltung**

Die GRZ wird im WA 1 und WA 2 mit 0,4 festgesetzt und die GFZ im WA 1 auf 0,6 und im WA 2 auf 0,8 begrenzt, um eine sinnvolle Ausnutzung der Baugrundstücke mit Einzel- und Doppelhäusern in Kombination mit der zulässigen Geschossigkeit zu ermöglichen. Entsprechend der hängigen Geländeverhältnisse besteht die Möglichkeit, dass das Untergeschoss als Vollgeschoss ausgebildet wird. In diesem Fall ist im WA 1 und WA 2 jeweils ein weiteres Vollgeschoss zulässig. Die für WA1 bzw. WA 2 festgesetzte GRZ von 0,6 bzw. 0,8 erhöht sich in diesem Fall um jeweils 0,2.

Eine Einschränkung zulässiger Dachformen erfolgt, um die Dachformen auf eine ortsübliche Auswahl zu beschränken und gleichzeitig den Bauherren eine möglichst große Gestaltungsfreiheit einzuräumen. Beim Bau von Doppelhäusern ist auf die Gleichförmigkeit der jeweiligen Dachhälften zu achten.

Für die Dacheindeckung sind Dachziegel oder Dachsteine in den festgelegten Farbspektren zulässig. Dachbegrünungen für Flachdächer werden ausdrücklich empfohlen und sind im Baugebiet zulässig. Aufgrund der technischen Konzeption sind Flachdächer von der Festsetzung der Dacheindeckungsmaterialien ausgenommen. Bei der Materialwahl für Fassaden sind Putz, Beton oder Holzverschalung zulässig. Der großflächige Einsatz von Keramik, Kunststoffen, Spaltklinker, Waschbeton sowie grellen Farben und glänzenden Oberflächen ist nicht zulässig, um ein unruhiges Ortsbild zu vermeiden.

Hinsichtlich des Brandschutzes sind bei der Bauausführung entsprechende technische Richtlinien und DIN-Normen zu berücksichtigen (DIN 4102 „Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen“, Teil 7).

### **3.4 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen**

Es ist die erforderliche Zahl an Stellplätzen gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Niederrieden in der Fassung zum Zeitpunkt des Bauantrags/Freistellungsverfahrens herzustellen.



Der ruhende Verkehr ist auf den jeweiligen privaten Grundstücksflächen für die beschränkte Anzahl an zulässigen Wohnungen pro Einzel-/Doppelhaushälfte unterzubringen. Grundsätzlich gilt, dass Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und nicht überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen auch außerhalb der Baufenster zulässig sind, um einen großen Gestaltungsspielraum für die Bauherren zu ermöglichen.

### **3.5 Einfriedungen**

Einfriedungen sind auf den Baugrundstücken entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zulässig, sofern sie einen Mindestabstand von 0,5 m zur Erschließungsstraße (öffentliche Verkehrsfläche) aufweisen. Eine maximale Höhe von Einfriedungen wird auf 1,2 m über Geländeoberkante festgesetzt, um eine visuelle Offenheit im Wohngebiet zu erreichen. Der Mindestabstand zwischen Unterkante Zaun und Geländeoberkante wird auf 0,1 m festgesetzt, um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu sichern.

## **4 Verkehrserschließung**

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über einen Anschluss an die Booser Straße und die Auerbachstraße.

Innerhalb des Plangebietes sind die öffentlichen Verkehrsflächen mit einer Breite von mindestens 6,25 m mit Anbindungen an die Umgebung vorgesehen. Eine interne Gliederung des Straßenraums in z. B. Fahrbahn und Gehweg wird im Plangebiet nicht explizit festgesetzt. Dies bedeutet, dass im Zuge der an den Bebauungsplan anschließenden Erschließungsplanung die Unterteilung des Straßenraums entsprechend der gestellten Ansprüche auf Grundlage der betroffenen Festsetzung „öffentliche Straßenverkehrsfläche“ gemäß den Planungserfordernissen frei geplant werden kann. Im Zuge der nachfolgenden Erschließungsplanung ist es vorgesehen, dass begleitend zur 4,75 m breiten Fahrbahn ein 1,5 m breiter Gehweg realisiert werden soll. Die Auerbachstraße wird im Hinblick auf die Nutzung durch landwirtschaftliche Fahrzeuge mit einer breiteren Verkehrsfläche in der Planung berücksichtigt. Es ist vorgesehen, dass die Fahrbahn mind. 5 m breit sein wird und der begleitende Gehweg 1,5 m aufweist. Die konkrete Ausgestaltung des Verkehrsraums wird im Zuge der Erschließungsplanung seitens der Gemeinde unter Beachtung der Sicherheitsaspekte vorgenommen. Der Bebauungsplan bietet die entsprechenden Grundlagen.

## **5 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung mit Trinkwasser und die Entsorgung von Schmutzwasser erfolgt über Kanalanschlüsse in den Erschließungsstraßen bzw. deren Verlängerungen. Es ist davon auszugehen, dass weitere Spartenanschlüsse ebenfalls über die Erschließungsstraße 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.

Das anfallende Schmutzwasser wird über den Hauptsammler des Abwasserzweckverbandes Boos-Niederrieden dem Gruppenklärwerk der Stadt Memmingen in Heimertingen zugeführt. Gemäß Auskunft des Abwasserzweckverbandes (AZV) Boos – Niederrieden ist der Hauptsammler des AZV für die geplante Bebauung ausreichend und die Gemeinde Niederrieden verfügt über ein Kontingent für das Gruppenklärwerk Memmingen / Heimertingen von 2.500 Haushalten. Dieses Kontingent wird derzeit jedoch nur von ca. 1.450 Haushalten genutzt, so dass dieses für die geplante Bebauung ebenfalls ausreichend ist.

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. Aufgrund der für eine Versickerung ungeeigneten Bodenverhältnisse wird im Bebauungsplan folgendes bestimmt:

Anfallendes, nicht verschmutztes Niederschlagswasser muss soweit möglich auf den privaten Grundstücksflächen versickert werden (vgl. Baugrundgutachten als Anlage der Begründung). Ist eine Versickerung nicht möglich, ist mittels technischer Lösungen, z. B. Zisternen eine geeignete Regenrückhaltung und zeitverzögerte Einleitung in den öffentlichen Kanal vorzunehmen. Es ist ein Anschluss der Regenrückhaltungen an den Niederschlagswasserkanal vorzunehmen, damit nicht-behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser nicht über den Schmutzwasserkanal zur Kläranlage geleitet wird. Die einschlägigen Regeln und Richtlinien sowie das Baugrundgutachten als Anlage der Begründung sind zu beachten.

Zur Kompensation der Abflussbeschleunigung erfolgt im Plangebiet eine geeignete Regenrückhaltung.

Vorliegend ist die Installation von Zisternen auf den privaten Grundstücksflächen mit Anschluss an einen Stauraumkanal in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche vorgesehen, in dem das bei (heftigen) Regenfällen ankommende Wasser zunächst gestaut und nur gedrosselt in die nachfolgende Kanalisation abgelassen wird. Der Stauraumkanal ist somit ein Sammelkanal und übernimmt die Funktion eines Regenrückhaltebeckens.

Bauherren werden darauf hingewiesen, dass bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation, insbesondere zur Vermeidung von Rückstauereignissen die folgenden Normen zu beachten sind:

- DIN 1986 Entwässerung für Gebäude und Grundstücke Teil 1 – 4 i. V. m. DIN EN 1986-100 und DIN EN 13564-1 Rückstauverschlüsse für Gebäude
- DIN EN 751 Dichtmittel für metallene Gewindeverbindungen

Die Stromversorgung des Plangebietes erfolgt durch die Lech-Elektrizitätswerke (LEW) in Erweiterung des bestehenden Netzes. Im Bereich des Feldweges in Verlängerung der Booser Straße existiert eine 1-kV-Kabelleitung. Der Schutzbereich sämtlicher Kabelleitungen beträgt 1,0 m beiderseits der Trasse und ist von einer Bebauung sowie tiefwurzelnder Bepflanzung freizuhalten. Gegebenenfalls ist im Zuge der Erschließung ist gegebenenfalls eine Verlegung von bestehenden Kabelleitungen notwendig. Sollte eine Verlegung der Kabelleitungen erforderlich werden, ist eine entsprechende Planung und Bauvorbereitung bei der LEW zu veranlassen.

## 6 Immissionsschutz

Durch die räumlich von übergeordneten Straßen abgesetzte Lage sowie der geringen Verkehrsbelastung der angrenzenden Erschließungsstraßen sind keine erheblichen Straßenverkehrslärmimmissionseinwirkungen 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. Die Immissionen können, gerade bei Erntewetter auch vor 6:00 Uhr und nach 20:00 Uhr bzw. 22:00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen auftreten.

Bei der Errichtung und dem Betrieb von stationären Geräten (z. B. Luftwärmepumpen) gilt als rechtliche Grundlage § 22 Abs. 1 BImSchG. Die Beurteilung der Anlagen richtet sich dabei nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm). Gemäß § 22 Abs. 1 BImSchG sind Luftwärmepumpen so zu betreiben, dass

1. Geräusche verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind, und
2. Vorkehrungen getroffen werden, um die Ausbreitung unvermeidbarer Geräusche auf ein Mindestmaß zu beschränken, ...

soweit dies erforderlich ist, um die Nachbarschaft vor erheblichen Belästigungen zu schützen.

Hinsichtlich der maximal zulässigen Lärmpegel von stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen, wird auf den Leitfaden der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (derzeitige Fassung vom August 2023) verwiesen. Der Leitfaden wird mit dem Online-Schallrechner des Landes Sachsen-Anhalt für Luftwärmepumpen umgesetzt. Bauherren sollen sich von den Installateuren der jeweiligen Geräte bestätigen lassen, dass der Aufstellort des Gerätes den laut Leitfaden erforderlichen Mindestabstand zu den Nachbarwohnhäusern einhält.

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

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (2023) sowie gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist seitens der Gemeinden verstärkt auf die Innenentwicklung einschließlich der Umnutzung

von brachliegenden Flächen bzw. Baulandreserven hinzuwirken. 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.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sind landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden ca. 3,5 ha Fläche (bisher Grünland) einer wohnbaulichen Nutzung und der Verkehrserschließung einschließlich angrenzender Grünflächen zugeführt, als weitere externe Ausgleichsfläche werden ca. 0,14 ha (bisher intensiv genutztes Grünland) außerhalb des Plangebiets in Anspruch genommen. 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.

Bezüglich des Grundsatzes LEP 3.1 Abs. 2 flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten ist anzumerken, dass die Gemeinde Niederrieden aufgrund der gegebenen Ortsstruktur und Nachfragen nach primär Einzelhäusern vorliegendes Baugebiet entwickelt. Um auch einer verdichteten Bebauung Raum zu bieten, sieht die Gemeinde in einem Teilbereich die Möglichkeit vor, ein Mehrfamilienhaus mit bis zu neun Wohnungen zu errichten. Grundsätzlich können neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser im Plangebiet realisiert werden. Grundsätzlich wird die zulässige Zahl an Wohnungen in den zu errichtenden Gebäuden um eine Wohnung im Vergleich zu bisherigen Bebauungsplänen erhöht, um eine für den ländlichen Raum adäquate Verdichtung anzustreben.

## **8 Geologie, Hydrologie, Oberflächenwasser, Baugrundverhältnisse**

Bzgl. Aussagen zu Baugrundverhältnissen und die Versickerungsfähigkeit der anstehenden Bodenschichten wird auf die Baugrunduntersuchung für das unmittelbar benachbarte Baugebiet „Herzog-Wiesen“ verwiesen. Der Geotechnische Bericht zur Erschließung des Baugebietes „Herzog-Wiesen“, Gemeinde Niederrieden der Baugrund Süd vom 18.12.2019 liegt als Anlage bei.

Geologisch gesehen liegt das Plangebiet in der weiträumigen Molasselandschaft des Voralpenlandes. Der tiefere Untergrund wird von den Sedimenten der Oberen Süßwassermolasse aufgebaut. In diesen tertiären Untergrund tieften sich Schmelzwasserströme ein und lagerten Terrassensedimente ab, die lokal in Form von Kiesböden anzutreffen sind. Auf den Kiesen sedimentierten wiederum feine Lösssedimente, die durch starke Winde transportiert und abgelagert wurden. Nach ihrer Ablagerung waren die Böden Verwitterungsprozessen ausgesetzt, so dass sich oberflächennah ein Verwitterungshorizont ausbildete. Zur Geländeoberkante hin wird die Schichtenabfolge von einer Mutterbodenaufgabe abgeschlossen.

Gemäß Baugrunduntersuchung kann für das Plangebiet folgende generalisierte Schichtenabfolge zu Grunde gelegt werden:

- Mutterboden (Rezent)

- Verwitterungsdecke (Holozän)
- Löß (Holozän)
- Terrassenkies (Pleistozän)

Bzgl. der bautechnischen Beschreibung und Eigenschaften der Schichten und der Anforderungen für die nachfolgende Erschließung und Baumaßnahmen wird auf den Geotechnischen Bericht als Anlage der Begründung im Detail verwiesen.

Während der Baugrundaufschlussarbeiten am 02.12.2019 wurde in den niedergebrachten Rammkernsondierungen und in den Schürftgruben kein Zulauf von Wasser festgestellt. Eine Messung des Wasserspiegels in den Rammsondierungen war nicht möglich, da die Sondierlöcher unmittelbar nach dem Ziehen des Sondiergestänges in sich zusammenfielen. Nach langanhaltenden Niederschlagsereignissen ist innerhalb der anstehenden Böden mit dem Auftreten von Schicht- bzw. Hangzugwasser zu rechnen, das sich partiell in durchlässigen Lagen im Untergrund einstaut und im Anschnitt ausfließt.

Im Rahmen der Baugrunderkundung wurde u. a. die Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden untersucht. Es zeigt sich, dass im vorliegenden Plangebiet von keiner Versickerungsfähigkeit der Böden auszugehen ist. Die anstehenden Lösssedimente sind nicht zur Versickerung geeignet.

Infolge der vorhandenen Geländeneigung kann es bei Starkniederschlägen durch wild abfließendes Wasser (Hang- und Schichtwasser) zu Beeinträchtigungen kommen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Auch darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (§ 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz WHG).

Im Zuge der Grundlagenermittlung wurde festgestellt, dass durch das Plangebiet Überschwemmungsgebiete, Hochwasserschutzgebiete, wasserwirtschaftliche Vorbehalts- oder Vorranggebiete sowie Starkregen- oder Sturzflugfahrengelände nicht betroffen sind. Aufgrund der Hanglage wird dem Vorsorgegedanken u. a. dadurch Rechnung getragen, indem im Osten (höchster Geländepunkt im Plangebiet) eine öffentliche Grünfläche vorgesehen ist. Ggf. kann in diesem Bereich eine Ableitungsmulde integriert werden, die in den randlich festgesetzten öffentlichen Grünflächen ihre Forstsetzung finden kann. Die konkrete Ausgestaltung einer Hangwassermulde ist Gegenstand der Erschließungs- und Ausführungsplanung. Die Situierung der Höhenlage der Erdgeschoss über dem natürlichen Gelände trägt der Gefahr vor Starkregen und oberflächlich abfließendem Wasser Rechnung. Weitere Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung, verzögerten Ableitung und zur Anlage von wasseraufnahmefähigen Grün- und Freiflächen wirken sich positiv auf die Minimierung der Auswirkungen von Starkregen aus.

Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergerosse dauerhaft verhindert. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Um eine Abflussbeschleunigung zu verhindern, sind Regenwasserrückhaltmaßnahmen im Plangebiet vorgesehen. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind auch in die



Gartengestaltung integrierbar. Bei der Gartenanlage ist darauf zu achten, dass das Wasser weg von kritischen (Gebäude-) Stellen fließt.

Es wird darauf hingewiesen, dass grundsätzlich der Schutz von Gebäuden gegen Wasserschäden dem Bauherrn obliegt. Der Bauherr hat in Eigenverantwortung Vorkehrungen und Maßnahmen zu treffen, die ein Eindringen von Grund-, Druck- und Oberflächenwasser in das Gebäude verhindern.

Es wird auf das Merkblatt DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge - Analyse von Überflutungsgefährdungen und Schadenspotenzialen zur Bewertung von Überflutungsrisiken“ sowie das DWA-Themenheft T1/2013 „Starkregen und urbane Sturzfluten - Praxisleitfaden zur Überflutungsvorsorge“ und auf das Merkblatt DWA-M 553 „Hochwasserangepasstes Planen und Bauen“ verwiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass Bauwasserhaltungen eine Gewässerbenutzung darstellen und einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedürfen. Diese ist rechtzeitig vor Beginn der Bauwasserhaltung beim Landrat-samt Unterallgäu (2-fach) zu beantragen.

## **9 Bodendenkmalpflege, Altlasten**

Bodendenkmäler 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 auch nach einer archäologischen Untersuchung nicht vollständig ausgeschlossen werden kann.

Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenveränderungen 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 Artikel 1 Satz 1 Bayerisches Bodengesetz unterliegen.

## **10 Brandschutz**

Die Erschließungsstraße und Wege zu den Gebäuden und Anlagen sind entsprechend der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ und der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ zu planen und auszuführen.

Grundsätzlich ist das Hydrantennetz nach dem Merkblatt des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft (Merkblatt 1.8/5) bzw. nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (Merkblatt W405) auszubauen. Der Hydrantenabstand sollte nach der Fachinformation zur Planung von Löschwasserversorgungseinrichtungen aus Sicht der Feuerwehr, des LFV Bayern erfolgen. Der Abstand zwischen Gebäudeeingang und Hydrant sollte zwischen 80 m und maximal 120 m liegen.

Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatts W405 ist in „Allgemeinen Wohngebieten“ eine Löschwasserbereitstellung von mindestens 800 l/min (48 m<sup>3</sup>/h) ausreichend über zwei Stunden, erforderlich. Für einzelne Nutzungseinheiten, die lt. Berechnung die o.



g., benötigte Löschwassermenge überschreiten, ist die Löschwassermenge, auf das jeweilige Objekt bezogen, sicher zu stellen.

Im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung ist zu berücksichtigen, dass möglichst Überflurhydranten (DN 80 nach DIN 3222) verbaut werden, da Unterflurhydranten (DN 80 nach DIN 3221), welche in den Verkehrsflächen verbaut werden, durch Fahrzeuge zugeparkt werden können. Zudem sind diese im Winter durch Schnee und Eis oft nicht erkennbar und schwer zu öffnen.

## 11 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 die vorliegende Bauleitplanung ist daher eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) als „Fachbeitrag Artenschutz“ integriert (Anlage zur Begründung). Die saP arbeitet heraus, inwieweit sich gemäß Bauleitplan zulässige Vorhaben auf die Betroffenheit relevanter Arten auswirkt.

Detaillierte Vegetationsaufnahmen waren im Untersuchungsgebiet nicht notwendig. Aufgrund der intensiv anthropogen geprägten Nutzung bestehen keine geschützten Vegetationsstrukturen. In der „LfU-Lkr.-Artenliste“ sind die „saP-relevanten“ Arten Europäischer Frauenschuh, Sumpf-Siegwurz, Kriechender Sumpfschirm und das Sumpf-Glanzkraut genannt. Diese potenziell vorkommenden Arten können im Plangebiet sicher ausgeschlossen werden, da es sich einerseits um nicht geeignete Lebensräume handelt und andererseits das Vorkommen der notwendigen spezialisierten Bestäuber (bei Frauenschuh Sandbienen) sehr unwahrscheinlich ist.

Bezüglich potenziell betroffener Tierarten ist folgendes auszuführen:

Säugetiere: Die in der LfU-Lkr.-Artenliste genannten Fledermausarten nutzen das Plangebiet potenziell als Jagdrevier. Eine Beeinträchtigung der Fledermausarten durch Bodenbewegungen, Stoffeinträge in die Luft oder Lärm und Licht ist nicht zu erwarten (Lärm- und

Licht-Emissionen bestehen bereits durch die vorhandenen nahen Siedlungsflächen bei gleichzeitig vorhandenem großräumigen Ausweichpotenzial).

Jagdreviere werden zwar durch das Vorhaben geringfügig beeinträchtigt, jedoch sind Ausweichlebensräume in unmittelbarer Umgebung und räumlich-funktionalem Zusammenhang ausreichend vorhanden.

Als weitere Säugetierarten kommen gem. LfU-Lkr-Artenblatt der Biber und die Wildkatze vor. Beide Arten können im Plangebiet aufgrund fehlender Gewässer- bzw. ungestörte Waldlebensräume mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Kriechtiere: Gemäß „Lkr.-Artenblatt“ des LfU kommt im größeren Umfeld des Plangebietes die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) vor. Das Plangebiet bietet durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung keine Habitateignung für die Zauneidechse. Bei der Ortsbegehung am 2. Juni 2023 konnten außerdem keine Versteckmöglichkeiten oder vegetationsarmen Bereiche festgestellt werden, welche gleichzeitig grabbaren Boden aufwiesen

Lurche: An saP-relevanten, streng geschützten Amphibien-Arten kommen gem. „Lkr.-Artenliste“ die folgenden Arten vor: Gelbbauchunke, Kreuzkröte, Europ. Laubfrosch, Kleiner Wasserfrosch und Nördl. Kammolch. Das Plangebiet selbst bietet aufgrund der intensiven Nutzung und der Entfernung zu Gewässerlebensräume kein Habitatpotenzial für Amphibien. Auch Wanderkorridore sind im Bereich des Vorhabens nicht anzunehmen, da essenzielle Strukturen hierfür fehlen.

Schmetterlinge: Im „LfU-Lkr.-Artenblatt“ sind fünf Schmetterlingsarten aufgeführt: Wald-Wiesenvögelchen, Gelbringfalter, Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling, Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling und Nachtkerzenschwärmer. Die Lebensraumansprüche aller 5 oben genannten Arten (z. B. Wald-Wiesenvögelchen: Moore/Feuchtbrachen/Auen mit hoher Luftfeuchte bei gleichzeitig guter Besonnung; Gelbringfalter: lichte, relativ Luft-feuchte Wälder mit grasreichem Unterwuchs; Dunkler und Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling: extensives Feuchtgrünland mit Beständen des Großen Wiesenknopfes zur Eiablage sowie Vorkommen einer speziellen Wirts-Ameisenart) sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Fische, Weichtiere: Vorkommen oder negative Einflüsse auf „saP-relevante“ Arten, wie Fische und Weichtiere können aufgrund der fehlenden Habitatausstattung des Plangebietes sicher ausgeschlossen werden. Gemäß „LfU-Lkr.-Artenblatt“ sind keine „saP-relevanten“ Fischarten aufgeführt. Als „saP-relevante“ Weichtier-Art wird einzig die Gemeine Flussmuschel (*Unio crassus agg.*) genannt. Da das Plangebiet keine Gewässerlebensräume aufweist, kann ein Vorkommen der Gemeinen Flussmuschel im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Vogelarten:

Generalisten, Klein-/Singvogelarten, Rabenvögel, Taubenarten: Im zu erwartenden Artenspektrum ist von einer Dominanz der ungefährdeten, häufigen und teilweise euryöken Vogelarten auszugehen. Unter Berücksichtigung der Größe und Stabilität der Populationen für diese Generalisten-Arten ist von genügend Ausweichlebensraum auszugehen

Wald- und wassergebundene Vogelarten: Aufgrund fehlender Wald- und Gewässerlebensräume im Planungsgebiet ist nicht von einer Betroffenheit von wald- (z.B. Rotmilan) und wassergebundener Vogelarten (z.B. Eisvogel, Waldwasserläufer) auszugehen. Dies gilt für Bruthabitate, die für wald- oder gewässergebundene Vogelarten relevant sind, jedoch nicht

für Nahrungshabitate bzw. Jagdgebiete. Ausweichpotenziale als Nahrungshabitat sowie Jagdgebiet sind in näherer sowie weiterer Umgebung ausreichend vorhanden.

Gehölzbrütende Vogelarten: Aufgrund von fehlenden Gehölzstrukturen kann das Plangebiet als Bruthabitat für Gehölzbrüter ausgeschlossen werden. Der Verlust von Nahrungshabitaten wird durch ausreichend Ausweichlebensräume in räumlich-funktionalem Zusammenhang kompensiert.

Bodenbrütende Wiesen- und Feldvogelarten: Die Artenschutzkartierung ermittelte für das Plangebiet in ca. 2 – 2,3 km nordöstliche Entfernung ein Vorkommen von Kiebitz, Schafstelze und Wachtel. Die nächste Feldvogelkullisse befindet sich ca. 2,4 km nordwestlich bzw. 2,8 km südwestlich. Die nächste Wiesenbrüterkullisse befindet sich ca. 3 km nördlich. Aufgrund des direkt westlich angrenzenden Baumbestandes (Ansitzwarte für Prädatoren) und der unmittelbaren Nähe zum Siedlungsbereich von Niederrieden (akustische und visuelle Störquelle) ist jedoch nicht von einer Betroffenheit von Bodenbrütern im Plangebiet auszugehen. Typische Abstände zu horizont-überhöhenden Strukturen sind ca. 70 – 95 m zu Gehölzstrukturen und mindestens ca. 200 – 350 m zu Siedlungsrändern.

Die in der saP herausgearbeiteten Vermeidungsmaßnahmen sind in den Bebauungsplan als Maßnahmen zum Artenschutz übernommen und festgesetzt:

**V 1: Bauzeitenbeschränkung:** Die Baufeldfreimachung (Gehölzfällungen) sowie Bodenarbeiten (Oberboden abtragen etc.) sind nur in den Wintermonaten (Anfang Oktober bis Ende Februar) vor Beginn der Brutzeit der Vögel zulässig. Falls die Bauarbeiten nicht im Winter beginnen können, gilt zusätzlich V 2.

**ggf. V 2: Ökologische Baubegleitung bei Bauarbeiten im Sommer:** Sollten die Bauarbeiten nicht im Winter beginnen können, ist unmittelbar vor Beginn der Bauarbeiten eine abschließende Kontrolle durch fachkundige Personen zur Dokumentation von ggf. Positiv-/Negativ-nachweisen besonders geschützter Arten (Vögel) durchzuführen. Dabei ist die Fläche auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten gehölz- und bodenbrütender Vogelarten abzusuchen. Werden im Rahmen der ökologischen Baubegleitung bereits brütende Vögel vorgefunden, muss zur Abwendung des Tötungsverbots gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG mit den Boden-/Fällarbeiten bis zu deren Brutende/Aufzuchtende und der vollständigen Selbstständigkeit der Jungvögel abgewartet werden.

**V 3: Insektenfreundliche Gestaltung von Beleuchtungsanlagen** um das Anlocken von Insekten (und somit eine Reduktion des Nahrungsangebots für bspw. Fledermäuse in angrenzenden unbeleuchteten Bereichen) zu vermeiden. Dazu sind Natrium-Dampflampen oder warmweiße LED-Lampen (mit möglichst geringem Blauanteil; optimal 1600-2200K; max. 3000 K) zu verwenden. Leuchtgehäuse sollen dicht sein, um das Eindringen von Insekten zu vermeiden und eine Oberflächentemperatur von max. 40 °C aufweisen. Empfehlenswert ist zudem eine angemessene Bepflanzung sowie (nach unten) gerichtete Lampen z.B. LEDs oder abgeschirmte Leuchten), die den Lichtstrahl auf die notwendigen Bereiche begrenzt.

**V 4: Vermeidung von Vogel-Kollision an Glasflächen:** Um ein erhöhtes Kollisionsrisiko für Vögel an Glasfassaden zu vermeiden, sollten Glasscheiben mit einem maximalen Außenreflexionsgrad von 15% verwendet oder Glasscheiben mit einer speziellen Rasterfolie beklebt oder mit flächig aufgedruckten Strukturen versehen werden. Zusätzlich sollte auf klassische Über-Eck-Situationen verzichtet werden. Ungeteilte Glasscheiben sollten eine maximale Fläche von 2,50 m<sup>2</sup> aufweisen. (vgl. "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" der Vogelwarte Sempach)

**V 5: Vermeidung einer unbeabsichtigten Fallenwirkung** von Lichtschächten, Gullys, Kellereingänge etc. durch Kleintier-Schutzgitter bzw. kleintierfreundliche Ausgestaltung (Ausstiegshilfe o. ä.).

Damit sind die Artenschutzaspekte ausreichend auf der Bebauungsplanebene berücksichtigt, da durch die genannten und festzusetzenden Vermeidungsmaßnahmen so weit geregelt ist, dass für eine spätere Umsetzung des Vorhabens keine unlösbaren Artenschutzkonflikte auf der Umsetzungsebene zu erwarten sind. Somit sind die Verbotstatbestände des Bundesnaturschutzgesetzes bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen nicht erfüllt.

## **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**

Die Neuausweisung von Wohngebietsflächen im Nordosten von Niederrieden erfolgt auf landwirtschaftlich genutzten Flächen. Diese werden als Grünland intensiv genutzt. Vegetationsstrukturen sind in diesen Bereichen nicht vorhanden. Es handelt sich um ein hängiges Gelände, welches im Osten an Wald angrenzt. Im Westen und zentralen Bereich des Plangebietes verlaufen in Nord-Süd-Richtung landwirtschaftliche Wege.

Schutzgebiete mit besonderer Bedeutung für Tiere und Pflanzen liegen nicht im Plangebiet. Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor. Das Landschaftsbild im Plangebiet sowie in der Umgebung ist von intensiver landwirtschaftlicher Nutzung bzw. Siedlung geprägt. Das Plangebiet selbst bietet keine visuellen Anreize aufgrund fehlender Vegetationsstrukturen und der topographischen Gleichförmigkeit.

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 allgemeinen Wohngebiet und den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen bzw. Wald zu erreichen. Dies erfolgt durch in den Randbereichen festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit Baum- und/oder Strauchpflanzungen. Ausnahmsweise sind auf der westlichen öffentlichen Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen anstatt der Baumpflanzungen Strauchpflanzungen zulässig, wenn die Gegebenheiten durch die technischen Anforderungen des in diesem Bereich geplanten Stauraumkanals für die Pflanzung eines Baumes nicht geeignet bzw. die dadurch resultierenden Anforderungen unverhältnismäßig sind.

Die Durchgrünung des Baugebietes wird durch grünordnerische Festsetzungen für die privaten Baugrundstücke erzielt. Auf jedem Baugrundstück sind je nach Größe (je

angefangener 350 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

Eingriff und Ausgleich werden unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung [Bay. Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden] im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes ermittelt.

Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs ist im Umweltbericht zum vorliegenden Bebauungsplan im Detail dargestellt. Für die Kompensation des Eingriffes durch den vorliegenden Bebauungsplan ist ein Ausgleich in Höhe von ca. 28.234 Wertpunkten (WP) bereitzustellen.

Um den Eingriff entsprechend auszugleichen, werden drei Ausgleichsflächen dem Eingriff zugeordnet.

Der Ausgleich erfolgt unterteilt auf folgenden Flächen:

- Ausgleichsfläche A – östlich an das geplante WA angrenzend, Gemarkung Niederrieden, Gemeinde Niederrieden, ca. 12.152 WP auf einer Fläche von ca. 1.519 m<sup>2</sup> Die Flächen befinden sich im Besitz der Gemeinde Niederrieden.
- Ausgleichsfläche B – Ortsrandeingrünung um das geplante WA, Gemarkung Niederrieden, Gemeinde Niederrieden, ca. 9.912 WP auf einer Fläche von ca. 1.416 m<sup>2</sup> Die Flächen befinden sich im Besitz der Gemeinde Niederrieden.
- Ausgleichsfläche C – Teilflächen der Grundstücke Flur-Nrn. 369 und 370, Gemarkung Pleß, Gemeinde Pleß in der Größenordnung von ca. 1.412 m<sup>2</sup> mit 8.472 WP werden als Ausgleichsfläche diesem Bebauungsplan zugeordnet. Die Fläche befindet sich im Besitz der Gemeinde Niederrieden.

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

### 13.1 Einleitung

#### 13.1.1 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.

Der Konkretisierungsgrad der Aussagen im Umweltbericht entspricht dem jeweiligen Planungszustand, im vorliegenden Fall der verbindlichen Bauleitplanung.

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.

#### 13.1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

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

#### 13.1.3 Planungsbezogene Ziele des Umweltschutzes

Nachfolgend werden die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes dargestellt, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind. Es wird dargelegt, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplanes 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 Bebauungsplanebene 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:*

In den Bebauungsplan sind grünordnerische Festsetzungen aufgenommen, die insbesondere den Erhalt und die Entwicklung relevanter Eingrünungsstrukturen betreffen. Ein für den Eingriff zu leistender Ausgleich ist in den Bebauungsplanunterlagen enthalten.

- **Regionalplan**

*Vorhabenbezogene Ziele des Umweltschutzes:*

Im Regionalplan der Region Donau-Iller sind für das Plangebiet und dessen Umgebung keine konkreten umwelt- und flächenbezogenen Ziele der Raumordnung und Landesplanung enthalten. 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. 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.

### 13.2 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Niederrieden in der naturräumlichen Haupteinheit der Donau-Iller-Lech-Platten (046), Untereinheit Riedellandschaft der Iller-Lech-Schotterplatten (046-A). Es umfasst ca. 3,4 ha und wird landwirtschaftlich als Intensivgrünland genutzt. Östlich wird es von einem Baumbestand abgegrenzt, welcher einen Ausläufer des östlich gelegenen Otterwalds darstellt. In diesem befinden sich in weiterer Umgebung des Plangebiets mehrere Trinkwasserschutzgebiete. Die Roth verläuft ca. 1 km westlich des Plangebiets, der Auerbach ca. 1 km östlich. Das nähere und weitere Umfeld ist geprägt durch Siedlungsbereiche und landwirtschaftliche Nutzung. Nach § 30 BNatSchG / Art. 23 BayNatSchG oder § 39 BNatSchG / Art. 16 BayNatSchG geschützte Biotope sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Schutzgut Mensch:

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 außerhalb der Waldfläche 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 umfasst insgesamt ca. 3,5 ha, wobei der Bereich der eigentlichen Wohngebietsfläche ca. 2,3 ha umfasst. Das Plangebiet wird derzeit 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. Aufgrund der Hangneigung ist bei Starkregenereignissen mit oberflächlich abfließendem Niederschlagswasser zu rechnen.

#### Schutzgut Klima/Luft:

Die großflächigen landwirtschaftlichen Nutzungen im Plangebiet selbst und weiter nördlich von Niederrieden dienen als Kaltluftentstehungsgebiete für den Siedlungsbereich von Niederrieden. Die Umsetzung der Planung führt in einem geringen Flächenanteil dieser großflächigen landwirtschaftlichen Nutzfläche zur Einschränkung dieser Funktion. Die Frischluftfunktionen der betroffenen Freifläche werden entfallen und beeinträchtigen damit das Kleinklima in geringem Umfang nachteilig. Von erheblichen Auswirkungen auf die Frischluftzufuhr von Niederrieden kann aufgrund der vergleichsweise geringen Fläche nicht ausgegangen werden. Die randlichen Eingrünungsmaßnahmen des Plangebietes tragen zu einer weiteren Verringerung dieser Auswirkung bei.

#### Schutzgut Landschaft:

Das Landschaftsbild im Plangebiet sowie seiner Umgebung ist geprägt von intensiver ackerbaulicher Nutzung. Der Siedlungsbereich von Niederrieden ist ein anthropogen geprägtes Element in der ansonsten weitgehend ebenen Flur. Das Plangebiet selbst bietet keine visuellen Anreize aufgrund fehlender Vegetationsstrukturen (außer landwirtschaftlicher Nutzpflanzen) und der topografischen Gleichförmigkeit.

Mit der Überbauung des Plangebietes erfährt das Landschaftsbild eine vollständige Änderung. Die bisher vorhandenen Freiräume werden zu Siedlungsflächen umgewandelt. Eine grünordnerische Aufwertung ist durch die umfangreichen Pflanzmaßnahmen im öffentlichen und privaten Raum möglich.

#### Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

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

### **13.3 Voraussichtliche Entwicklung 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.

### **13.4 Voraussichtliche Entwicklung 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.

#### **13.4.1 Vorhabenbedingte Wirkfaktoren**

Baubedingte Wirkfaktoren umfassen insbesondere vorübergehende Beeinträchtigungen durch die Beanspruchung von Böden für die Einrichtung von Baustellen und Straßen und baustellenbezogener Lärm, Staub, Abgas und Lichtimmissionen sowie Erschütterungen. Zudem ist baubedingt mit Veränderungen des Bodengefüges durch Aufschüttung/Abgrabung und Verdichtung zu rechnen. Eine Beeinträchtigung von Boden und Wasserhaushalt ist bspw. bei Unfällen oder Havariefällen (Leckagen etc.) und unsachgemäßem Umgang im Zuge der Baumaßnahmen ebenso möglich, wie ein Auftreten von unvorhergesehenen Altlasten/Belastungen.

Anlagenbedingte Wirkfaktoren betreffen vorrangig die Versiegelung, Bebauung und den Entzug von Freiflächen. Damit verbunden gehen Bodenfunktionen verloren, die Grundwasserneubildung wird gesenkt und der Oberflächenabschluss erhöht. Zudem sind mit der Flächenversiegelung und Bebauung negative Auswirkungen auf Landschaftsbild und Kleinklima möglich.

Betriebsbedingte Wirkfaktoren betreffen Auswirkungen, die mit der wohnbaulichen Nutzung verbunden sind. Dazu zählen grundsätzlich Schadstoff-, Lärm-, Licht- und ggf. Geruchsmissionen.

#### **13.4.2 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.

Der durch die Planung bedingte Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild ist gemäß § 1a Abs. 3 BauGB auszugleichen. Die entsprechende Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist Kap. 2.4.2 zu entnehmen.

Der Eingriff beschränkt sich somit auf die Bebauung von Grünland an einem vorgeprägten Standort mit eher geringer Bedeutung für den Naturhaushalt.

Fazit: Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit

### **13.4.3 Boden und Fläche**

Durch die Planung wird das Siedlungsgebiet von Niederrieden vergrößert und bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen. Entsprechend des Bedarfs zur Neuausweisung von Wohnbauflächen wird eine kleinräumige Siedlungserweiterung im Umfang von ca. 2,3 ha allgemeines Wohngebiet 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. Die zulässige Überbauung im Plangebiet wird auf eine maximal zulässige GRZ von 0,4 begrenzt.

Fazit: Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit

### **13.4.4 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 ist das auf öffentlichen und privaten Grundstücksflächen anfallende unverschmutzte grundsätzlich Niederschlagswasser zu versickern. Gemäß Baugrundgutachten als Anlage der Begründung des Bebauungsplans zum benachbarten Baugebiet kann vorliegend jedoch nicht von einer Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ausgegangen werden. Im Zuge der Erschließung ist die Errichtung eines Stauraumkanals vorgesehen. Es übernimmt die Funktion eines Regenrückhaltebeckens.

Fazit: Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit

#### 13.4.5 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.

Fazit: Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit

#### 13.4.6 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. Eine grünordnerische Aufwertung ist durch die umfangreichen Pflanzmaßnahmen im öffentlichen und privaten Raum möglich.

Fazit: Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit

#### 13.4.7 Mensch/menschliche Gesundheit

Durch die räumlich von übergeordneten Straßen abgesetzte Lage sowie der geringen Verkehrsbelastung der angrenzenden Erschließungsstraßen sind keine erheblichen Straßenverkehrslärmimmissionseinwirkungen 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.

Im Bebauungsplan besteht kein Erfordernis Maßnahmen zum Schallschutz zu treffen.

Fazit: Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit

#### 13.4.8 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

#### 13.4.9 Kumulative Auswirkungen

Kumulative Effekte der Umweltauswirkungen (Summationswirkung)

Die Umweltauswirkungen der Planung sind in den vorangehenden Kapiteln schutzgutbezogen sowie bau- und betriebsbedingt analysiert. Unter bestimmten Bedingungen kann es zu Summationswirkungen kommen, so dass insgesamt eine höhere Gesamtbeeinträchtigung anzunehmen ist als die jeweilige Einzelbeeinträchtigung. Auch unter Berücksichtigung der



Summenwirkung (Wechselwirkung) aller beschriebenen Beeinträchtigungsfaktoren werden unter Berücksichtigung der Nutzungs- und Schutzkriterien im Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen prognostiziert, die über die vorgenannten Wirkungen hinausgehen.

**Kumulationswirkung mit benachbarten Vorhaben und Plänen**

Zu den Wechselwirkungen der planungsbedingten Umweltauswirkungen können auch andere Vorhaben und Pläne im Zusammenwirken mit der vorliegenden Planung durch kumulative Wirkungen zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führen. Maßgeblich ist hier ein gemeinsamer Einwirkungsbereich.

Im Plangebiet und dessen maßgeblichem Umfeld sind aktuell keine weiteren Planungen oder Projekte bekannt, die im Zusammenwirken mit der vorliegenden Planung zu einer Summation von nachteiligen Umweltbeeinträchtigungen führen könnten.

**13.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation**

Nach Art. 6 ff. BayNatSchG ist bei erheblichen Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden. Danach sind vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen). Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können somit dazu beitragen, vermeidbare Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftspflege zu verhindern. Grundsätzlich haben solche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Vorrang vor Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Ein Eingriff ist ausgeglichen, wenn nach seiner Beendigung keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist.

Eingriff und Ausgleich werden unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung [Bay. Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden] im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes ermittelt.

Der im Bebauungsplan erforderliche Ausgleichsbedarf wird im Rahmen des vorliegenden Umweltberichtes ermittelt. Die entsprechende Eingriffsermittlung und Ausgleichbilanzierung sowie die Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden nachfolgend dargestellt.

**13.5.1 Minimierungs-/Vermeidungsmaßnahmen**

Um Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild zu vermeiden bzw. unvermeidbare Eingriffe zu minimieren, werden die folgenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (z. B. auf Grundlage von Festsetzungen im Bebauungsplan) durchgeführt:

Schutzgut	Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen
Mensch	-

Schutzgut	Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Auswahl eines Standorts im Siedlungsanschluss</li> <li>- Festsetzung zur Wohngebietsdurchgrünung</li> <li>- Festsetzung einer Ortsrandeingrünung</li> <li>- keine Zulässigkeit von tiergruppenschädigender Sockelmauern bei Einfriedungen (Durchgängigkeit für Kleinsäuger)</li> <li>- Vermeidungsmaßnahmen zum speziellen Artenschutz</li> </ul>
Boden/Fläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Begrenzung überbaubarer Fläche (GRZ)</li> <li>- Festsetzung von zu bepflanzenden Flächen</li> </ul>
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Soweit möglich Niederschlagswasserversickerung vor Ort</li> <li>- Stauraumkanal</li> <li>- Versickerungsfähige Materialien für Stellplatz- und Zufahrtsflächen</li> </ul>
Klima und Luft	<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Betroffenheit von wirksamen Kaltluftentstehungsgebieten bzw. Kaltluftabstromgebieten</li> <li>- offene Bauweise</li> <li>- Pflanzgebote</li> </ul>
Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Auswahl eines Standorts mit geringer Bedeutung für das Landschaftsbild</li> <li>- Pflanzgebote zur Durch- und Eingrünung</li> </ul>
Sach- und Kulturgüter	-

Der unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibende Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild muss durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.

### 13.5.2 Eingriffsbilanzierung

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt nach der „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – ein Leitfaden“, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen vom Januar 2021, im Folgenden kurz „Leitfaden“ genannt. Dazu wird die Wertigkeit der einzelnen Schutzgüter Arten und Lebensräume, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaft ermittelt und die Eingriffswirkung des Vorhabens analysiert. Ausschlaggebend für die naturschutzfachliche Eingriffsbewertung und die Ermittlung des Aufwertungspotenzials durch geplante Ausgleichsmaßnahmen ist der aktuell gültige planungsrechtliche Ausgangszustand. Der im Geltungsbereich vorhandene Wald wird nicht überplant und entsprechend nicht in die Ermittlung der Eingriffsbilanzierung einbezogen, ebenso die an das Plangebiet anschließenden Ausgleichsflächen.

Im Folgenden wird die Eingriffsermittlung tabellarisch dargestellt und erläutert:

Eingriffsermittlung - Bebauungsplan "Heiligengarten" - Gemeinde Niederrieden							
Bestand bzw. betroffener Biotop- / Nutzungstyp BNT	Bestand Kategorie	Bestand WP	Vorhaben-bezogene Wirkung	Beeinträchtigung (GRZ)	Betroffene Fläche m²	Planungsfaktor (max. 20%)	Ausgleichs-Bedarf in WP
Intensivgrünland (G11)	I	3	gering	0,40	27.769	10%	29.990,52
Verkehrsflächen, befestigt (V32)	I	1	gering	0,40	1.272	10%	457,92
<b>Erforderlicher Ausgleichsbedarf in Höhe von ca.</b>							<b>30.448,44</b>

Planungsfaktor: naturnahe Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen, der Wohn- und Nutzgärten sowie der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke: vorliegend durch Festsetzung einer Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Grundstücksfläche. Die Festsetzung der Pflanzung eines heimischen Laubbaumes je angefangene 350 m² Grundstücksfläche bedeutet, dass bei einem Grundstück von 450 m² bereits mind. 2 heimische Laubbäume gepflanzt werden müssen. Zudem wird festgesetzt, dass nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke, die nicht durch zulässige Nutzungen, wie Gebäude einschließlich Terrassen, Nebenanlagen, Stellplatzflächen und Wege, in Anspruch genommen werden, als wasseraufnahmefähige Grünflächen zu gestalten und als natürliche Vegetationsflächen (Rasen- oder Wiesenfläche, Stauden-, Gehölzpflanzung) zu begrünen sind.

Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen: Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin

Niederschlagswasserrückhaltung im Plangebiet

Vernetzung von großräumigen Grünstrukturen

Bei Stellplätzen und Zufahrten sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z. B. Pflasterung mit mind. 30% Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decken.

kleintierfreundliche Einfriedung

Im Zuge der Bilanzierung sind neben der Flächengröße auch die Ausgangssituation und die Einstufung der betroffenen Biotop- bzw. Nutzungstypen (BNT) heranzuziehen. Nachdem der Beeinträchtigungsfaktor durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bestimmt wird, lässt sich eine niedrige vorhabenbezogene Wirkung festhalten. Im Zuge der Bauleitplanung können zur Minimierung des Eingriffes und des damit verbundenen Ausgleichsbedarfes festgesetzte Vermeidungsmaßnahmen herangezogen werden. Durch diese Vermeidungsmaßnahmen kann maximal ein Planungsfaktor von 20 % angesetzt werden. Da der festgesetzte Maßnahmenkatalog nicht vollumfänglich die Möglichkeiten zur Vermeidung eines Eingriffes umfasst, wurde der Planungsfaktor entsprechend nicht mit den möglichen max. 20%, sondern mit 10 % angesetzt. Hierfür können u.a. die Durchgrünung des Plangebietes, Niederschlagswasserbehandlung sowie die Anlage nicht überbauter Flächen als wasseraufnahmefähige Grünflächen geltend gemacht werden.

Schlussfolgernd ist für die Kompensation des Eingriffes durch den vorliegenden Bebauungsplan ein Ausgleichsbedarf in Höhe von 30.449 Wertpunkten (WP) bereitzustellen.

### 13.5.3 Plangebietsinterne/-externe Ausgleichsflächen und Maßnahmen

Um den Eingriff entsprechend auszugleichen, werden drei Ausgleichsflächen dem Eingriff zugeordnet. Im Folgenden werden die Ausgleichsbilanzierung und die Ausgleichsmaßnahmen tabellarisch dargestellt und erläutert.

Der Ausgleich erfolgt unterteilt auf folgenden Flächen:

1. Ausgleichsfläche A – östlich an das geplante WA angrenzend, Gemarkung Niederrieden, Gemeinde Niederrieden, 12.152 WP auf einer Fläche von ca. 1.519 m<sup>2</sup> Die Flächen befinden sich im Besitz der Gemeinde Niederrieden.
2. Ausgleichsfläche B – Ortsrandeingrünung um das geplante WA, Gemarkung Niederrieden, Gemeinde Niederrieden, 9.912 WP auf einer Fläche von ca. 1.416 m<sup>2</sup> Die Flächen befinden sich im Besitz der Gemeinde Niederrieden.
3. Ausgleichsfläche C – Teilflächen der Grundstücke Flur-Nrn. 369 und 370, Gemarkung Pleß, Gemeinde Pleß in der Größenordnung von ca. 1.412 m<sup>2</sup> mit 8.472 WP werden als Ausgleichsfläche diesem Bebauungsplan zugeordnet. Die Fläche befindet sich im Besitz der Gemeinde Niederrieden.

Ausgleichsbilanzierung - Bebauungsplan "Heiligengarten" - Gemeinde Niederrieden							
Ausgleichsfläche	Ausgleichsmaßnahme nach Entwicklungszeit	Ausgangszustand WP	Abschlag Maßnahme in WP*	Zielzustand in WP**	Bestand bzw. betroffener Biotop- / Nutzungstyp BNT	Ausgleichsfläche in m <sup>2</sup>	Ausgleichsumfang in WP
A	Streuobstbestände im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland (junge bis alte Ausbildung) (B441)	3	1	12	Intensiv genutztes Grünland (G11)	1.519	12.152,00
B	Ortsrandeingrünung - mesophiles Gebüsch / Hecken (B112)	3	0	10	Intensiv genutztes Grünland (G11)	1.416	9.912,00
C	Wechselwasserbereiche (S132), Fl.-Nr. 369 und 370, Gem. Pleß (40 %)	3	0	9	Intensiv genutztes Grünland (G11)	565	3.390,00
C	Mäßig artenreiche seggen- oder binsenreiche feucht- und Nasswiese (extensiv genutzt) (G 221), Fl.-Nr. 369 und 370, Gmk Pleß (60%)	3	0	9	Intensiv genutztes Grünland (G11)	847	5.082,00
<b>Erbrachter Ausgleich in Höhe von ca.</b>							<b>30.536,00</b>

\*Abschlag der WP der Ausgleichsmaßnahme in Abhängigkeit der Entwicklungszeit bis zum Erreichen des Zielzustandes

\*\* Differenz des Ausgangszustandes der Maßnahme mit dem Abschlag der Maßnahme aufgrund der Entwicklungszeit (in WP)

### Ausgleichsfläche A

Die Ausgleichsfläche A auf der östlichen Teilfläche von Grundstück Flur-Nr. 622, Gemarkung Niederrieden, Gemeinde Niederrieden befindet sich im Besitz der Gemeinde Niederrieden und wird gemäß Bebauungsplanfestsetzung als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die Festsetzung wurde von der Gemeinde gewählt, um eine in sich stringente Umsetzung der Ortsrandeingrünung aus einer Hand gewährleisten zu können.

Als Entwicklungsziel ist für das intensiv genutzte Grünland die Entwicklung einer Streuobstwiese mit artenreichem Extensivgrünland vorgesehen.

Dabei sind hochstämmige Obstbäume der lokalen Sorten in Abständen von 8 m bis 12 m zu pflanzen. Der Bestand ist durch Nachpflanzen zu sichern. Gleichzeitig sind die Flächen mit artenreicher autochthoner Wiesenmischung (Ursprungsgebiet 16, z.B. Rieger-Hofmann GmbH Nr. 1 Blumenwiese oder Vergleichbares) anzusäen, wobei eine zweimalige Mahd pro Jahr mit vollständiger Mähgutentfernung (Juli/September) durchzuführen ist. Zum Schutz vor Nährstoffeinträgen ist auf die Ausbringung von organischen und mineralischen Düngemitteln, Reststoffen aus Agrargasanlagen und auf chemische Pflanzenschutzmittel grundlegend zu verzichten.

### Ausgleichsfläche B

Die Ausgleichsfläche B – Ortsrandeingrünung um das geplante WA, Gemarkung Niederrieden, Gemeinde Niederrieden befindet sich im Besitz der Gemeinde Niederrieden und wird gemäß Bebauungsplanfestsetzung als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Als Entwicklungsziel ist für das intensiv genutzte Grünland eine freiwachsende Hecke vorgesehen.

Dafür sind standortheimische Sträucher in Anlehnung an die Arten- und Pflanzliste gemäß textlichen Hinweisen unter Ziff. 1. zu pflanzen. Der Bestand ist bei Abgängen durch Nachpflanzen zu sichern. Es ist eine freiwachsende, mind. zweireihige Hecke mit mindestens drei verschiedenen Arten zu entwickeln. Der Pflanzabstand in der Reihe beträgt max. 2,5 m. Die Freiflächen sind als extensive Wiesenflächen mit 2-maliger Mahd/Jahr und vollständiger Mähgutabfuhr (Juli/September) zu entwickeln. Zum Schutz vor Nährstoffeinträgen ist auf die Ausbringung von organischen und mineralischen Düngemitteln, Reststoffen aus Agrargasanlagen und auf chemische Pflanzenschutzmittel grundlegend zu verzichten.

### Ausgleichsfläche C

Die externe Ausgleichsfläche befindet sich im Besitz der Gemeinde Niederrieden. Als Träger der Planungshoheit wird die Gemeinde Pleß im Rahmen der Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange in die Planungen der Gemeinde Niederrieden einbezogen.

Da die Ausgleichsfläche außerhalb des Gemeindegebietes der Gemeinde Niederrieden liegt, kann die Ausgleichsfläche zwar dem Bebauungsplan zugeordnet, aber als Fläche nicht festgesetzt werden. Die planerische Darstellung der Fläche selbst verbleibt aufgrund der fehlenden Planungshoheit der Gemeinde Niederrieden für die in der Gemeinde Pleß liegenden Fläche unter den zeichnerischen Hinweisen.

Als Entwicklungsziel ist bereits im Rahmen der vorherigen Planung bestimmt worden: Renaturierung des Baches sowie Entwicklung eines artenreiches Feuchtgrünlands



Als Entwicklungsmaßnahmen sind bestimmt:

- Renaturierung des Baches durch Bepflanzung und Einrichtung von Störstellen
- Im Bereich der extensiven, artenreichen Wiesennutzung: Aushagerung und Extensivierung des Grünlands: Die Aushagerung der Bestandsfläche ist durch Aushagerungsmahd vorgesehen. Die Pflege erfolgt durch 1- bis 2-schürige Mahd/Jahr bei Einsatz von insektenfreundlichem Mähwerk (Schnitthöhe 10 cm) mit Entfernung des Mahdguts.
- extensive Mahd jährlich nicht vor dem 15.06., Abtransport des Mahdguts
- Verzicht auf künstliche Düngemittel und Pestizideinsatz
- Einrichtung von Flachmulden (max. 30 cm tief); Ermöglichung der Pflege mit landwirtschaftlichen Maschinen; Aushub aus der Anlage der Flachmulden verbleibt vor Ort und ist innerhalb der Ausgleichsfläche landschaftsgerecht zu verteilen

Inwieweit für die Entwicklungsmaßnahmen entlang des Baches eine wasserrechtliche Behandlung erforderlich ist, wird im Vorfeld der Umsetzung mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt. Grundsätzlich bedürfen Gewässerausbaumaßnahmen einer wasserrechtlichen Gestattung. Hierfür sind Planunterlagen gem. der WPBV (3-fach) mit einem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Gestattung beim Landratsamt Unterallgäu einzureichen.

Die fachlichen Belange (Planung und Ausführung) sind vorab mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt Kempten abzustimmen.

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.

## **13.6 Planungsalternativen**

Der Bebauungsplan dient der Erweiterung des Siedlungsgebietes im Nordosten von Niederrieden. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) sind auch alternative Planungsmöglichkeiten zu überprüfen, die sich allerdings nur auf das Plangebiet selbst beziehen. Die Plangebietsabgrenzung ergibt sich zum einen durch die Deckung des Wohnbaulandbedarfs in naher Zukunft und zum anderen durch die Flächenverfügbarkeit seitens der Gemeinde Niederrieden. Planungsalternativen für das vorliegende Bebauungsplangebiet unterscheiden sich primär durch eine abweichende Führung der Erschließungsstraßen. Grundlegend abweichende Alternativen sind nicht vorhanden. Die Gemeinde hat sich im Vorfeld der Bebauungsplanaufstellung für das vorliegende Konzept entschieden.

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.

### 13.7 Anfälligkeit des Vorhabens ggü. schweren Unfällen oder Katastrophen

Schwere Unfälle und Katastrophen sind aufgrund der künftig geplanten Nutzungen im Plangebiet nicht zu erwarten.

### 13.8 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).

Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ergeben sich aus dem textlichen Zusammenhang.

Der Aufbau des Umweltberichts und die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs beruhen auf folgenden Leitfäden:

- „Der Umweltbericht in der Praxis“, Leitfaden zur Umweltprüfung, herausgegeben von der obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern
- Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2021), herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen

Folgende Untersuchungen im Plangebiet wurden schwerpunktmäßig verwendet:

- Geotechnischer Bericht zur Erschließung des Baugebiets „Herzog-Wiesen“, Niederrieden, BauGrund Süd Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH, Bad Wurzach, 18. Dezember 2019
- Fachbeitrag Artenschutz zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zur Bauleitplanung „Heiligengarten“, Gemeinde Niederrieden, Kling Consult GmbH, 16. Juni 2023

Grundlage der vorliegenden Umweltprüfung ist der aktuelle Stand des Bebauungsplanes „Heiligengarten“ mit Anlagen.

### 13.9 Monitoring/Überwachung

Die Gemeinde Niederrieden wird anhand der folgenden Maßnahmen die Wirksamkeit der festgesetzten Minimierungs-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen bei Durchführung des Bebauungsplanes überwachen:

- 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.

### 13.10 Zusammenfassung

Der vorliegende Umweltbericht stellt die Ergebnisse der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für den Bebauungsplan „Heiligengarten“ dar. Um den zu erwartenden Eingriff beurteilen zu können, wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen umweltrelevanter Festsetzungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen einschließlich

biologischer Vielfalt, Boden und Fläche, Wasser, Luft/Klima, Landschaft und Kultur- und sonstige Sachgüter inklusive Wechselwirkungen betrachtet und bewertet. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind nachfolgend tabellarisch aufgelistet.

Schutzgut	Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt	gering
Boden und Fläche	mittel
Wasser	mittel
Klima/Luft	gering
Landschaft	gering
Mensch/menschliche Gesundheit	gering
Kultur- und sonstige Sachgüter	gering

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.

#### 14 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (sowohl für die vorgesehene wohnbauliche Nutzung als auch die Ausgleichsflächen) befinden sich im Eigentum der Gemeinde Niederrieden. Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

#### 15 Planungsstatistik

Geltungsbereich	ca. 3,46	ha	100,0 %
davon Wohngebiet	ca. 2,31	ha	67,0 %
Verkehrsflächen	ca. 0,55	ha	15,9 %
Grünflächen	ca. 0,32	ha	9,3 %
Flächen für Landwirtschaft und Wald	ca. 0,27	ha	7,8 %

#### 16 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
- 6 Bayerischer Bauernverband, Kreisverband Unterallgäu, Erkheim

- 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, Regionalbereich Süd Baden-Württemberg und Bayern, Freiburg
- 11 Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL Süd, PTI 23, Gersthofen
- 12 Freiwillige Feuerwehr Niederrieden
- 13 Gemeinde Pleß
- 14 Immobilien Freistaat Bayern, Regionalvertretung Schwaben
- 15 Landratsamt Unterallgäu – Bauwesen
- 16 Landratsamt Unterallgäu – Bauwesen – Bereich West
- 17 Landratsamt Unterallgäu – Gesundheitsamt
- 18 Landratsamt Unterallgäu – Immissionsschutz
- 19 Landratsamt Unterallgäu – Kommunale Abfallwirtschaft
- 20 Landratsamt Unterallgäu – Kreisbrandrat
- 21 Landratsamt Unterallgäu – Kreisheimatpfleger
- 22 Landratsamt Unterallgäu – Naturschutz
- 23 Landratsamt Unterallgäu – Tiefbauverwaltung
- 24 Landratsamt Unterallgäu – Wasserrecht
- 25 LEW Verteilnetz GmbH, Augsburg
- 26 Polizeidienststelle Memmingen
- 27 Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde
- 28 Regionalverband Donau-Iller
- 29 schwaben netz gmbh, Kempten
- 30 Staatliches Bauamt Kempten, Bereich Straßenbau
- 31 Telefónica Germany GmbH & Co. OHG, Nürnberg
- 32 Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Unterföhring
- 33 Wasserwirtschaftsamt Kempten

## **17 Anlagen**

- 1) Geotechnischer Bericht zur Erschließung des Baugebiets „Herzog-Wiesen“, Niederrieden, BauGrund Süd Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH, Bad Wurzach, 18. Dezember 2019
- 2) Fachbeitrag Artenschutz zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zur Bauleitplanung „Heiligengarten“, Gemeinde Niederrieden, Kling Consult GmbH, 16. Juni 2023

## **18 Bestandteile des Bebauungsplanes**

Teil A: Planzeichnung Entwurf in der Fassung vom 2. Dezember 2024

Teil B: Textliche Festsetzungen Entwurf in der Fassung vom 2. Dezember 2024

Teil C: Begründung mit Umweltbericht Entwurf in der Fassung vom 2. Dezember 2024

**19 Verfasser**

Team Raumordnungsplanung

Krumbach, .....2024

Bearbeiter:

Dipl.-Geogr. Peter Wolpert

Dipl.-Geogr. Daniela Saloustros

*Niederrieden, den .....*

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