

**Gemeinde Ried**  
**Landkreis Aichach-Friedberg**

**Bebauungsplan Nr. 32 "An der Goldwiese"  
mit integriertem Grünordnungsplan**

**Begründung mit Umweltbericht**

**Entwurf vom 01.07.2021**

**TB | MARKERT**  
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

**Auftraggeber:** Gemeinde Ried  
vertreten durch  
den 1. Bürgermeister Erwin Gerstlacher

Sirchenrieder Str. 1  
86510 Ried

**Planverfasser:** **TB|MARKERT**  
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

TB MARKERT Stadtplaner \* Landschaftsarchitekt PartG mbB

Alleinvertretungsberechtigte Partner:  
Peter Markert, Stadtplaner und Landschaftsarchitekt  
Matthias Fleischhauer, Stadtplaner  
Adrian Merdes, Stadtplaner

Amtsgericht Nürnberg PR 286  
USt-IdNr. DE315889497

Pillenreuther Str. 34  
90459 Nürnberg

info@tb-markert.de  
www.tb-markert.de

**Bearbeitung:** **Adrian Merdes**  
Stadtplaner ByAK

**Jörn Wagner**  
M.Sc. Dipl.-Ing. Stadt- und Regionalplanung

**Jeroen Erhardt**  
M.Sc. Stadt- und Regionalplanung

**Aline Schnee**  
B.Eng. Landschaftsarchitektur

**Planstand: Entwurf vom 01.07.2021**

Nürnberg, 01.07.2021  
**TB|MARKERT**

Ort, 01.07.2021  
**Gemeinde Ried**

---

Adrian Merdes

---

Bürgermeister Erwin Gerstlacher

## Inhaltsverzeichnis

<b>A</b>	<b>Begründung</b> .....	<b>5</b>
A.1	Anlass und Erfordernis .....	5
A.2	Ziele und Zwecke.....	5
A.3	Verfahren.....	5
A.4	Ausgangssituation .....	6
A.4.1	Lage im Gemeindegebiet und Eigentumsanteile.....	6
A.4.2	Städtebauliche Bestandsanalyse .....	7
A.4.3	Baulandbedarf .....	10
A.5	Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen.....	12
A.5.1	Übergeordnete Planungen.....	12
A.5.2	Baurecht, Rechtskräftiger Bebauungsplan.....	16
A.5.3	Naturschutzrecht .....	17
A.5.4	Artenschutzrechtliche Prüfung.....	18
A.5.5	Wasserhaushalt.....	26
A.5.6	Immissionssituation .....	26
A.5.7	Denkmalschutz .....	27
A.5.8	Baubeschränkungen.....	27
A.6	Planinhalt.....	28
A.6.1	Städtebauliche und grünordnerische Konzeption.....	28
A.6.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	30
A.6.3	Art der baulichen Nutzung .....	30
A.6.4	Maß der baulichen Nutzung.....	31
A.6.5	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise .....	33
A.6.6	Grünordnung .....	33
A.6.7	Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe.....	37
A.6.8	Immissionsschutz .....	39
A.6.9	Gestaltungsvorschriften gemäß Art. 81 BayBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB .....	42
A.6.10	Garagen, Carports und Nebenanlagen .....	43
A.6.11	Flächenbilanz .....	46
A.7	Wesentliche Auswirkungen der Planung.....	46
<b>B</b>	<b>Umweltbericht</b> .....	<b>47</b>
B.1	Einleitung.....	47
B.1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans.....	47
B.1.2	Planungsrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung .....	48
B.2	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Bestandes .....	50
B.2.1	Schutzgut Fläche .....	50
B.2.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt.....	51
B.2.3	Schutzgut Boden .....	51
B.2.4	Schutzgut Wasser.....	52
B.2.5	Schutzgut Luft und Klima .....	52
B.2.6	Schutzgut Landschaft .....	53
B.2.7	Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter .....	53
B.2.8	Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung.....	53
B.2.9	Wechselwirkungen.....	53

B.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung .....	54
B.3.1	Wirkfaktoren .....	54
B.3.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche .....	54
B.3.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt .....	55
B.3.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.....	55
B.3.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser .....	56
B.3.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima .....	56
B.3.7	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft.....	56
B.3.8	Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	57
B.3.9	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit .....	57
B.3.10	Wechselwirkungen.....	58
B.3.11	Belange des technischen Umweltschutzes .....	59
B.3.12	Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen .....	59
B.3.13	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete.....	59
B.4	Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung .....	60
B.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen .....	60
B.5.1	Maßnahmen zur Vermeidung/Verhinderung und Verringerung .....	60
B.5.2	Ermittlung des Ausgleichsbedarfes.....	61
B.5.3	Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen .....	62
B.6	Alternative Planungsmöglichkeiten .....	63
B.7	Zusätzliche Angaben .....	63
B.7.1	Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren .....	63
B.7.2	Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben .....	64
B.7.3	Geplante Maßnahmen der Überwachung (Monitoring) .....	64
B.7.4	Referenzliste mit Quellen.....	64
B.8	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	66
<b>C</b>	<b>Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>67</b>
<b>D</b>	<b>Abbildungs- und Tabellenverzeichnis.....</b>	<b>68</b>
<b>E</b>	<b>Abkürzungsverzeichnis.....</b>	<b>69</b>
<b>F</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>69</b>
F.1	Anlage 1: Artenabfrage .....	70

---

## **A      Begründung**

### **A.1      Anlass und Erfordernis**

In der Gemeinde Ried besteht aufgrund der Nähe zu den Agglomerationen Augsburg und München eine anhaltende Nachfrage an Wohnbauland und Flächen für gewerbliche Nutzungen. Die verfügbaren Reserven reichen nicht aus, um die bestehende und zukünftige Nachfrage zu decken (siehe A.4.3). Daher beabsichtigt die Gemeinde Ried die Aufstellung eines Bebauungsplanes, um am südwestlichen Ortsrand des Hauptdorfes ein gemischtes Quartier für Wohn- und Gewerbenutzung zu realisieren.

Das Plangebiet ist gegenwärtig als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zu bewerten, wodurch derzeit kein Baurecht besteht. Um eine bauliche Nutzung zu ermöglichen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

### **A.2      Ziele und Zwecke**

Wesentliches Ziel der Planung ist es ein lebendiges Quartier mit unterschiedlichen Nutzungsansprüchen zu ermöglichen. Dadurch soll der bestehenden Nachfrage nach Wohnbauland und Gewerbeflächen nachgekommen werden.

Zu diesem Zweck sollen unterschiedliche Wohnformen – verdichtete Bebauung mit Mehrfamilienhäusern, Einfamilienhausbebauung, und zeitgemäße, mit gewerblichen Nutzungen gemischte Bauformen – entstehen (flexible Mischung aus Wohnen, Dienstleistungsnutzung oder sonstiger nicht störender Nutzungsformen). Bei der Quartiersgestaltung soll die Verträglichkeit der unterschiedlichen Nutzungsformen untereinander sowie zur Staatsstraße 2052 und den gewerblichen Nutzungen sichergestellt werden.

Weiterhin wird bei der Umsetzung Wert auf ökologische Qualität gelegt. Daher soll die Ortsrandsituation gewürdigt und angemessene ökologische Festlegungen getroffen werden. Auch im Rahmen der Vergabe soll eine ökologisch hochwertige Entwicklung sichergestellt werden. Die Öffentlichen Räume sollen zum einen Aufenthaltsqualitäten bieten und zum anderen eine Anbindung an den Hauptort für die unterschiedlichen Verkehrsteilnehmer ermöglichen (Fuß- und Radverkehr, ÖPNV und MIV).

Die Entwicklung bzw. Vermarktung des gesamten Plangebiets ist von der Gemeinde Ried in mehreren Abschnitten geplant. Dadurch ist eine flexible Anpassung an den Baulandbedarf möglich.

### **A.3      Verfahren**

Der Gemeinderat der Gemeinde Ried hat in der Sitzung am 28.01.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 32, „An der Goldwiese“ aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.02.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Der vorliegende Bebauungsplan ist nicht vollständig aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ried entwickelbar. Dieser wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans „An der Goldwiese“ in der Fassung vom 28.01.2021 hat in der Zeit vom 08.03.2021 bis 09.04.2021 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „An der Goldwiese“ in der Fassung vom 28.01.2021 hat in der Zeit vom 08.03.2021 bis 09.04.2021 stattgefunden.

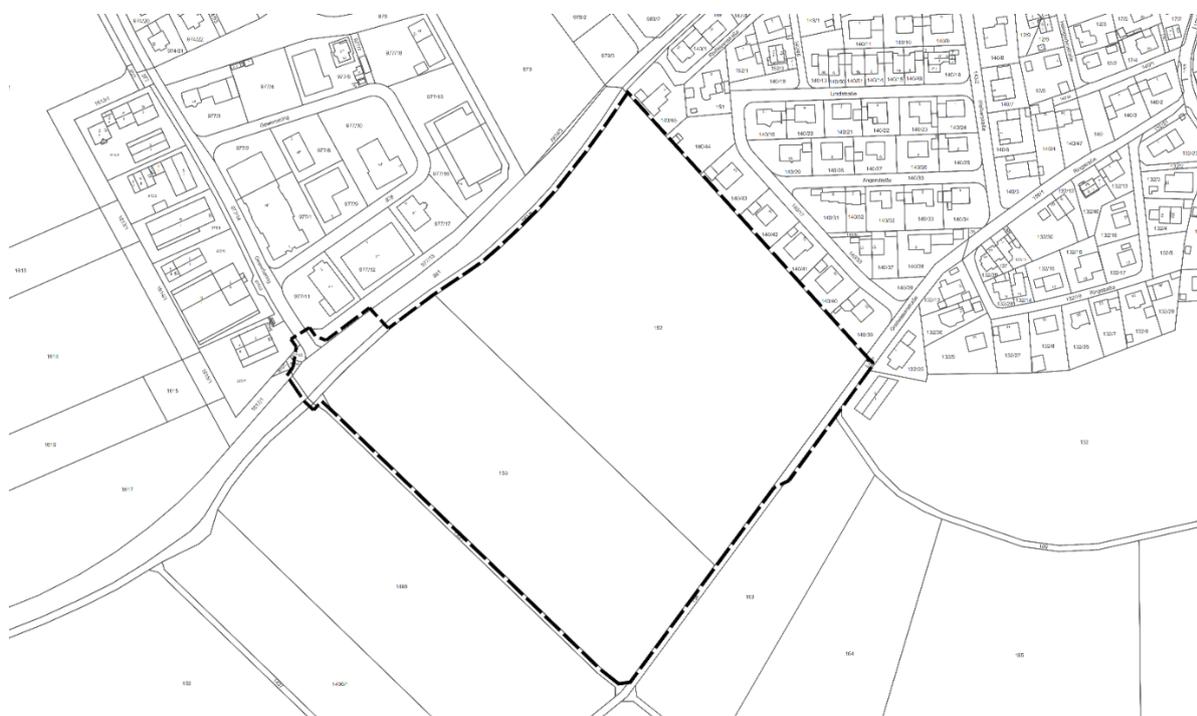
## A.4 Ausgangssituation

### A.4.1 Lage im Gemeindegebiet und Eigentumsanteile

Die Gemeinde Ried befindet sich im Südosten des Landkreises Aichach-Friedberg in direkter Nachbarschaft zu den angrenzenden oberbayerischen Landkreisen Dachau und Fürstenfeldbruck. Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand des gleichnamigen Hauptortes Ried. Es ist etwa 500m vom Ortskern entfernt. In nord-westlicher Richtung wird es durch die Staatsstraße 2052, in nord-östlicher Richtung durch Wohnbebauung entlang der Lindlstraße und in süd-westlicher sowie süd-östlicher Richtung durch landwirtschaftliche Flurwege begrenzt.

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Flst.-Nrn. 152 und 153 unter Einbeziehung von Teilflächen der Grundstücke Flst.-Nrn. 156, 975/8, 977/13, 977/14, 977/25, 981 und 981/9 - alle Gemarkung Ried.

Die Flurstücke auf denen die Staatsstraße 2052 gelegen ist befinden sich im Besitz des Freistaats Bayern. Sämtliche weiteren Flurstücke des Plangebietes befinden sich im Besitz der Gemeinde Ried.



**Abbildung 1. Lageplan des Plangebiets (ohne Maßstab)**

Plangrundlage: Digitale Flurkarte, © Bay. Vermessungsverwaltung, 2020

## A.4.2 Städtebauliche Bestandsanalyse

### A.4.2.1 Nutzungen

Der Hauptort Ried ist umgeben von landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen. Die Bebauung im Ort besteht überwiegend aus Ein- und Zweifamilienhäusern sowie aus landwirtschaftlichen Hofstellen mit dazugehörigen Wohnhäusern. Im Zentrum befinden sich neben dem Rathaus und der katholischen Kirche St. Walburga ein Einzelhändler und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs. Leicht außerhalb der Siedlungsstruktur im Südosten ist eine Grundschule gelegen. Im Osten des Hauptortes Ried befindet sich ein Gewerbegebiet.

Dieses Gewerbegebiet mit reduzierten Emissionen grenzt an den nordwestlichen Bereich des Plangebiets an. Hier sind hauptsächlich Mittelstandsbetriebe angesiedelt. Das Plangebiet ist darüber hinaus im Südwesten und Südosten von landwirtschaftlichen Flächen, sowie im Nordosten von einem Wohngebiet mit freistehenden Einfamilienhäusern umgeben.

Das Plangebiet selbst wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Im Norden des Plangebiets verläuft in Ost-West-Richtung eine Freileitung. Einer der Masten der Freileitung befindet sich im Plangebiet. Es ist angedacht die Freileitung im Wege der Erschließungsmaßnahmen zu verlegen.



**Abbildung 2. Angrenzende Nutzungen (ohne Maßstab)**

Plangrundlage: Digitales Orthofoto, © Bay. Vermessungsverwaltung, 2020

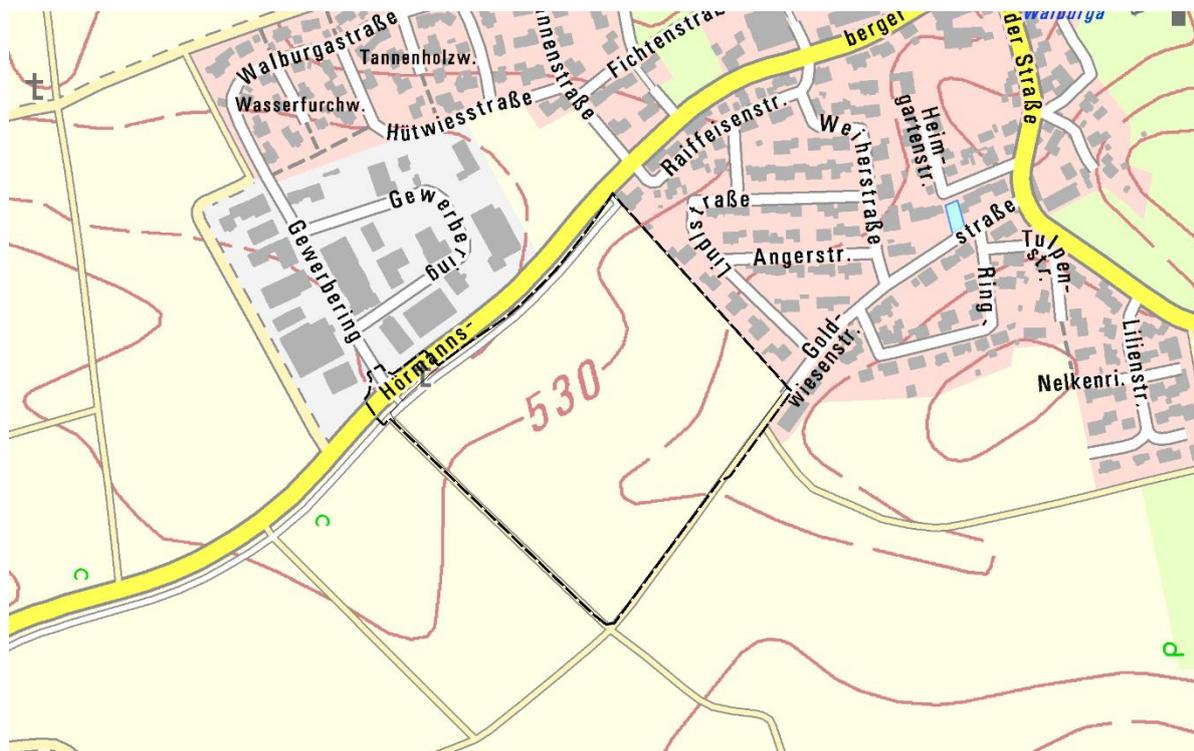
### A.4.2.2 Verkehrserschließung

Die Staatsstraße 2052 durchzieht das Gemeindegebiet von Ried in Ost-West-Richtung und verläuft vom Ortsteil Zillenberg durch den Hauptort in Richtung Mering bis zur Bundesstraße 2. Sie verläuft nordöstlich entlang der Grenze des Plangebiets und soll die hauptsächliche Erschließung des Plangebietes ermöglichen. Eine weitere Erschließung läuft über eine Verlängerung der östlich gelegenen Goldwiesenstraße.

Das Gemeindegebiet Ried gehört zum Augsburger Verkehrs- und Tarifverbund (AVV). Die Regionalbuslinie 104 verläuft von Mering über den Hauptort Ried sowie die Ortsteile Hörmannsberg, Baidlkirch und Sirchenried in Richtung Mittelstetten im Landkreis Fürstentum, mit Anschluss zum Münchner Verkehrs- und Tarifverbund (MVV). Zusätzlich verläuft die Regionalbuslinie 208 durch Ried. Über diese lässt sich die östlich von Augsburg liegende Stadt Friedberg erreichen. In Mering und Friedberg besteht Anschluss zum SPNV in Richtung München und Augsburg.

Die für das Plangebiet aktuell am nächsten gelegene Haltestelle befindet sich im Zentrum des Hauptorts Ried und ist somit etwa 500m entfernt. Im Zuge der Entwicklung des Plangebietes ist eine neue Haltestelle vorgesehen.

Der nächste Anschluss an die Autobahn(A8) ist die Anschlussstelle Odelzhausen, die etwa 13km vom Plangebiet entfernt liegt.



**Abbildung 3. Lageplan Plangebiet in Ried mit umliegenden Straßen (ohne Maßstab)**

Plangrundlage: Digitale Ortskarte DOK © Bay. Vermessungsverwaltung, 2020

### A.4.2.3 Orts- und Landschaftsbild (Topographie)

Das Gelände des Plangebiets weist ein starkes Gefälle in Richtung Osten auf. Die Geländehöhe beträgt an der nord-westlichen Plangebietsgrenze ca. 532 m ü. NN und im Osten des Plangebiets ca. 522 m ü. NN. Insgesamt beträgt der Höhenunterschied somit etwa 10 m.



**Abbildung 4. Topographie (ohne Maßstab)**

Plangrundlage: Digitales Orthofoto und Digitales Geländemodell DGM, © Bay. Vermessungsverwaltung, 2020

### A.4.2.4 Vegetation, Schutz- und Biotopfunktion

Die kompletten Flst.-Nrn. 152 und 153 sind derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche direkt am südwestlichen Ortsrand des Hauptorts Ried. In südlicher Richtung schließen sich weitere, ausgedehnte landwirtschaftliche Flächen an.

Im Nordwesten der Fläche, gegenüber der Staatstraße 2052, angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet befindet sich im Flächennutzungsplan eine Fläche die als „Fläche für die Landwirtschaft mit besonderer Bedeutung für Ökologie, Orts- und Landschaftsbild“ gekennzeichnet ist.

### A.4.2.5 Kampfmittel und Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten und keine Ablagerungen von Kampfmitteln bekannt.

### **A.4.3 Baulandbedarf**

#### ***Wohnbauland***

Der geplante Bereich für Wohnbauland im Bebauungsplan "An der Goldwiese" ist im FNP bereits größtenteils als Wohnbaufläche deklariert. Der Standort wurde damit bereits zuvor als geeigneter Wohnbauflächenstandort erkannt.

Die Bayerische Staatsregierung hat zur Verringerung des Flächenverbrauchs eine Flächensparoffensive eingeleitet. Daher hat die Gemeinde Ried im Rahmen des Förderprogramms „Erhebung der Innenentwicklungspotentiale“ eine Untersuchung der Innenentwicklungspotenziale getätigt. Innerhalb dieser Untersuchung wurden die vorhandenen Innenentwicklungspotenzialflächen und der zukünftige Bedarf an Wohnbauland erhoben. Des Weiteren wurden zwei Werkzeuge zur Aktivierung der vorhandenen Potenziale genutzt.

Die Ergebnisse werden folgend zusammengefasst.

Der zukünftige Bedarf an Wohnbauflächen der Gemeinde Ried wurde mit der Methode der Flächenmanagement Datenbank, die auf Daten des Bayrischen Landesamtes für Statistik fußt, ermittelt. Grundlegend für diese Berechnung ist der Bevölkerungsprognose Rieds, die ausgehend von 3.131 Einwohner\*innen am Ende des Jahres 2019 einen Zuwachs um 332 Bürger\*innen auf insgesamt 3.463 Einwohner\*innen bis in das Jahr 2033 prognostiziert. Dies

entspricht einem Anstieg von gut 10,6 % in 14 Jahren. Ausgehend von der prognostizierten Zahl der zusätzlichen Bewohner Rieds bis in das Jahr 2033 (332) und der gegenwärtigen Belegungsdichte von ca. 2,375 (3.131 Einwohner\*innen auf 1.318 Wohnungen) ergibt sich ein Bedarf von 140 Wohnungen bis in das Jahr 2033. Darüber hinaus ist von einem Auflockerungsbedarf auszugehen. In der abgestimmten Methode der Flächenmanagement-Datenbank wird grundsätzlich eine jährliche Auflockerung von 0,3 % angenommen. Diese wird auch bei den Berechnungen in Ried gewählt. Daraus ergibt sich ein weiterer Bedarf von 58 Wohnungen bis 2033. Insgesamt beläuft sich der Bedarf somit auf 198 Wohnungen. Um den Flächenbedarf aus der Zahl der Wohnungen ableiten zu können ist die aktuelle Wohneinheitendichte in Ried heranzuziehen. Dazu wird in der Flächenmanagement Datenbank die durchschnittlichen Zahl der Wohneinheiten je ha Wohnbaufläche in Ried angegeben. Dabei wird zur Wohnbaufläche neben der klassischen Wohnbaufläche auch 50% der Flächen von gemischter Nutzung gezählt. Laut Flächenmanagement-Datenbank liegt der Wert von Wohnungen pro ha Wohnbaufläche in Ried bei 13. Dividiert man die Zahl der benötigten Wohnungen durch die aktuelle Zahl der Wohnungen je ha Wohnbaufläche ergibt sich ein Bedarf von ca. 15 ha Wohnbauland bis 2033. Grundlage für die statistischen Kennwerte ist das Statistische Landesamt Bayern.

Demgegenüber stehen die erhobenen Innenentwicklungspotenziale von etwa 8,5 ha, die zunächst über Luftbilder ermittelt und anschließend vor Ort verifiziert wurden.

Das bedeutet die Gemeinde Ried könnte, die laut Prognosen bis 2033 aufgrund des Bevölkerungsanstiegs benötigten Flächen, zu mehr als der Hälfte durch Innenentwicklung decken. Darüber hinaus ergibt sich jedoch ein Bedarf von 6,5 ha Wohnbauland der nicht durch die Innenentwicklung gedeckt werden kann.

Anzumerken ist, dass sich sämtliche Grundstücke der Baulandreserven nicht im Besitz der Gemeinde Ried befinden. Die Gemeinde kann daher nicht unmittelbar auf die Potenzialflächen zur Deckung des Wohnbaulandbedarfs zugreifen. Ein Versuch zur Aktivierung der Bevölkerung fand über eine Abfrage der Verfügbarkeit von Potenzialflächen in Form eines Fragebogens und über das Angebot einer Informationsveranstaltung statt. Als Ergebnis war ein geringes Interesse der Eigentümer am Thema Innenentwicklung festzustellen. Da sich, wie bereits erwähnt, alle Innenentwicklungspotentialflächen in privater Hand befinden ist die tatsächliche Verfügbarkeit der Flächen begrenzt. Aber auch bei einer hypothetischen Anrechnung verbleibt noch ein Wohnbaulandbedarf von etwa 6,5 ha.

Zur Deckung des Bedarfs in den kommenden Jahren soll daher der vorliegende Bebauungsplan "An der Goldwiese" gemeinsam mit den beiden sich in der Aufstellung befindenden Bebauungsplänen Nr. 29 – „Am Tannenholz – neu“ und Nr. 30 – „Am Manndlacker - West“ dienen.

### **Gewerbeflächen**

In der Gemeinde Ried bestehen derzeit keine unbebauten Gewerbegrundstücke. Weder die Gemeinde selbst noch Privatbesitzer verfügen über freie Gewerbeflächen. Darüber hinaus sind im gesamten Gemeindegebiet keine Nachverdichtungspotenziale für Gewerbe vorhanden.

Wie A.6.11 zu entnehmen, sind etwa 1,3 ha Gewerbegebiet und 0,8 ha urbanes Mischgebiet im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 32 "An der Goldwiese" vorgesehen. Demgegenüber lagen der Gemeinde Ried konkrete Anfragen sowie Bewerbungen von 8 Bewerbern für insgesamt rund 3 ha Gewerbefläche vor.<sup>1</sup>

Das ausgewiesene Gewerbeflächen in der Gemeinde Ried Anklang finden, zeigt das nördlich des Plangebiets liegende Gewerbegebiet „Ried West“. Dieses wurde 1999 durch den Bebauungsplan Nr.9 „Ried West“ ausgewiesen und 2014 erweitert. Es ist baulich vollständig ausgelastet und weist keinen Leerstand auf. Außerdem hat es für neue Arbeitsplätze sowie Einwohner\*innen in der Gemeinde gesorgt.

Der vorliegende Bebauungsplan soll einen Beitrag leisten, um benötigte Gewerbeflächen vorzuhalten.

---

<sup>1</sup> Auskunft Gemeindeverwaltung Ried (18.02.2021)

## **A.5      Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen**

### **A.5.1    Übergeordnete Planungen**

#### **A.5.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020 (LEP)**

Für die vorliegende Planung sind folgende Ziele und Grundsätze des LEP vom 01.09.2013, und seiner Teilfortschreibung vom 01.01.2020, einschlägig:

##### 1. Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen (LEP 1.1.1, Ziel). Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden (LEP 1.1.1, Grundsatz).
- Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten. Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht (LEP 1.1.2, Ziel). Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden (LEP 1.1.2, Grundsatz).
- Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen (LEP 1.1.3, Grundsatz).
- Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden (LEP 1.2.1, Grundsatz). Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung zu beachten (LEP 1.2.1, Ziel).
- Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung, durch die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien und durch den Erhalt und die Schaffung natürlicher Speichermöglichkeiten für Kohlendioxid und andere Treibhausgase (LEP 1.3.1, Grundsatz).
- Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden. Die flächendeckende Versorgung mit Telekommunikationsdiensten soll erhalten und deren Infrastruktur gemäß dem Stand der Technik ausgebaut werden (LEP 1.4.1, Grundsatz).

---

## 2. Raumstruktur

- Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind, er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann. Im ländlichen Raum soll eine zeitgemäße Informations- und Kommunikationsinfrastruktur geschaffen und erhalten werden (LEP 2.2.5 Grundsatz).

## 3. Siedlungsstruktur

- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (LEP 3.1, Grundsatz).
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (LEP 3.2, Ziel).
- Eine Zersiedlung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (LEP 3.3, Grundsatz). Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen [...] (LEP 3.3 Ziel).

## 5. Wirtschaft

- Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden. Die Standortvoraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft sollen erhalten und verbessert werden. (LEP 5.1, Grundsatz)
- Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden [...] (LEP 5.3.1 Ziel).
- Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen [...] (LEP 5.3.2 Ziel).



- Im ländlichen Raum soll darauf hingewirkt werden, den gewerblich-industriellen Bereich in seiner Struktur zu stärken und zu ergänzen sowie den Dienstleistungsbereich zu sichern und weiter zu entwickeln. (B II 2.2.1 Ziel)
- Es soll angestrebt werden, die vergleichsweise positive Entwicklungsdynamik zu sichern. Hierzu soll darauf hingewirkt werden:
  - die mittelständische Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung zu stärken und
  - die infrastrukturellen Voraussetzungen für eine engere wirtschaftliche Verflechtung des ländlichen Raumes mit dem Verdichtungsraum Augsburg zu schaffen. (B II 2.2.2 Ziel)
- Es ist anzustreben, die gewachsene Siedlungsstruktur der Region zu erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft weiter zu entwickeln. Die Wohnnutzung und die gewerbliche Nutzung sind möglichst einander so zuzuordnen, dass das Verkehrsaufkommen aus den gegenseitigen Beziehungen gering gehalten wird. Eine den Lärmschutz der Wohnbereiche mindernde Mischnutzung ist dabei möglichst zu vermeiden (B V, 1.1 Grundsatz)
- Für die Siedlungsentwicklung sollen in allen Teilen der Region vorrangig Siedlungsbrachen, Baulücken und mögliche Verdichtungspotenziale unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen Siedlungsstruktur genutzt werden (B V, 1.5 Ziel).
- Die Dörfer im ländlichen Raum der Region sowie in den weniger dicht besiedelten Gebieten des Verdichtungsraumes Augsburg sollen in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten und weiterentwickelt werden. Ortsbildprägende Gebäude und Plätze sollen erhalten und genutzt werden (B V, 2.2 Ziel).

### A.5.1.3 Wirksamer Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Ried besitzt einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. In diesem wird der gegenständliche Bereich zum Teil als Wohnbaufläche und zum Teil als Außenbereich gemäß § 35 BauGB ausgewiesen. Die gesamte Entwicklung des angestrebten Bebauungsplanes aus den Darstellungen des FNP ist nicht möglich. Für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist daher eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt nach § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren.

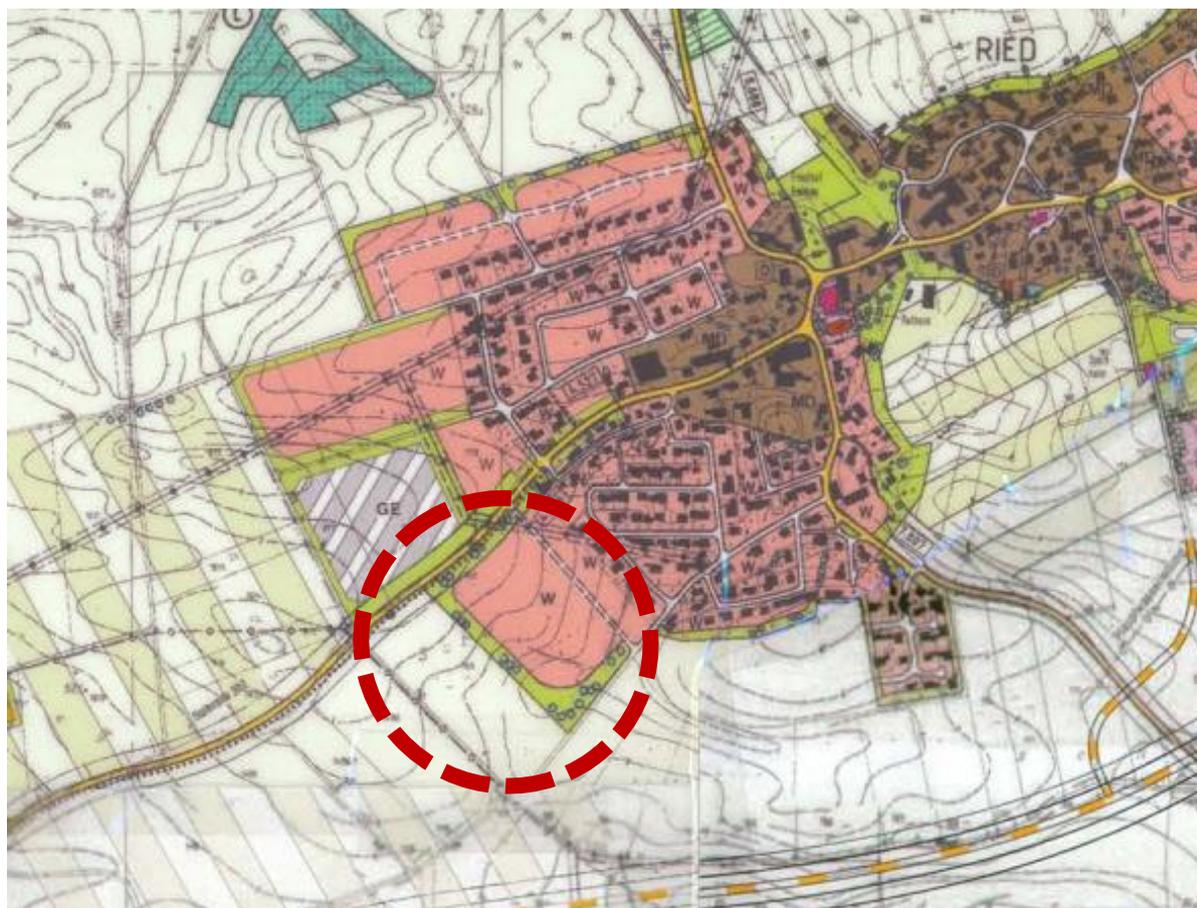


Abbildung 6. Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

### A.5.2 Baurecht, Rechtskräftiger Bebauungsplan

Im direkten Umfeld des Plangebiets befinden sich vier Bebauungspläne:

Nr. 1 „Süd-West“ – Baulinienplan

Nr. 2 „Am westlichen Ortsrand“ – 7. Änderung

Nr. 9 „Ried – West“ – Ergänzt durch 1-3 Änderung

Nr. 12 „Am Kirchenweg“

Die Flurstücke 152, 153 und die betroffenen Teilstücke der Flurstücke 156, 981/9 befinden sich außerhalb von Geltungsbereichen rechtsverbindlicher Bebauungspläne.

Teilbereiche der Flurstücke 975/8, 977/13, 977/14, 977/25 und 981 auf denen die Staatsstraße 2052, der Gewerbering und angrenzende Pflanzbereiche liegen, befinden sich derzeit im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 9 „Ried – West“. Dieser wird durch den neuen Kreisverkehr, der die Haupterschließung des Plangebiets bildet und die im Konzept ange-dachte Bushaltestelle überplant.

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes "An der Goldwiese" gelten ausschließlich die hier getroffenen Festsetzungen. Der Bebauungsplan „Ried - West“ wird in diesem Bereich durch den Bebauungsplan "An der Goldwiese" überlagert.



**Abbildung 7. Geltungsbereiche der umliegenden Bebauungspläne (ohne Maßstab)**

Plangrundlage: Digitales Orthofoto, © Bay. Vermessungsverwaltung, 2020

### A.5.3 Naturschutzrecht

Das Plangebiet und die weitere Umgebung befinden sich außerhalb von nach nationalem oder europäischem Recht geschützten Gebieten (Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, geschützter Landschaftsbestandteil, Naturdenkmal, Ramsar, FFH- und SPA- Gebiete).

Es befinden sich keine gesetzlich geschützten Flächen innerhalb des Geltungsbereichs. Das Nächstliegende amtlich kartierte Biotop „Einzelhecken westl. Sirchenried“ (Biotopnummer: 7732-0030) befindet sich 300 m südlich des Plangebiets.

## **A.5.4 Artenschutzrechtliche Prüfung**

Die Prüfung des speziellen Artenschutzes ist nach §§ 44 und § 67 BNatSchG Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Sie hat das Ziel, die artenschutzrechtlichen Verbotsbestände bezüglich der gemeinschaftlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, zu ermitteln und darzustellen.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist zu klären, ob die Umsetzung des Bebauungsplanes nur unter Verletzung von artenschutzrechtlichen Vorschriften möglich wäre. In diesem Fall wäre der Plan nicht vollzugsfähig und damit nicht erforderlich i.S. des § 1 Abs. 3 BauGB.

### **A.5.4.1 Rechtliche Grundlagen**

In der vorliegenden Unterlage werden:

- die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt.
- die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft.

### **A.5.4.2 Datengrundlagen**

Als Datengrundlagen wurden herangezogen:

- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Amtliche Biotopkartierung Bayern (Flachland)
- Online Datenabfrage LfU für den Landkreis Aichach-Friedberg „Extensivgrünland und andere Agrarlebensräume“ sowie „Verkehrflächen, Siedlungen, Höhlen“
- Kartierung am 02.06.2021 (heiter 14-18 °C)

### **A.5.4.3 Wirkungen des Vorhabens**

Nachfolgend werden die Wirkfaktoren ausgeführt, die vom Vorhaben ausgehen und Beeinträchtigungen und Störungen der streng und europarechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten verursachen können.

#### **A.5.4.3.1 Baubedingte Wirkprozesse**

Die baubedingten Wirkungen beschränken sich auf die Bauzeit des Gewerbe- und Industriegebietes und sind mit dem Abschluss der Baumaßnahmen beendet:

- Temporäre Flächeninanspruchnahme für Baustelleneinrichtung, Lagerflächen, bauzeitliche Umfahrungen u.a.
- Temporäre Störungen in Form von Benachbarungs- und Immissionswirkungen (Schall, Erschütterung, Stoffeintrag, optische Störungen, Kollisionen)

- Baubedingte Mortalität insbesondere für wenig mobile Arten oder Entwicklungsformen (z.B. Eier, nicht flügge Jungvögel). Dies wird durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen weitgehend verhindert.

#### **A.5.4.3.2 Anlagenbedingte Wirkfaktoren**

Die anlagenbedingten Wirkfaktoren des Bauvorhabens wirken dauerhaft auf Natur und Landschaft ein. Es sind vor allem folgende Faktoren:

- Flächenverlust und -veränderungen von Lebensräumen
- Barrierewirkungen
- Kulissenwirkung von vertikalen Baukörpern
- 

#### **A.5.4.3.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren**

Folgende relevante betriebsbedingte Wirkfaktoren werden in Betracht genommen:

Durch Benachbarungs- und Immissionswirkungen bedingte Störungen (Schall, Erschütterung, Stoffeintrag, optische Störungen, Kollisionen durch Verkehr).

#### **A.5.4.4 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität**

##### **A.5.4.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung**

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen ausschließlich innerhalb der Bau- und Erschließungsflächen.
- Durchführung von unvermeidbaren Gehölzrodungen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG bzw. Art. 16 Abs. 1 Satz 2 BNatSchG außerhalb der Brutzeit von Vögeln, d.h. in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar (nach derzeitigem Stand der Planung werden durch die Planung auch außerhalb des Geltungsbereiches keine Rodungen ausgelöst).
- Umfassende Eingrünung des Baugebietes mit Heckenpflanzungen.
- Verwendung von „insektenfreundlicher“ LED-Außenbeleuchtung mit einem warm-weißen Lichtspektrum ( $\leq 3.000$  K Farbtemperatur).

##### **A.5.4.4.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG)**

Folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) werden durchgeführt, um Beeinträchtigungen lokaler Populationen zu vermeiden. Die Ermittlung der Verbotstatbestände erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

Artspezifischen Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen = vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 S. 3 BNatSchG) sind für die Feldlerche erforderlich.

Auf dem Grundstück Flst.-Nr.308, Gemarkung Sirchenried sowie auf Flst.Nr. 623 Gemarkung Mering sind vorgezogene Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) für die Feldlerche durchzuführen. Diese Maßnahmen können aufgrund der kurzen Entwicklungszeit als CEF-Maßnahmen wirksam werden. Das Gelände ist weitgehend offen mit freiem Horizont, d. h. wenige oder lückige Gehölzstrukturen sind vorhanden. Die notwendigen Abstände zu Vertikalstrukturen werden überwiegend eingehalten:

- > 50 m (Einzelbäume),
- > 120 m (Feldgehölze 1-3 ha) und
- 160 m (geschlossene Gehölzkulisse, nach OELKE 1968).

Es werden streifenförmige Maßnahmen für die Feldlerche als Brut- und Nahrungshabitat geschaffen. Dabei werden von selbst begrünte, lückige Ackerbrachen (Sukzessionsbrachen) mit einer Breite von 10 m angelegt. Die Streifen haben einen Abstand von 10 m zueinander und liegen mindestens 10 m von Wegen entfernt. Für diese Maßnahmen liegen hinreichende Wirksamkeitsbelege und ausreichend dokumentierte Funktionskontrollen vor, mit positivem Ergebnis hinsichtlich der Entwicklung des Bestandes der Zielart (z.B. von Lossow, LfU-Arbeitshilfe: „Relevanzprüfung, Erfassung und Maßnahmen bei Betroffenheit der Feldlerche“, Vortrag 24.11.2020).

Die Ackerflächen sind -wie in der Planzeichnung festgesetzt- mit Sommergetreide (Hafer, Roggen, Sommergerste, Weizen) mit doppeltem Saatreihenabstand anzusäen. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln oder Mineraldünger ist auf der gesamten Fläche unzulässig. Der Einsatz von Festmist hat in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erfolgen.

#### **A.5.4.5 Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten**

##### **A.5.4.5.1 Verbotstatbestände**

Aus § 44 Abs.1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ergeben sich für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe sowie für nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, während der Planaufstellung nach § 33 BauGB und im Innenbereich nach § 34 BauGB bezüglich Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-RL und Europäische Vogelarten folgende Verbote:

##### ***Schädigungsverbot (s. Nr. 2.1 der Formblätter)***

Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten/ Standorten wildlebender Pflanzen und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von wildlebenden Tieren oder ihrer Entwicklungsformen bzw. Beschädigung oder Zerstörung von Exemplaren wildlebender Pflanzen oder ihrer Entwicklungsformen.

Ein Verstoß liegt nicht vor, wenn die ökologische Funktion, der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Standorte im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

***Tötungs- und Verletzungsverbot (für mittelbare betriebsbedingte Auswirkungen, z.B. Kollisionsrisiko) (s. Nr. 2.2 der Formblätter)***

Signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos für Exemplare, der durch den Eingriff oder das Vorhaben betroffenen Arten

Die Verletzung oder Tötung von Tieren und die Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen, die mit der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verbunden sind, werden im Schädigungsverbot behandelt.

***Störungsverbot (s. Nr. 2.3. der Formblätter)***

Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.

Ein Verstoß liegt nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

**A.5.4.5.2 Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation**

**Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-Richtlinie** sind für das Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen. Entsprechende Vorkommen sind aufgrund des Verbreitungsgebiets, der Standortverhältnisse und der Biotopausstattung im Plangebiet auszuschließen.

Bezüglich der **Tierarten des Anhangs IV a) der FFH-Richtlinie** kann eine signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos, z.B. durch Kollision mit Fahrzeugen innerhalb des Geltungsberichts und somit ein Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatschG aufgrund des erwarteten geringen zusätzlichen Verkehrsaufkommens für alle potenziell betroffenen Arten ausgeschlossen werden.

**A.5.4.5.3 Übersicht der potenziell betroffenen Tierarten**

Das artenschutzrechtlich relevante Artenspektrum für das geplante Vorhaben lässt sich ermitteln aufgrund des Verbreitungsgebiets in Bayern, der Lebensraumausstattung im Plangebiet, des Gefährdungsgrades der Arten und ihrer besonderen Wirkungsempfindlichkeit gegenüber dem Planungsvorhaben. Es werden einzelne Arten und Artengruppen als potenziell betroffen eingestuft und andere als nicht relevant im Zusammenhang mit dem Planungsvorhaben bewertet.

Diese sog. Abschichtung und der Ausschluss nicht relevanter Arten wird auf der Grundlage der o.g. Datengrundlagen vorgenommen. Besondere Bedeutung kommt dabei der Einschätzung der Wirkungsempfindlichkeit der einzelnen Arten gegenüber dem Planungsvorhaben – hier v.a. gegenüber der anlagebedingten Flächeninanspruchnahme – zu.

Die als planungsrelevant erfassten, vertieft zu prüfenden Arten werden im Sinne einer worst-case-Betrachtung – das heißt ohne detaillierte Erhebungen des Artenbestands – weiteren Prüfschritten unterzogen.

Von den zu prüfenden **Säugetierarten** haben im vorliegenden Untersuchungsraum ausschließlich die zwei Fledermausarten „Großes Mausohr“ und „Breitflügelfledermaus“ ihr Verbreitungsgebiet. Die weiteren zu prüfenden Säugetierarten können aufgrund ihres Verbreitungsschwerpunktes ausgeschlossen werden.

Bevorzugte Habitate von **Fledermäusen** sind strukturreiche Landschaften mit einem Wechsel von Wäldern, Offenlandflächen und langsam fließenden Gewässern oder Stillgewässern. Jagdgebiete stellen vor allem insektenreiche Lufträume über Gewässern, an Waldrändern oder Wiesen dar. Als Sommer- oder Winterquartiere dienen je nach Fledermausart Dachstühle von Gebäuden, Fassadenverkleidungen oder Baumhöhlen. Zwischen ihren Quartieren und den Jagdhabitaten legen Fledermäuse oft mehrere Kilometer zurück.

Die Ackerfläche des Planungsvorhabens ist potenziell als Jagdraum geeignet. Gebäude oder Bäume mit Strukturen, die sich als Fledermausquartiere eignen (z.B. Höhlen, Rindenverstecke, Spalten als mögliche Wohn- und Ruhestätten) sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht vorhanden. Eine Schädigung von Fledermausquartieren durch das Vorhaben kann aufgrund der fehlenden Strukturen ausgeschlossen werden.

Eine mögliche Verringerung des Nahrungsangebotes durch die geplanten Flächenausweisungen ist als nicht erheblich einzustufen. Vorübergehende baubedingte Störungen (Lärmemissionen, Licht) finden weitgehend außerhalb sensibler Dämmerungs- bzw. Nachtzeiten statt. Ebenso ist eine signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos, z.B. durch Kollision mit Fahrzeugen innerhalb des Geltungsbereichs (Anwohner) aufgrund der geringen Fahrgeschwindigkeiten unwahrscheinlich.

In Bezug auf die geplante Außenbeleuchtung sind vor allem die Auswirkungen auf den Insektenbestand zu beachten, der die bevorzugte Beute der Fledermäuse bildet. Untersuchungen haben gezeigt, dass besonders die langsam fliegenden Fledermäuse das zusätzliche Insektenangebot an künstlichen Lichtquellen nutzen und dadurch selbst zur Beute von z.B. Eulen werden.

Eine höhere Konzentration von Insekten und Fledermäusen konnte dabei vor allem an Lichtquellen mit weißem oder weißblauem Lichtspektrum festgestellt werden. Zum Schutz der nachtaktiven Insekten sind daher im Außenbereich des geplanten Sondergebietes „insektenfreundliche“ Lampen mit warm-weißem LED-Leuchtmittel einzusetzen.

Eine Schädigung von Fledermausquartieren durch das Vorhaben kann aufgrund der fehlenden Strukturen ausgeschlossen werden. Eine Betroffenheit und Beeinträchtigung von Fledermäusen sowie Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG können insgesamt ausgeschlossen werden.

## Vögel

Das Untersuchungsgebiet bietet mit seinen landwirtschaftlichen Flächen und den Gehölzbeständen im Randbereich grundsätzlich Lebensraum für verschiedene sog. „Allerweltsarten“ wie Amsel, Buchfink, Grünfink, Kohlmeise, Zilpzalp, Rabenkrähen u.a. Diese Arten weisen eine geringe projektspezifische Wirkungsempfindlichkeit auf, so dass mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass keine Verbotstatbestände ausgelöst werden können. Sie wurden als eingriffsunempfindlich abgeschichtet, weil die Arten weit verbreitet sind und auf Grund ihrer Lebensraumsprüche eine große ökologische Plastizität aufweisen und ferner diese Arten zwar möglicherweise im Wirkraum als Nahrungsgäste oder Brutvögel vorkommen könnten, die Fläche allerdings durch die Bauleitplanung ihre Funktion nicht gänzlich verliert, bzw. die Arten in ihren Lebensraumsprüchen so unspezifisch sind, dass sie im Umfeld des Wirkraumes noch genügend Ersatzlebensraum finden.

Das Vorkommen von Vogelarten der Gehölzbeständen kann in der Umgebung nicht völlig ausgeschlossen werden, an das Untersuchungsgebiet grenzen Hausgärten mit Gehölzbeständen. Aufgrund fehlender Strukturen im Untersuchungsgebiet, dient dieses lediglich als Jagdhabitat. Eine direkte Betroffenheit von Gehölzbrütern wie Neuntöter oder Dorngrasmücke ist damit mit großer Sicherheit auszuschließen.

Brutvögel der niedrigen Vegetationsstrukturen (Brombeergebüsch, Staudenbereiche, Grasbulte) wie z.B. die Goldammer, finden auf den Grundstücken keine geeigneten Brutplätze bzw. sind ständigen Störungen durch Bewegungsunruhe und Verkehr ausgesetzt.

Das Vorkommen von Vogelarten der offenen und halboffenen Kulturlandschaft (z.B. Feldschwirl, Goldammer, Wiesenschafstelze, Rebhuhn, Wachtel) ist innerhalb des Geltungsbereichs aufgrund der bestehenden hohen Verkehrsbelastung auf den vorbeiführenden Staatsstraßen sowie der anschließenden Siedlung unwahrscheinlich, aber nicht auszuschließen.

Der südlich angrenzende Bereich mit seinen weitläufigen, intensiv genutzten Acker- und Grünlandflächen stellt hingegen ein geeignetes Habitat für o.g. Offenlandarten dar. Mit der Bebauung des Bebauungsplangebietes gehen ggf. einzelne potenzielle Brutplätze sowie Nahrungshabitate im Bereich der Acker- und Wiesenflächen unwiederbringlich verloren, da die relevanten Vogelarten, die direkt an die Bebauung angrenzenden Bereiche aufgrund der sog. Kulissenwirkung meiden.

Bei der Bestandskartierung wurden innerhalb des Geltungsbereichs sowie angrenzend insgesamt drei Feldlerchenrevieren erfasst. Die Feldlerche ist in Bayern gefährdet und nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG eine besonders geschützte Art. Daher sollten einerseits alle Vorkehrungen getroffen werden, um den Erhaltungszustand der Art nicht zu verschlechtern; andererseits müssen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 (Tötung) und 3 (Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) BNatSchG vermieden werden.

Die Feldlerche (*Alauda arvensis*) brütet vor allem in der offenen Feldflur, auf Brachflächen, Extensivgrünland und Sommergetreide, also dort, wo zu Beginn der Brutzeit die Vegetation niedrig und lückenhaft ist. Ab Juli ist eine Bevorzugung von Hackfrucht- und Maisäckern zu beobachten.

Anders als die Haubenlerche meidet die Feldlerche hohe Vertikalstrukturen wie etwa Gebäude und hält davon 60 bis 300 m Abstand, vermutlich weil im Bereich dieser Strukturen der Druck von Greifvögeln oder Rabenkrähen höher ist. Als wesentliche Ursache für den Rückgang der Feldlerchen gilt ein zu geringer Bruterfolg als Folge eines veränderten Ackerbaus mit großflächigen, schnell und dicht aufwachsenden Wintergetreidebeständen.

Ein Brutrevier der Feldlerche im Bebauungsplangebiet befindet sich am Rand des geplanten Geltungsbereichs, also mit einem gewissen Abstand zu den Straßen möglich. In den weiter südlich angrenzenden Flächen sind weitere Brutplätze vorhanden. Eine Prüfung der Brutplätze hat ergeben, dass in Folge des Bauvorhabens drei Feldlerchenreviere betroffen sind.

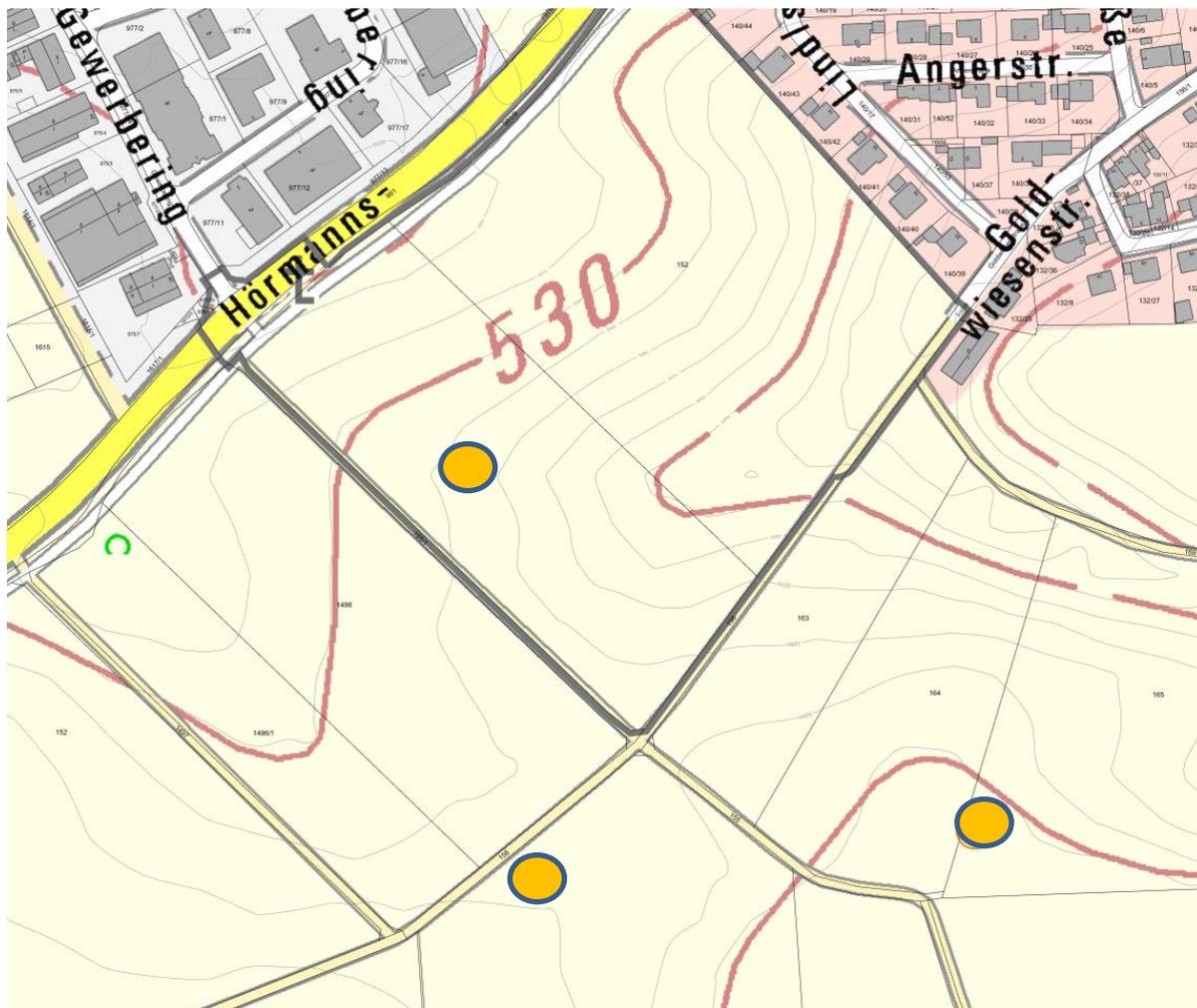


Abbildung 8: Verortung Feldlerchenreviere (orangene Kreise)

#### A.5.4.6 Zusammenfassung

Die Untersuchung hat gezeigt, dass die Artenvielfalt und das Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten aufgrund der intensiven ackerbaulichen Nutzung und der anthropogenen Belastungen (Verkehr) eingeschränkt sind.

Die Prüfung ergab eine Relevanz des Vorhabens für die Feldlerche, die als besonders geschützte Art unter den Schutz des § 44 BNatSchG fällt. Die vorhabenbedingte dauerhafte

Überbauung und die Kulissenwirkung der Gebäude führen zu einem Verlust von drei Brutrevieren und erfordern artspezifischen Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen):

Diese CEF-Maßnahmen für die Feldlerche können nur auf Flächen mit einem ausreichend großen Abstand zu potenziellen Stör- und Gefahrenquellen durchgeführt werden. Um die CEF-Fläche zu einem geeigneten Brut- und Nahrungshabitat für die Feldlerche zu entwickeln, muss eine feldlerchenfreundliche Bewirtschaftung und Pflege der Flächen initiiert und etabliert werden. Es sind auf dem Grundstück Flst.-Nr.308, Gemarkung Sirchenried sowie auf Flst.Nr. 623 Gemarkung Mering vorgezogene Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) für die Feldlerche durchzuführen (siehe auch Kapitel A.5.4.4.2).

Die Verbotstatbestände des Tötens oder Verletzens sowie der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sind insgesamt nicht einschlägig, da das allgemeine Lebensrisiko der Individuen im Vergleich zur aktuellen Situation nicht signifikant erhöht wird. Gleichzeitig werden Ausweich-Bruthabitatflächen für die gesamte Anzahl an Brutpaaren, die durch den dauerhaft Verlust der Bruthabitatflächen betroffen sind, im lokalen Zusammenhang in ausreichender Quantität und Qualität hergestellt, so dass die Funktionalität im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt und auch die Beibehaltung des Erhaltungszustandes der lokalen Population sichergestellt ist.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass mit dem Bebauungsplan und den daraus resultierenden bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen und Veränderungen des Plangebietes

1. keine Zerstörung von Biotopen erfolgt, die für dort wildlebende Tiere der streng geschützten Arten nicht ersetzbar sind. Eine Beibehaltung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen ist sichergestellt.
2. Keine Tötungen (in signifikanter Anzahl) von wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten, keine Zerstörung oder Schädigung ihrer Entwicklungsformen erfolgen, die zu (signifikant) negativen Auswirkungen auf die lokalen Populationen führen.
3. Keine wild lebenden Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten, während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten so erheblich gestört werden, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Populationen hierdurch verschlechtert.
4. Keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten (in signifikanter Anzahl) erheblich beschädigt oder zerstört werden. Die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten werden im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt.

### **A.5.5 Wasserhaushalt**

Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungs- und Wasserschutzgebieten. Da sich das Planungsgebiet nicht im Näherungsbereich eines Fließgewässers befindet, kann eigentlich davon ausgegangen werden, dass das Grundwasser nicht oberflächennah ansteht. Tatsächlich wurde jedoch bei der Baugrunderkundung an verschiedenen Stellen Schichtenwasser angetroffen.

Im Südosten befindet sich ein wassersensibler Bereich und wird hier durch den Einfluss des Wassers geprägt.

### **A.5.6 Immissionssituation**

Im Plangebiet treten Schallimmissionen durch die nördlich verlaufende Staatsstraße 2052 und das sich nördlich dieser Straße befindende Gewerbegebiet „Ried West“ auf.

Im Laufe des Verfahrens wurde mithilfe eines schalltechnischen Gutachtens geprüft, ob die Immissionen als ortsüblich bzw. als mit der Planung einer Wohnbebauung vereinbar anzusehen sind. Die Ergebnisse des Gutachtens sind in Kapitel A.6.8 einzusehen.

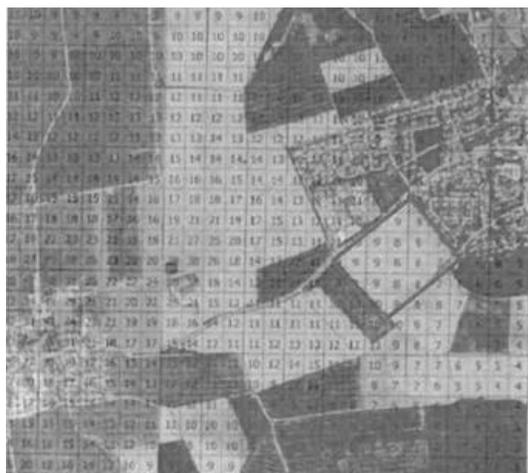
Weitere Immissionen (Gerüche, Staub und Lärm) resultieren aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der ringsum angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.

Etwa 500 m westlich des Plangebietes befindet sich eine landwirtschaftliche Halle in der Schweine gehalten werden. Die Halle liegt in einer Senke zwischen den erhöht liegenden Orten Ried und Hörmannsberg. Durch die topographische Lage wird eine übermäßige Fernwirkung weitgehend vermieden.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 19 "Am Bittfeld" wurde von der Gemeinde Ried eine Untersuchung der Geruchsemissionen aus landwirtschaftlichen Betrieben zwischen Ried und Hörmannsberg veranlasst. Dabei wurden die Vorbelastungen im Raum erfasst. In der Untersuchung wurden sogenannte belästigungsrelevante Kenngrößen von Tierhaltungsanlagen ermittelt. Die Untersuchung zeigt, dass die relative Häufigkeit von Geruchsstunden in Bezug auf die Gesamtjahresstunden im Plangebiet bei etwa 3-5 % liegen. Der für Wohngebiete zulässige Wert von 10 % wird deutlich unterschritten. <sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> Ingenieurbüro Koch Fürstenfeldbruck, 2012



**Abbildung 9. Auszug aus Geruchsgutachten  
 Ing.Büro Koch 05.06.2020 (ohne Maßstab)**

Im Rahmen eines aktuell laufenden Genehmigungsverfahrens für einen neuen Mastschweinstall im Südwesten von Ried wurde die Geruchssituation vom Ingenieurbüro Koch erneut untersucht. Unabhängig von der Genehmigung des Stalls, liegen die Geruchsstundehäufigkeiten hG (belästigungsrelevante Kenngröße) nach GIRL (Geruchsimmissionsrichtlinie) im Randbereich des geplanten BPL Nr. 32 bei  $hG \leq 10$ .

### **A.5.7 Denkmalschutz**

Durch das Vorhaben sind keine Baudenkmäler betroffen.

Innerhalb des Plangebiets sind keine Bodendenkmäler bekannt.

Auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde nach Art. 8 Abs. 1 und 2. BayDSchG wird hingewiesen:

- Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
- Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

### **A.5.8 Baubeschränkungen**

Bei der im Nordwesten verlaufenden Staatsstraße 2052 ist zu berücksichtigen, dass sie nach Art. 23 und 24 BayStrWG über eine Anbauverbotszone sowie eine Anbaubeschränkungszone verfügt. Diese sind im Bebauungsplan dargestellt.

---

## **A.6 Planinhalt**

### **A.6.1 Städtebauliche und grünordnerische Konzeption**

Im Vorfeld des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan "An der Goldwiese" wurden mithilfe einer städtebaulichen Konzeption, Alternativen für die Erschließung und eine mögliche Bebauung erarbeitet. Die folgenden Planungsziele galten dabei als Maßgabe für die städtebauliche Konzeption:

- Erhalt und Weiterentwicklung des Ortsrandes nach Südwesten.
- Ermöglichung eines lebendigen Quartiers mit unterschiedlichen Nutzungsansprüchen. Zu diesem Zweck ist folgendes vorgesehen:
  - Unterschiedliche Wohnformen. Diese sollen von freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern über verdichtete Bebauung mit Mehrfamilienhäusern bis hin zu urbanen Gebieten reichen. Letztere sollen eine flexible Mischung aus Wohnen, Dienstleistungsnutzung oder sonstiger nicht störender Nutzungsformen ermöglichen.
  - Gewerbeflächen
  - Ein Quartiersplatz, der als zentraler Treffpunkt für die Bewohner\*innen des Quartiers dient.
  - Ein Spielplatz
- Ermöglichung eines großen Spielraums bei der Gestaltung der Baukörper unter Berücksichtigung der örtlichen Anforderung an Dimensionierung und Gestaltung der Baukörper.
- Sicherstellen der Verträglichkeit der unterschiedlichen Nutzungsformen untereinander sowie zur Staatsstraße und der bestehenden gewerblichen Nutzung.
- Reduktion der Erschließungsflächen auf das erforderliche Minimum, sowie eine an die entsprechenden Nutzungen angepasste Erschließung.
- Ermöglichung eines zentralen Wegenetzes, das eine Anbindung an umliegende Baugebiete und den Hauptort ermöglicht (Fuß- und Radverkehr, ÖPNV).



**Abbildung 10. Städtebauliche Konzeption (maßstabslos)**

Plangrundlage: Digitales Orthofoto und Digitales Geländemodell DGM , © Bay. Vermessungsverwaltung, 2020

Die städtebauliche Konzeption sieht eine Staffelung der Nutzungen vor. Zur Abgrenzung der freistehenden Einfamilienhäuser von der Staatsstraße sowie dem nördlich dieser gelegenen Gewerbegebiet dient ein urbanes Gebiet. Es soll Schallimmissionen, die von der Staatsstraße und dem Gewerbegebiet ausgehen, verringern. Gleichzeitig erfüllt es durch seine flexible Nutzungsmischung die Ansprüche an ein lebendiges, gemischtes Quartier.

Der Bereich südlich des urbanen Gebiets orientiert sich hinsichtlich der geplanten Grundstücksgrößen und der Gestaltung der Gebäude an die angrenzende Wohnbebauung im Nordosten des Plangebiets. Es soll somit vorrangig eine freistehende Einfamilienhaus- und Doppelhausbebauung ermöglicht werden. Um die bestehende Wohnbebauung im Nordosten so geringfügig wie möglich zu beeinträchtigen wird das urbane Mischgebiet entlang der Staatsstraße im Osten unterbrochen und hier stattdessen ebenfalls eine Einfamilienhaus- und Doppelhausbebauung vorgesehen.

Im Osten an das Gebiet der freistehenden Einfamilienhäuser und Doppelhäuser schließt ein verdichteter Bereich mit Mehrfamilienhäusern an. Dieser Bereich liegt in unmittelbarer Nähe zu den öffentlichen Räumen (Quartiersplatz und Spielplatz), die für Aufenthaltsqualität und ein mit Leben gefülltes Quartier sorgen sollen. Die öffentlichen Räume sollen über ein sich durch das Plangebiet durchziehendes Wegenetz optimal erreichbar sein. Das Wegenetz soll zudem die Anbindung an den Hauptort und in die angrenzenden Baugebiete für Fuß- und Radverkehr ermöglichen.

Im südwestlichen Teil des Plangebiets soll ein Gewerbegebiet ermöglicht werden. Dies soll durch eine dichte Bepflanzung von der Wohnbebauung im Osten abgegrenzt werden. Zusätzlich ist bei den Gewerbeflächen, die direkt an die Wohngebiete grenzen, eine Sicherstellung der Verträglichkeit über Immissionsbeschränkungen angestrebt. Im südlichen Teil findet eine zusätzliche Abstufung über weitere urbane Gebiete statt. In südwestlicher Richtung des Gewerbegebiets soll über eine weitere Bepflanzung die Ortsrandsituation gewürdigt und ein Übergang von bebauter zu unbebauter Fläche realisiert werden. Dazu werden angemessene ökologische Festlegungen getroffen.

Die städtebauliche Konzeption sieht im südöstlichen Teil des Plangebiets ein Blockheizkraftwerk vor. Zudem ist im Osten am tiefsten Punkt des Quartiers eine Sickerfläche beabsichtigt.

Zentrales Element der Erschließung in der Konzeption ist ein Ring, der im Nordwesten über einen Kreisverkehr an die Staatsstraße und den Gewerbering angeschlossen ist. Über diesen Kreisverkehr soll die hauptsächliche Erschließung des Plangebiets erfolgen. Eine weitere Anbindung erfolgt über die Goldwiesenstraße, die jedoch nur geringfügig Mehrbelastet werden soll. An der Staatsstraße ist zudem eine neue Bushaltestelle vorgesehen, die das neue Baugebiet an das Zentrum von Ried und die umliegenden Gemeinden/ Städte anbindet.

Die Befahrbarkeit des Gebietes mit Fahrzeugen der Ver- und Entsorgung sowie der Rettungsdienste ist gewährleistet.

Die Straßenbreite orientiert sich an der Nutzung der jeweiligen Straße. Sie beträgt im Gewerbegebiet 6,5 m zuzüglich 2 m Bürgersteig. Der Ring, der von der Straße des Gewerbegebiets abzweigt weist eine Breite von 5,5 m zuzüglich 1,5 m Bürgersteig auf. Lediglich der südliche Anschluss des Rings an die Straße des Gewerbegebiets weist eine gesamte Breite von 5,5 m auf. Dadurch soll der Durchgangsverkehr von Fahrzeugen aus dem Gewerbegebiet in das Wohngebiet verhindert werden. Wohnstraßen die im inneren des Rings liegen weisen eine Breite von 6 m auf und sollen als „shared space“ Bereiche ausgebildet werden. Eine Abbildung der Straßenschnitte ist in Kapitel A.6.10.1 einzusehen.

### **A.6.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Flst.-Nrn. 152 und 153 unter Einbeziehung von Teilflächen der Grundstücke Flst.-Nrn. 156, 975/8, 977/13, 977/14, 977/25, 981 und 981/9 - alle Gemarkung Ried. Insgesamt beträgt die Größe des Gebiets rund 7,2 ha.

### **A.6.3 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend des Charakters eines lebendigen Quartiers mit unterschiedlichen Nutzungsansprüchen werden unterschiedliche Arten der baulichen Nutzung festgesetzt. Dazu gehören Allgemeine Wohngebiete (WA) nach § 4 BauNVO, Urbane Gebiete (MU) nach § 6a BauNVO und Gewerbegebiete (GE) nach § 8 BauNVO.

Für die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) nach § 4 BauNVO gilt:

- Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung – Betriebe des Beherbergungsgewerbes – wird als zulässig festgesetzt.

- Gemäß § 14 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO sind, wie auch in der städtebaulichen Konzeption, Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen (Blockheizkraftwerke) innerhalb des allgemeinen Wohngebiets vorgesehen.
- Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen – Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen – werden als unzulässig festgesetzt, da die mit diesen Nutzungen einhergehenden Publikums- und Lieferverkehre dem angestrebten Charakter als Wohngebiet entgegenlaufen würden.

Für die festgesetzten urbanen Gebiete (MU) nach § 6a BauNVO gilt:

- Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6a Abs. 3 BauNVO - Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind sowie Tankstellen – werden als unzulässig festgesetzt, da sie der Prägung des angestrebten Wohn- und Arbeitsquartiers entgegenlaufen würden.
- Gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass mindestens 1/4 der Geschossfläche für gewerbliche Nutzung und 1/4 der Geschossfläche für Wohnnutzung zu verwenden sind. Dadurch soll das Planungsziel eines durchmischten, flexiblen und lebendigen Quartiers mit unterschiedlichen Nutzungsansprüchen ermöglicht werden.
- Um unzulässige Einzelhandelsagglomerationen zu verhindern, wird großflächiger Einzelhandel nach § 11 Abs. 3 BauNVO in urbanen Gebieten ausgeschlossen.

Für die festgesetzten Gewerbegebiete (GE) nach § 8 BauNVO gilt:

- Folgende nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden als unzulässig festgesetzt: Wohnungen mit mehr als 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und im gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Vergnügungsstätten.
- Um Einzelhandelsagglomerationen zu verhindern wird großflächiger Einzelhandel nach § 11 Abs. 3 BauNVO in Gewerbegebieten ausgeschlossen.
- Aufgrund der Nähe der Gewerbegebiete zu Allgemeinen Wohngebieten und Urbanen Gebieten werden lösemittelmittierende Betriebe im gesamten Plangebiet ausgeschlossen.

#### **A.6.4 Maß der baulichen Nutzung**

Um Flexibilität bei der Gestaltung der Baukörper und eine optimale Nutzbarkeit der Grundstücke zu gewährleisten richtet sich die GRZ im Plangebiet an die Obergrenzen der BauNVO. Sie beträgt daher für die einzelnen Gebiete:

- In den Allgemeinen Wohngebieten beträgt die Grundflächenzahl 40 vom 100 (GRZ 0,4).
- In den Urbanen Gebieten beträgt die Grundflächenzahl 80 vom 100 (GRZ 0,8).
- In den Gewerbegebieten beträgt die Grundflächenzahl 80 vom 100 (GRZ 0,8).

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bis zum 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Die Staffelung der Geschossigkeit entspricht dem städtebaulichen Konzept. Daher werden in den Allgemeinen Wohngebieten Baugebietsteiflächen WA1, WA4, WA5 und WA7 bis einschließlich WA18 als Höchstgrenze 2 Vollgeschosse (II) festgesetzt:

$E + I + DG = II$  (DG kein Vollgeschoss)

$E + DG = II$  (DG als Vollgeschoss)

In den Allgemeinen Wohngebieten Baugebietsteiflächen WA2, WA3 und WA6 werden als Höchstgrenze 3 Vollgeschosse (III) festgesetzt.

In den Urbanen Gebieten Baugebietsteiflächen MU1 bis einschließlich MU5 werden als Höchstgrenze 3 Vollgeschosse (III) festgesetzt.

Neben der Geschossigkeit wird die Staffelung der Gebäude im Plangebiet über die Anzahl der zulässigen Wohnungen und die Höhe der jeweiligen Baukörper sichergestellt.

In den Allgemeinen Wohngebieten Baugebietsteiflächen WA1, WA4, WA5 und WA7 bis einschließlich WA18 sind je Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten Baugebietsteiflächen WA1, WA4, WA5 und WA7 bis einschließlich WA18 darf die Oberkante des fertigen Fußbodens von Wohngebäuden im Erdgeschoss die per Planeintrag festgesetzte Höhe (OKFFB) über der fertigen Straßenoberkante, gemessen in der Mitte der Grenzlinie des Baugrundstücks mit der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, nicht überschreiten.

Die Wandhöhe von Wohngebäuden in den Allgemeinen Wohngebieten Baugebietsteiflächen WA1, WA4, WA5 und WA7 bis einschließlich WA18 darf einschließlich Kniestock eine Höhe von 6,5 m gemessen an der Außenkante der Umfassungsmauer (Roh), von der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut, nicht überschreiten.

Die Firsthöhe von Wohngebäuden in den Allgemeinen Wohngebieten Baugebietsteiflächen WA1, WA4, WA5 und WA7 bis einschließlich WA18 darf eine Höhe von 9,0 m, bezogen auf die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss, nicht überschreiten.

Die Wandhöhe baulicher Anlagen in den Allgemeinen Wohngebieten Baugebietsteiflächen WA2, WA3 und WA6 darf einschließlich Kniestock die per Planeintrag festgesetzte Höhe über Normalhöhennull gemessen am Schnittpunkt Dachhaut mit der Umfassungsmauer (Roh) nicht überschreiten.

Die Firsthöhe baulicher Anlagen in den Allgemeinen Wohngebieten Baugebietsteiflächen WA2, WA3, und WA6 darf die per Planeintrag festgesetzte Höhe über Normalhöhennull nicht überschreiten.

In den Urbanen Gebieten (MU) Baugebietsteilflächen MU1 bis einschließlich MU5 darf die Oberkante Baulicher Anlagen die per Planeintrag festgesetzte Höhe über Normalhöhennull nicht überschreiten.

In den Gewerbegebieten Baugebietsteilflächen GE1 bis einschließlich GE4 darf die Oberkante Baulicher Anlagen die per Planeintrag festgesetzte Höhe über Normalhöhennull nicht überschreiten.

### **A.6.5 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise**

Es werden überbaubare Flächen mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Ein Übertreten der Baugrenzen um bis zu 1,5 m durch untergeordnete Bauteile, insbesondere durch Zwerchgiebel, wird nach § 23 Abs. 3 BauNVO als zulässig festgesetzt. Hinsichtlich der Abstandsflächen gilt Art. 6 BayBO in Verbindung mit der Abstandsflächensatzung der Gemeinde Ried in der jeweils aktuellen Fassung.

Die städtebauliche Körnung im Gebiet entspricht dem städtebaulichen Konzept. Daher werden folgende Bauweisen definiert.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1, WA4, WA5 und WA7 bis einschließlich WA18 wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern. Die Länge der Doppelhäuser darf 20 m, die Länge der Einzelhäuser 16 m nicht überschreiten.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA2, WA3, WA6 und WA7 wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern bis zu einer Länge von 25 m.

In den Urbanen Gebieten (MU) wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig ist die Errichtung von Einzelhäusern (Bauliche Anlagen/Gebäude) bis zu einer Länge von 30 m.

In den Gewerbegebieten (GE) wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

### **A.6.6 Grünordnung**

#### **A.6.6.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Die Sicherung, Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen der Baugrundstücke, der öffentlichen Grünfläche und der öffentlichen Verkehrsflächen ist entsprechend den grünordnerischen Festsetzungen vorzunehmen und in dieser Weise anzulegen, artentsprechend zu pflegen, zu unterhalten sowie bei Ausfall von Gehölzen entsprechend nachzupflanzen.

Die Anpflanzung der Gehölze muss spätestens in der auf die Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode erfolgen. Ein Formschnitt der Gehölze unzulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten ist je angefangener 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Baum gemäß Artenliste „WA“ zu pflanzen. Zwischen den Bäumen ist ein Pflanzabstand von mind. 10,0 m einzuhalten. Die Standorte sind frei wählbar.

In den Urbanen Gebieten ist je angefangener 450 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum gemäß Artenliste „MU/GE“ zu pflanzen. Zwischen den Bäumen ist ein Pflanzabstand von mind. 10,0 m einzuhalten. Die Standorte sind frei wählbar.

In den Gewerbegebieten ist je angefangener 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum gemäß Artenliste „MU/GE“ zu pflanzen. Zwischen den Bäumen ist ein Pflanzabstand von mind. 10,0 m einzuhalten. Die Standorte sind frei wählbar.

Innerhalb der als „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzten Fläche sind zusätzlich im Abstand von 8-12 m Bäume gemäß der Artenliste „MU/GE“ zu pflanzen, zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Die Standorte sind frei wählbar.

Zur Einbindung des Baugebietes in die Landschaft sind Ortsrandeingrünungen im Südosten und Südwesten anzulegen. Es sind autochthone Gehölze der Artenliste „Ortsrandeingrünung“ aus dem Herkunftsgebiet 6.1 „Alpenvorland“ zu verwenden. Die Pflanzung hat in 3er-Gruppen einer Art zu erfolgen. Der Pflanzabstand hat 1,0 x 1,0 m zu betragen, mit der Pflanzgröße 2x verpflanzt, 60-100 cm. Die Pflanzung ist vor Wildverbiß zu schützen. Zusätzlich sind mit einem Pflanzabstand von 8-12 m Bäume der Artenliste „Ortsrandeingrünung“ innerhalb der Ortsrandeingrünung zu pflanzen, zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

Die Versiegelung öffentlicher und privater Flächen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Nicht überbaute Flächen oder bebauten Grundstücke sind bis auf Erschließungs- und Stellplatzflächen als Wiesen-, Rasen- oder Bodendeckerflächen mit Einsaat von Gräsern und Kräutern oder mit standortgerechten Stauden zu begrünen, zu pflegen und zu erhalten. Die Anlage und flächige Abdeckung mit Mineralstoffen wie Kies, Wasserbausteinen o.ä. stellt keine gärtnerische Nutzung dar und ist unzulässig.

Flachdächer und flach geneigte Dächer – auch von Garagen - soweit sie nicht als Dachterrasse genutzt werden, sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Für die Dachbegrünung ist ein Substrataufbau von mindestens 8 cm und die Bepflanzung mit einer standortgerechten Gräser-, Sedum- oder Kräutermischung vorzunehmen. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.

Durch die Anpflanzung von Gehölzen sollen negative Effekte auf den Naturhaushalt und die Landschaft verringert werden. Dank der Gehölzvegetation können in Siedlungsbereichen bodennahe Temperaturextreme durch das schattenspendende Laubdach gemildert und Luftschadstoffe durch die Filterfunktion der Blätter gebunden werden. Durch die Gehölze werden Strukturen geschaffen, die sich nicht nur positiv auf das Ortsbild auswirken, sondern auch als Vernetzungselemente und Lebensräume für Pflanzen und Tiere dienen. Gehölzpflanzungen sind daher als Maßnahme zur Verminderung von Eingriffsfolgen besonders geeignet.

Die Gehölze entlang der Staatsstraße 2052 sind dauerhaft zu erhalten, während der Baumaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen und ggf. bei Ausfall zu ersetzen.

---

Zwischen Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist gemäß DVGW Regelwerk Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,5 m einzuhalten.

Bei Baumpflanzungen im Näherungsbereich von Telekommunikationslinien ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßenbau und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

Grundsätzlich sind als Leuchtmittel ausschließlich Natriumdampflampen oder LED-Leuchtmittel mit einer warm-weißen Farbtemperatur (< 3000 Kelvin) zulässig. Bei dem Lampenaufbau und der Lampenform ist eine möglichst wenig insektenschädliche Konstruktionsweise (z.B. mittels Ausrichtung, Abschirmung, Reflektoren, Barrieren gegen eindringende Insekten) zu wählen. Insbesondere ist der Abstrahlwinkel auf das notwendige Maß zu beschränken. Auf eine nächtliche Außenbeleuchtung ist nach Möglichkeit zu verzichten.

#### Boden- und Gewässerschutz

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.

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

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

Der offene Vegetationsraum ist vor dem Befahren und Beparken durch motorisierte Fahrzeuge zu sichern.

Es wird empfohlen, entsprechend DIN 19639, die Baumaßnahme in der Planungs- und Ausführungsphase von einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung beaufsichtigen zu lassen.

Für notwendige Verfüllungsmaßnahmen und Geländemodellierungen ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial zu verwenden. Der Einsatz von Recyclingbaustoffen und belastetem Bodenaushub ist vorher mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen.

## A.6.6.2 Artenliste

### Artenliste „WA“ - Durchgrünung Wohngebiet

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt; Stammumfang: 16-18 cm

<i>Acer campestre</i> „Elsrijk“	Feld-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Catalpa bignonioides</i> „Nana“	Trompetenbaum
<i>Corylus colurna</i>	Baumhasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Crataegus laevigata</i> „Pauls Scarlet“	Rotdorn
<i>Fraxinus ornus</i>	Blumen-Esche
<i>Liquidambar styraciflua</i>	Amberbaum
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere

**Obstbäume** – Mindestpflanzqualität: Hochstamm mit Ballen, Stammumfang 8-10 cm

<i>Juglans regia</i>	Walnuss
Kulturformen von	Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge

### Artenliste „MU/GE“ - Durchgrünung Urbanes Gebiet/Gewerbe

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt; Stammumfang: 16-18 cm

<i>Aesculus carnea</i> 'Briotii'	Rotblühende Roßkastanie
<i>Ginkgo biloba</i>	Ginkgobaum, Fächerbaum
<i>Gleditsia triacanthos</i>	Christusdorn
<i>Gleditsia triacanthos</i> 'Inermis'	Dornenlose Gleditschie
<i>Liriodendron tulipifera</i>	Tulpenbaum
<i>Liriodendron tulipifera</i> 'Fastigiata'	Säulenförmiger Tulpenbaum
<i>Prunus fruticosa</i> 'Globosa'	Steppenkirsche
<i>Pyrus calleryana</i> 'Chanticleer'	Stadtbirne, Chinesische Wildbirne
<i>Quercus robur</i> 'Fastigiata'	Säulen-Eiche
<i>Robinia pseudoacacia</i> 'Monophylla'	Robinie
<i>Sophora japonica</i>	Schnurbaum

### Artenliste „Ortsrandeingrünung“

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt; Stammumfang: 12-14 cm

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Coryllus colurna</i>	Baumhasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Crataegus laevigata</i>	Rotdorn
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere

Mindestpflanzqualität: Strauch, 2x verpflanzt, 60-100 cm

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Berberis vulgaris</i>	Berberitze
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche

<i>Cornus sanguinea</i>	<i>Hartriegel</i>
<i>Euonymus europaeus</i>	<i>Pfaffenhütchen</i>
<i>Ligustrum vulgare</i>	<i>Liguster</i>
<i>Lonicera xylosteum</i>	<i>Rote Heckenkirsche</i>
<i>Prunus spinosa</i>	<i>Schlehe</i>
<i>Ribes alpinum</i>	<i>Alpen-Johannisbeere</i>
<i>Rosa canina</i>	<i>Hunds-Rose</i>
<i>Rosa glauca</i>	<i>Hecht-Rose</i>
<i>Rosa rubiginosa</i>	<i>Wein-Rose</i>
<i>Salix purpurea</i>	<i>Purpur-Weide</i>
<i>Salix viminalis</i>	<i>Korb-Weide</i>
<i>Sorbus aucuparia</i>	<i>Vogelbeere</i>
<i>Viburnum opulus</i>	<i>Wasser-Schneeball</i>
<i>Viburnum lantana</i>	<i>Wolliger Schneeball</i>

## **A.6.7 Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe**

Die Eingriffsregelung verpflichtet die Eingriffsverursacher dazu, die Möglichkeiten der Vermeidung zu prüfen und unvermeidbare Eingriffe auszugleichen. Da ein gesetzlich vorgeschriebenes Bewertungsverfahren zur Beurteilung der Eingriffe fehlt, hat das Bayerische Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen den Leitfaden zur Eingriffsregelung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2. erweiterte Auflage Januar 2003, München)<sup>3</sup> herausgegeben, der den Gemeinden zur Anwendung empfohlen wird. Er dient einer fachlichen und rechtlich abgesicherten Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Dieser Leitfaden ist Grundlage für die hier erarbeitete Bewertung.

### **A.6.7.1 Bewertung des Bestandes**

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 71.650 m<sup>2</sup>. Die Wohnbau- bzw. Gewerbefläche einschließlich der Verkehrserschließung nimmt nahezu die gesamte Fläche ein.

Kein Ausgleichsbedarf besteht für die Flächen der Staatstraße 2052 die vollständig versiegelt sind. Auch die Flächen am südwestlichen Rand des Planungsgebiets, die als Grünfläche und Regenrückhaltebecken genutzt werden, sowie die Flächen für die Anpflanzung innerhalb des Gebietes, ist keine naturschutzrechtliche Kompensation erforderlich, da für diese Flächen keine Verschlechterung des Zustandes durch die Planung erfolgt.

Die in die Ausgleichsberechnung einfließenden Bestandsflächen sind intensiv genutzte Äcker und werden gemäß Liste 1a des Leitfadens in folgende Kategorie eingestuft:

#### Kategorie I Gebiete geringer Bedeutung; oberer Wert

In diese Wertstufe fallen insgesamt 61.204 m<sup>2</sup>.

<sup>3</sup> Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (2003): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. [https://www.stmuv.bayern.de/themen/naturschutz/doc/leitf\\_oe.pdf](https://www.stmuv.bayern.de/themen/naturschutz/doc/leitf_oe.pdf)

### A.6.7.2 Ermittlung der Eingriffsschwere

Die Intensität des Eingriffs ist vor allem abhängig von der Anordnung und Dichte der geplanten Bebauung. Das im Bebauungsplan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung legt überschlägig auch das Maß der Auswirkungen auf Natur und Landschaft fest.

Das vorliegende Baugebiet weist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 für das Wohngebiet bzw. 0,8 für das urbane Gebiet und das Gewerbegebiet einen hohen Versiegelungs- oder Nutzungsgrad auf und zählt zum Typ A. Mit einer hohen Dichte der geplanten Bebauung und der damit verbundenen hohen Versiegelungsrate geht der Verlust aller Schutzgutfunktionen einher.

### A.6.7.3 Ermittlung des Kompensationsfaktors

Entsprechend der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren gibt der Leitfaden folgende Spannen vor:

- Gebiete der Kategorie I, Typ A: 0,3 – 0,6

Die Zuordnung des jeweils zutreffenden Kompensationsfaktors erfolgt unter Berücksichtigung der in der Planung vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen. Im Baugebiet sind folgende Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen:

- Durchgrünung des Baugebiet
- Eingrünung des Baugebiet
- Errichtung eines Regenrückhaltebeckens

Es werden folgende Kompensationsfaktoren festgesetzt:

- Wohngebiete = 0,4
- Urbanes Gebiet = 0,55
- Gewerbegebiet = 0,55

### A.6.7.4 Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Tabelle 1: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Nutzung	Fläche	Kompensationsfaktor	Ausgleichsbedarf
Allgemeines Wohngebiet	35.655 m <sup>2</sup>	0,4	14.262 m <sup>2</sup>
Urbanes Gebiet und Gewerbegebiet	24.323 m <sup>2</sup>	0,55	13.378 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen	11.722 m <sup>2</sup>	0	0
<b>Fläche gesamt</b>	<b>71.700 m<sup>2</sup></b>		<b>27.640 m<sup>2</sup></b>

Um den Eingriff durch die vorliegende Planung auszugleichen, ist eine Gesamtausgleichsfläche von 27.640 m<sup>2</sup> erforderlich.

### **A.6.7.5 Ausgleichsflächen und -maßnahmen**

Der naturschutzfachliche Ausgleich erfolgt auf Flurnummer 169 Gemarkung Eismannsberg sowie als multifunktionaler Ausgleich auf dem Grundstück Flst.-Nr.308, Gemarkung Sirchenried sowie auf Flst.Nr. 623 Gemarkung Mering.

#### **A.6.7.5.1 Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen**

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen bei Errichtung von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind auf dem Grundstück Flst.-Nr.308, Gemarkung Sirchenried sowie auf Flst.Nr. 623 Gemarkung Mering vorgezogene Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) für die Feldlerche durchzuführen.

Die Ackerflächen sind als „Extensiver Getreideanbau“ mit Sommergetreide (Hafer, Roggen, Sommergerste, Weizen) mit doppeltem Saatreihenabstand anzusäen. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln oder Mineraldünger ist auf der gesamten Fläche unzulässig. Der Einsatz von Festmist hat in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erfolgen.

Außerdem sind „Brachestreifen“ anzulegen um streifenförmige Brut- und Nahrungshabitate für die Feldlerche herzustellen in einer Mindestbreite von 10 m und einem Abstand zueinander von 10 m sowie mindestens 10 m zu Wegen. Die Streifen sind als selbst begrünte und lückige Ackerbrachen (Sukzessionsbrachen) anzulegen. Nach einem Umbruch der Ackerflächen im Winter sind die Brachestreifen im darauffolgenden Jahr wieder zu Buntbrachen mit einer heterogenen Vegetationsstruktur zu entwickeln.

#### **A.6.7.5.2 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen**

Der naturschutzfachliche Ausgleich erfolgt als multifunktionaler Ausgleich auf den artenschutzrechtlichen Flächen.

Der verbleibende Naturschutzfachliche Ausgleich erfolgt durch eine Extensivierung der Grünlandnutzung auf Flst.Nr. 169 Gemarkung Eismannsberg.

Zur Pflege der extensive genutzten Grünlandbereiche ist eine zweischürige Mahd zwischen Ende Juli und Ende September vorgesehen. In den ersten zwei Jahren erfolgt zur Aushagerung eine dritte Mahd im Frühjahr. Die Artenanreicherung erfolgt per Mahdgutübertragung.

Auf Fl.Nr. 169 werden Amphibiensenken sowie Reptilienhabitate entsprechend der Zeichnung angelegt. Zudem werden Habitatstrukturen für Reptilien an den Randbereichen des Flurstücks etabliert, darunter zählen Totholzhaufen oder speziell angelegte Steinhaufen beispielsweise für die Zauneidechse.

### **A.6.8 Immissionsschutz**

Um im Plangebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten zu können, wurde eine schalltechnische Untersuchung vom Ingenieurbüro Kottermair angefertigt. Durch eine Lärmkontingentierung (Emissionskontingente und Zusatzkontingente) der Gewerbegebiete kann eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm in den Immissionsorten der anderen Nutzungskategorien erreicht werden.

Aus dem Gutachten ergeben sich folgende Festsetzungen:

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle „Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m<sup>2</sup>“ und „Zusatzkontingente in dB(A) für die Richtungssektoren“ angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingenterung“ weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten: Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)

Gebiet mit gewerblicher Nutzung	Bezeichnung der (Teil-) Fläche des Gewerbegebietes	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Emissionskontingent LEK [dB(A)/m <sup>2</sup> ]	
			Tag (06-22 Uhr)	Nacht (22-06 Uhr)
Nr. 32 mit der Bezeichnung „An der Goldwiese“	GE1	906	63	48
	GE2	1.016	60	45
	GE3	4.119	60	44
	GE4	255	60	60

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis O erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente: Zusatzkontingente LEK,zus,k

Richtungssektor	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O
Anfangswinkel	80	90	95	100	106	109	110	115	120	228	345	5	28	55	70
Endewinkel	90	95	100	106	109	110	115	120	228	345	5	28	55	70	80
Zusatzkontingente tags	5	8	5	7	8	9	9	11	13	11	5	6	0	1	2
Zusatzkontingente nachts	3	5	3	3	2	6	5	3	2	11	1	2	0	1	1

Der Bezugspunkt BP<sub>zus</sub> für die Richtungssektoren hat folgende UTM 32 Koordinaten: X = 651076,00 / Y = 5350090,00.

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte im Richtungssektor k LEK<sub>i</sub> durch LEK<sub>i</sub> + LEK<sub>zus,k</sub> zu ersetzen ist.

Die Relevanzgrenze der Regelung in Abschnitt 5 Abs. 5 der DIN 45691:2006-12 ist anzuwenden; sie wird nicht ausgeschlossen.

Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente. Die Regelung zur Summation gemäß Abschnitt 5 DIN 45691:2006-12 findet Anwendung; sie wird nicht ausgeschlossen.

Mit dem Bauantrag ist ein qualifiziertes Sachverständigengutachten zum Nachweis der Einhaltung der Festsetzungen gemäß Nr. 7.2 „Schalltechnische Festsetzungen“ vorzulegen. Gemäß Art. 13 Abs. 2 BayBO müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. Geräusche, die von ortsfesten Einrichtungen in baulichen Anlagen oder auf Baugrundstücken ausgehen, sind so zu dämmen, dass Gefahren oder unzumutbare

Belästigungen nicht entstehen. Gemäß § 12 BauVorIV müssen die Berechnungen den nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften geforderten Schall- und Erschütterungsschutz nachweisen.

#### Wohnungen im Gewerbegebiet

Um zu verhindern, dass Gewerbebetriebe durch Betriebsleiterwohnungen im Gewerbegebiet eingeschränkt werden, werden folgende Festsetzungen getroffen:

Insofern Wohnnutzungen innerhalb der Gewerbeflächen realisiert werden sollen (Betriebsleiter, Betriebsinhaber, Aufsichtsperson), sind (nach dem Stand der Technik) Vorkehrungen zum Schallschutz auf Grundlage der DIN 4109 zu treffen. Die Einhaltung der Anforderungen der DIN 4109 ist mit dem Bauantrag durch geeignete Nachweise zu belegen. Der geforderte Schallschutznachweis nach DIN 4109 ist auf den angemessenen Schutz gegen Gewerbelärm (aus benachbarten Gewerbeflächen) nach TA Lärmabzustellen. Die Wohnnutzungen und Schutzmaßnahmen sind so anzuordnen, dass keine durch die ausgeübte Wohnnutzung verursachte Beschränkung der Nutzung benachbarter Gewerbequartiere resultiert. Dies kann beispielsweise durch folgende Maßnahmen erreicht werden, deren Wirkung jedoch im Einzelfall beurteilt werden muss:

- Festverglasungen von Fenstern in Verbindung mit einer kontrollierten
- Wohnraumlüftung (vor allem für Schlafräume und Kinderzimmer);
- Vorgehängte Wintergärten, die nicht zum dauerhaften Aufenthalt genutzt werden dürfen;
- Orientierung von Räumen auf die lärmabgewandte Seite (vor allem Schlafzimmer und Kinderzimmer);
- Schalltechnisch günstige Lage der Wohnung auf dem Betriebsgelände.

#### Wohnungen im allgemeinen Wohngebiet:

Ausschließlich im nordöstlichen Eck des Allgemeinen Wohngebietes werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV zur Nachtzeit an der Baugrenze überschritten. Sofern an dieser Baugrenze ein Wohnhaus entsteht, sind folgende Punkte zu beachten.

#### Grundrissorientierung:

Sofern Fenster von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 an den Fassaden mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59/ 49 dB(A) tags/ nachts liegen, ist durch eine entsprechende Grundrissorientierung sicherzustellen, dass diese Räume über Fenster an Fassaden, an denen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten sind, belüftet werden können. Für reine Büronutzungen können die Tagorientierungswerte auch in der Nachtzeit zugrunde gelegt werden. Schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109 sind u. a. Wohn-, Schlaf- und Ruheräumen sowie Wohnküchen.

#### Passive Schallschutzmaßnahmen:

Verfügen entsprechende, schutzbedürftige Räume über keine nach den vorgenannten Vorgaben zu orientierenden und für Lüftungszwecke geeigneten Fensterflächen, so sind an den entsprechenden Fassadenseiten mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16.

BImSchV Schallschutzfenster einzubauen und sicherzustellen, dass auch bei geschlossenen Fenstern an diesen schutzbedürftigen Räumen die erforderlichen Luftwechselraten eingehalten sind (kontrollierte Wohnungslüftung). Alternativ ist auch der Einbau anderer passiver Schallschutzmaßnahmen (z. B. nicht zum dauerhaften Aufenthalt genutzte Wintergärten oder vollständig verglaste Balkone etc.) zulässig. Die vorgeschlagenen passiven Schallschutzmaßnahmen stehen im Einklang mit Art. 45 der Bayerischen Bauordnung BayBO, wonach Aufenthaltsräume ausreichend belüftet werden müssen.

Nachweis nach DIN 4109 zum baulichen Schallschutz (Schallschutz im Hochbau):

Für das geplante Bauvorhaben ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens bzw. Freistellungsverfahrens ein Schallschutznachweis nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zu erstellen. Dieser muss rechnerisch nachweisen, dass sowohl die Anforderungen an die Luftschalldämmung aller Außenbauteile zum Schutz vor Außenlärm, abhängig vom maßgeblichen Außenlärmpegel (Abschnitt 7.1 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“) bei den Fassaden der geplanten Wohnungen eingehalten, als auch die Anforderungen zwischen fremden, schutzbedürftigen Nutzungen gewährleistet sind.

#### **A.6.9 Gestaltungsvorschriften gemäß Art. 81 BayBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB**

Im Bebauungsplan werden Gestaltungsvorschriften festgesetzt. Zielsetzung ist dabei eine Architektursprache, die sich harmonisch in die umgebende Bebauung einfügt und die Lage am Ortsrand berücksichtigt.

Zur Wahrung der örtlichen Architektursprache und zur Gestaltung der insbesondere in die offene Landschaft wirkenden Eindeckung, werden für Dächer und Dachaufbauten folgende Festsetzungen getroffen:

Für Haupt- und Nebengebäude zulässig sind Satteldächer, Zeltdächer, Walm- und Krüppelwalmdächer. Dachflächen sind mit einer Dachneigung von 10° bis 45°, bezogen auf die Horizontale, auszubilden.

In den Urbanen Gebieten (MU), in den Gewerbegebieten (GE) sowie in den Allgemeinen Wohngebieten Baugebietsteilflächen WA2, WA3 und WA6 sind zusätzlich Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von weniger als 5°, bezogen auf die Horizontale, zulässig. Dadurch soll auch zeitgenössische Architektur ermöglicht werden.

Für Garagen, Nebengebäude und untergeordnete Dächer an Hauptgebäuden, z.B. Terrassenüberdachungen, sowie für verbindende Dächer zwischen Haupt- und Nebengebäude sind auch Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von weniger als 5°, bezogen auf die Horizontale, zulässig.

Für die Öffnung der Dächer sind Zwerchgiebel und Zwerchhäuser sowie Dachaufbauten in Form von Gauben als untergeordnete Elemente des Hauptdaches bei geneigten Dächern gem. Festsetzung Ziffer 4.1 zulässig. Die Breite der Dachaufbauten darf insgesamt ein Drittel der Dachlänge nicht überschreiten. Dachaufbauten sind mit einem Sattel- oder Schleppdach

auszuführen. Je Gebäude sowie für aneinandergebaute Gebäude ist nur eine Gaubenform zulässig.

Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren sind auf Dächern mit einer Neigung von mehr als 5° bezogen auf die Horizontale ohne Aufständigung zu errichten.

Die Flächen von Werbeanlagen dürfen je Fassadenfläche insgesamt maximal 10 % betragen. Sie sind so an Gebäuden anzubringen, dass sie die Kanten der Gebäude nicht überragen. Auf Dächern sind freistehende oder auf der Dachfläche aufliegende Werbeanlagen nicht zulässig. Des Weiteren unzulässig sind Werbeanlagen mit Blink- bzw. Wechselbelichtung sowie Lichtwerbung in grellen Farben. Im Zufahrtsbereich ist je Gebäude eine Hinweistafel bis zu einer Höhe von 4,0 m zulässig. Die Hinweistafel darf eine Größe von 6 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche nicht überschreiten.

### **A.6.10 Garagen, Carports und Nebenanlagen**

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1, WA4, WA5 und WA7 bis einschließlich WA18 gilt:

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind je Wohngebäude folgende bauliche Anlagen außerhalb der mind. 5,0 m breiten Vorgartenzone entlang der Straße zulässig: Terrassen bis zu einer Grundfläche von 15 m<sup>2</sup>, Terrassenüberdachungen mit einer Tiefe von bis zu 3,5 m, Stellplätze, Garagen und Carports mit einer Grundfläche von bis zu 60 m<sup>2</sup>, freistehende Abgasanlagen im Sinne des Art. 57 Abs. 1 Nr. 2 Buchstabe b) BayBO mit einer Höhe von bis zu 12,0 m, Nebengebäude im Sinne des Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe a) BayBO sowie untergeordnete Bauteile. Weiterhin zulässig sind Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen, sowie Carports mit offenen Seitenteilen auch innerhalb der Vorgartenzone.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA2, WA3 und WA6, den Urbanen Gebieten (MU) sowie den Gewerbegebieten (GE) gilt:

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind je Gebäude folgende bauliche Anlagen zulässig: Terrassen bis zu einer Grundfläche von 60 m<sup>2</sup>, Terrassenüberdachungen mit einer Tiefe von bis zu 3,5 m, Stellplätze, Garagen und Carports mit einer Grundfläche von bis zu 60 m<sup>2</sup>, freistehende Abgasanlagen im Sinne des Art. 57 Abs. 1 Nr. 2 Buchstabe b) BayBO mit einer Höhe von bis zu 12,0 m, Nebengebäude im Sinne des Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe a) BayBO, untergeordnete Bauteile sowie Zufahrten und (eingehauste) Zufahrtsrampen zu Garagen/Tiefgaragen und Stellplätzen. Erschließung, Ver- und Entsorgung

#### **A.6.10.1 Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes an das örtliche Straßennetz erfolgt von Nordwesten durch den Ausbau der Kreuzung Staatsstraße 2052 und Gewerbering zu einem Kreisverkehr. Ein weitere Erschließung erfolgt über die Goldwiesenstraße.

Wie in der städtebaulichen Konzeption bereits erläutert, orientieren sich die Straßenbreiten an den Nutzungen der jeweiligen Straßen. Sie sind in **Abbildung 11. Straßenquerschnitte (ohne Maßstab)** dargestellt. Öffentliche Stellplätze sollen abschnittsweise im Straßenraum angeboten werden.

Für das Herstellen von Anschlüssen an die innerhalb der Staatsstraße 2052 liegenden Versorgungsleitungen ist die besondere Erlaubnis des Staatlichen Bauamtes Augsburg, Burgk-mairstraße 12, 86152 Augsburg schriftlich einzuholen. Dem Straßengrundstück dürfen keine Abwässer und kein Niederschlagswasser zugeleitet werden.

### Regelquerschnitte

Wohnstraße (5,5 m / 7,0 m / 7,5 m / 9 m)

Wohnweg, Shared Space (6 m)

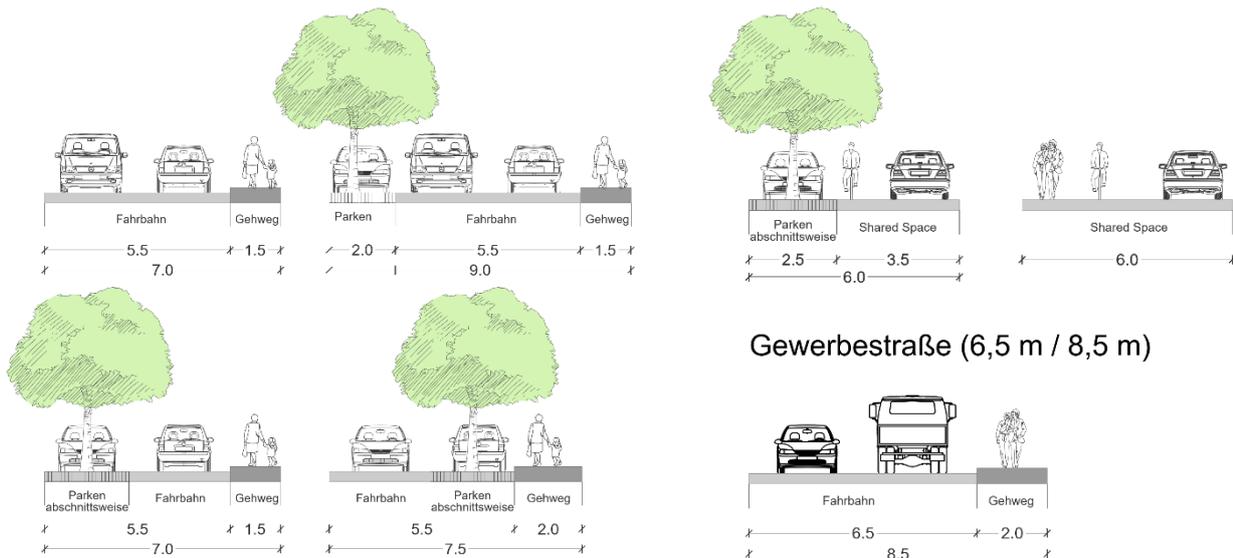


Abbildung 11. Straßenquerschnitte (ohne Maßstab)

### A.6.10.2 Abwasserbeseitigung, Entwässerung

Es wurde durch das Ingenieurbüro Crystal GmbH eine Bodenerkundung/Gutachten für das Baugebiet durchgeführt. Aufgrund von Feld- und Laboruntersuchungen kommt das Baugrundinstitut in Bezug auf die Sickerfähigkeit des Untergrundes zu folgenden Aussagen:

„Hinsichtlich der Versickerung von Wässern ist die anstehende Gelände- und Untergrundsituation wie zuvor beschrieben als eher nicht oder sehr schlecht geeignet einzustufen. Sollte dennoch die Versickerung von Oberflächenwasser, z. B. in sandigen Bereichen, angedacht werden, so ist zwingend sicherzustellen, dass eine Entlastungsmöglichkeit durch einen Überlauf zu einer jederzeit rückstaufreien Vorflut gegeben ist und keine Bauwerke negativ beeinflusst werden.“ (Baugrunderkundung/Gutachten Projekt-Nr. 211077 vom 18.06.2021; CRYSTAL GEOTECHNIK Beratende Ingenieure und Geologen GmbH, Hofstattstraße 28, 86919 Utting am Ammersee)

Sämtliches Niederschlagswasser der Dachflächen sowie unverschmutztes Niederschlagswasser befestigter Flächen ist in Zisternen zu leiten, die auf dem Grundstück zu errichten sind. Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen (z.B. Gartenwege) sollte so weit wie möglich auf den Gartenflächen ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen.

Da aufgrund der Bodenverhältnisse nur geringe Wassermengen versickert werden können, ist das restliche Niederschlagswasser über die öffentliche Regenwasserkanalisation den Regenrückhaltebecken am tiefsten Punkt des Plangebiets im Osten zuzuführen. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (bspw. Zisternen) und für sonstige nicht schädlich verunreinigte Tag-, Stau-, Quellwässer sowie Drän- und Sickerwasser jeder Art.

Die gekennzeichneten Flächen sind für die Sammlung und verzögerte Ableitung von Niederschlagswasser freizuhalten. Es darf nur eine Nutzung als Grünfläche erfolgen.

Niederschlagswasser, welches nicht auf Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert oder als Brauchwasser genutzt werden kann, ist dem Regenrückhaltebecken zuzuführen und dort zur Versickerung zu bringen bzw. verzögert direkt in den öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten.

#### Rückstausicherung:

Bei der Erstellung der Wohnbebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen (auch Dränanlagen, sofern zulässig) müssen gegen Rückstau aus der Kanalisation gesichert werden.

Das umgebende Gelände ist geneigt und weist eine Hanglage nach Osten auf. Daher kann, z.B. bei Schneeschmelze oder Starkniederschlag, wild abfließendes Oberflächenwasser aus dem umgebenden Einzugsgebiet den Grundstücken im Geltungsbereich zufließen. Dies ist entsprechend bei der Erschließung und Bebauung zu berücksichtigen. Es sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, die die Bebauung vor Schäden schützt. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. In diesem Zusammenhang ist auch darauf zu achten, dass der Oberflächenwasserabfluss durch die geplante Bebauung nicht behindert oder zum Nachteil umliegender Grundstücke verlagert wird. Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen 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 Decke. Somit wird die Menge des anfallenden Niederschlagswassers verringert.

Für die Wassereinleitung in den nahegelegenen Vorfluter ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

Sollten sogenannte "Grauwasseranlagen" geplant und gebaut werden, ist der Bauherr über die Meldepflicht gegenüber dem Gesundheitsamt gemäß Trinkwasserverordnung in Kenntnis zu setzen.

Im Übrigen erfolgt die Entwässerung im Trennsystem.

### A.6.10.3 Stellplätze

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Ried auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen.

### A.6.11 Flächenbilanz

Tabelle 2: Flächenbilanz Geltungsbereich

Flächennutzung	Fläche	Anteil
Allgemeines Wohngebiet	29.100 m <sup>2</sup>	40,5%
Urbanes Gebiet	12.300 m <sup>2</sup>	17,1%
Gewerbegebiet	8.800 m <sup>2</sup>	12,2%
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	9.600 m <sup>2</sup>	13,4%
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	3.700 m <sup>2</sup>	5,1%
Öffentliche Grünflächen	8.400 m <sup>2</sup>	11,7%
<b>Fläche gesamt</b>	<b>71.900 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

## A.7 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Durch die Erschließung des Plangebiets wird Verkehr erzeugt. Dieser bedeutet eine Mehrbelastung für das Straßennetz.

Des Weiteren gehen von den neuen Gewerbegebieten im Plangebiet Lärmschutzemissionen aus.

Die im Plangebiet ausgewiesenen Wohneinheiten erzeugen einen Bedarf an sozialer Infrastruktur, wie etwa KiTa-Plätzen. In der Bedarfsplanung ist dies entsprechend zu berücksichtigen.

---

## **B Umweltbericht**

### **B.1 Einleitung**

In der Gemeinde Ried besteht aufgrund der Nähe zu den Agglomerationen Augsburg und München eine anhaltende Nachfrage an Wohnbauland und Flächen für gewerbliche Nutzungen. Die verfügbaren Reserven reichen nicht aus, um die bestehende und zukünftige Nachfrage zu decken. Daher beabsichtigt die Gemeinde Ried die Aufstellung eines Bebauungsplanes, um am südwestlichen Ortsrand des Hauptdorfes ein gemischtes Quartier für Wohn- und Gewerbenutzung zu realisieren.

Hierzu wird der Bebauungsplan "An der Goldwiese" aufgestellt, der einen Geltungsbereich mit einer Fläche von 7,2 ha umfasst.

#### **B.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans**

Wesentliches Ziel der Planung ist es ein lebendiges Quartier mit unterschiedlichen Nutzungsansprüchen zu ermöglichen. Dadurch soll der bestehenden Nachfrage nach Wohnbauland und Gewerbeflächen nachgekommen werden.

Zu diesem Zweck sollen unterschiedliche Wohnformen – verdichtete Bebauung mit Mehrfamilienhäusern, Einfamilienhausbebauung, und zeitgemäße, mit gewerblichen Nutzungen gemischte Bauformen – entstehen (flexible Mischung aus Wohnen, Dienstleistungsnutzung oder sonstiger nicht störender Nutzungsformen). Bei der Quartiersgestaltung soll die Verträglichkeit der unterschiedlichen Nutzungsformen untereinander sowie zur Staatsstraße und der bestehenden gewerblichen Nutzung sichergestellt werden.

Weiterhin wird bei der Umsetzung Wert auf ökologische Qualität gelegt. Daher soll die Ortsrandsituation gewürdigt und angemessene ökologische Festlegungen getroffen werden. Auch im Rahmen der Vergabe soll eine ökologisch hochwertige Entwicklung sichergestellt werden. Die Öffentlichen Räume sollen zum einen Aufenthaltsqualitäten bieten und zum anderen eine Anbindung an den Hauptort für die unterschiedlichen Verkehrsteilnehmer ermöglichen (Fuß- und Radverkehr, ÖPNV und MIV).

Die Entwicklung des gesamten Plangebiets ist von der Gemeinde Ried in mehreren Abschnitten geplant.

Der Vorhabenraum schließt die Grundstücke Fl.-Nr. 152 und 153 sowie Teilflächen der Grundstücke Flst.-Nrn. 156, 975/8, 977/13, 977/14, 977/25, 981 und 981/9, Gemarkung Ried, ein. Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen ist der Neubau von Gebäuden zur Wohn- und Gewerbenutzung vorgesehen. Darüber hinaus sollen Stellplätze sowie ein Quartierplatz, Erschließungsstraßen sowie ein Regenrückhaltebecken errichtet werden. Das geplante Gebiet wird über Hörmannsberger Straße erschlossen. Für das Baugebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,4 für das Wohngebiet und eine Grundflächenzahl von 0,8 für das Urbane Gebiet sowie das Gewerbegebiet festgesetzt.

Zur Minimierung der entstehenden Eingriffe sind die Maßnahmen der Grünordnung, beispielsweise eine umfassende Eingrünung Richtung Südosten sowie zwischen der Wohnbaufläche und dem Gewerbegebiet, zu realisieren (s. Kap. A.6.6).

Für den Bebauungsplan ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen und ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen.

## **B.1.2 Planungsrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung**

### **B.1.2.1 Ziele aus Fachgesetzen**

Für den vorliegenden Bebauungsplan werden die planungsrelevanten Ziele der aufgeführten Fachgesetze, jeweils in der aktuellen Fassung, folgendermaßen berücksichtigt:

- **BauGB**  
insb. (Belange des Umweltschutzes), § 1a (Ergänzende Vorschriften des Umweltschutzes), § 2 Abs. 4 (Umweltprüfung) und § 2a i.V.m. Anlage 1 (Umweltbericht)
  - Prüfung der Auswirkungen auf Belange des Umwelt- und Naturschutzes, der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7) durch vorliegenden Umweltbericht
  - Dokumentation möglicher Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sowie deren Vermeidung und Kompensation als Grundlage für die gemeindliche Abwägung
  - Darstellung/Festsetzung von Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich
- **BNatSchG**  
insb. § 14 i.V.m. § 15 (Eingriffsregelung), §§ 20-33 (Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft), § 39 (Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen) und § 44 (Artenschutz)  
sowie  
**BayNatSchG**  
insb. Art. 4 (Grünordnungspläne), Art. 16 (Schutz bestimmter Landschaftsbestandteile), Art. 19 (Arten- und Biotopschutzprogramm) und Art. 23 (Gesetzlich geschützte Biotope)
  - Darstellung/Festsetzung von Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich und Festsetzung grünordnerischer Maßnahmen zur Minimierung von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild
  - konfliktarmer Standort, da hauptsächlich Bereiche mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft von der Planung betroffen sind
  - Flächen mit höherer naturschutzfachlicher Wertigkeit werden nur in unbedingt notwendigem Maße in Anspruch genommen
  - Keine Betroffenheit geschützter Landschaftsbestandteile und gesetzlich geschützter Biotope durch die Planung
- **BlmSchG**  
insb. i.V.m. der sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (16. BlmSchV) der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) und der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Teil 1 (Lärmimmissionen)

- Wahl eines konfliktarmen Standortes, durch bereits vorhandene Vorbelastungen wie z.B. größeren Straßen oder Anlagen, die Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen emittieren oder Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung der Luft, insbesondere durch Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe oder Geruchsstoffe verursachen
- **BBodSchG**  
insb. §§ 4-10 (Grundsätze und Pflichten zur Vermeidung schädlicher Bodenverunreinigungen)
  - Vermeidungsmaßnahmen, um schädliche Bodenveränderungen zu minimieren, z.B. Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen und Gehölzpflanzungen
- **WHG**  
insb. Abschnitt 4 „Bewirtschaftung des Grundwassers“ (Entwässerung/Niederschlagswasserbeseitigung)  
sowie  
Bayerisches Wassergesetz
  - Wahl eines Standortes, an dem keine Oberflächengewässer betroffen sind oder direkt beeinträchtigt werden können
  - Festsetzung von Vermeidungsmaßnahmen, um nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften, insb. des Grundwassers, zu minimieren; z.B. Niederschlagsversickerung auf dem Grundstück über die belebte Bodenschicht und Verwendung versickerungsfähiger Beläge
  - Bau einer Regenrückhaltebeckens
- **BayDschG**
  - Wahl eines Standortes, an dem keine Bau- und Bodendenkmäler betroffen sind
  - Hinweis auf Vorgehensweise beim Auffinden von Denkmälern

### **B.1.2.2 Natura-2000-Gebiete**

Es befinden sich keine Natura-2000-Gebiete innerhalb oder im Umfeld des Planungsgebietes. Eine Beeinträchtigung ist auch in Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete mit anderen Plänen oder Projekten unwahrscheinlich.

### **B.1.2.3 Weitere Schutzgebiete**

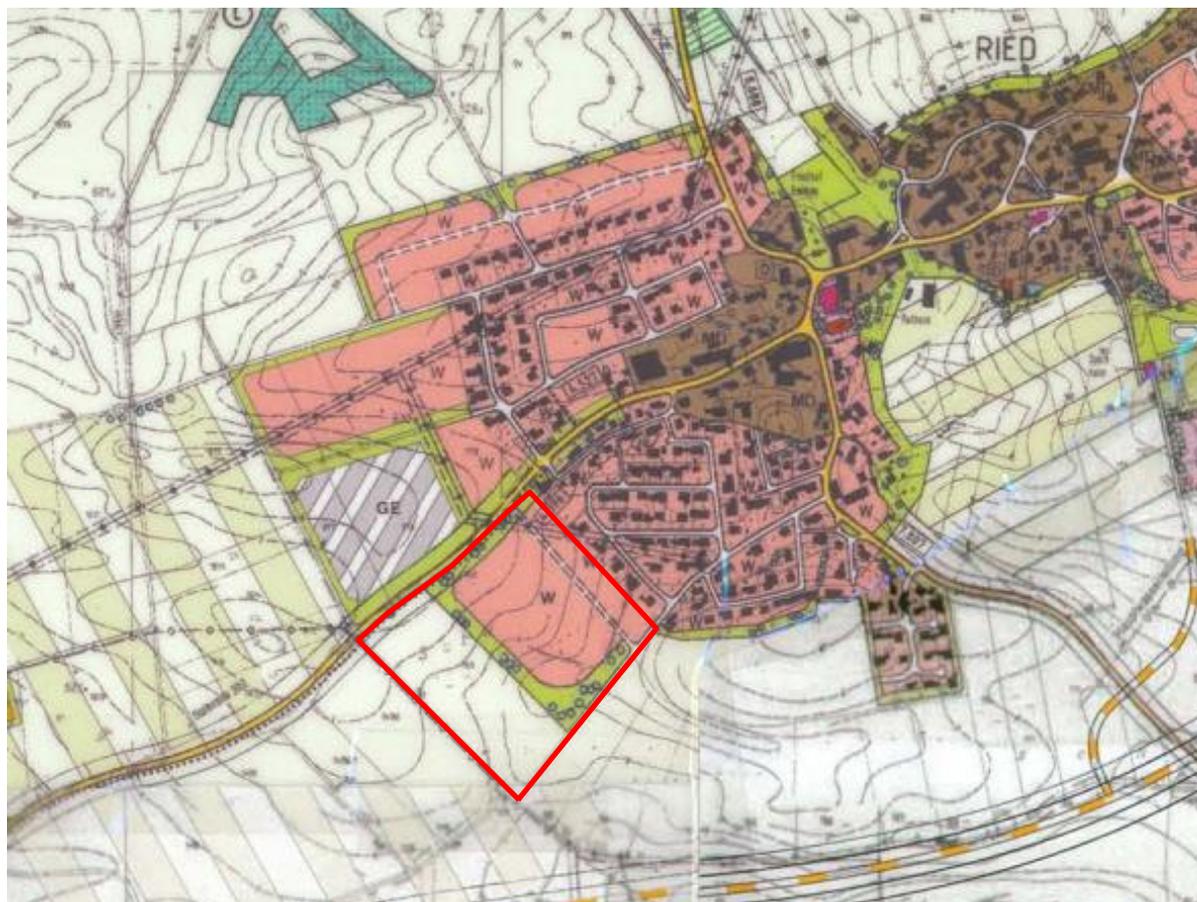
Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts (§§ 23-30 BNatSchG) oder des Wasserrechts (Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete) sowie gesetzlich geschützte und/oder amtlich kartierte Biotop befinden sich nicht im räumlich-funktionalen Umfeld des Plangebietes und werden daher durch die Planung nicht berührt.

Das Nächstliegende Biotop „Einzelhecken westl. Sirchenried“ (Biotopnummer: 7732-0030) befindet sich 300 m südlich des Plangebiets.

### B.1.2.4 Landesentwicklungsprogramm/Regionalplan Augsburg

Die Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern und des Regionalplans Augsburg sind ausführlich in der städtebaulichen Begründung (siehe Kap. A.5.1.1, □) beschrieben und werden mit der vorliegenden Planung berücksichtigt.

### B.1.2.5 Flächennutzungsplan



**Abbildung 12. Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)**

Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ried als Wohnbauflächen und Flächen des Außenbereichs dargestellt. Die gesamte Entwicklung des angestrebten Bebauungsplanes aus den Darstellungen des FNP ist nicht möglich. Für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist daher eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt nach § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren.

## B.2 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Bestandes

### B.2.1 Schutzgut Fläche

Die Bundesregierung hat im Jahr 2016 in der „Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie“ festgelegt, dass die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke bis zum Jahr 2030 auf unter 30 Hektar pro Tag begrenzt werden soll.

Nach Angaben des Bay. Umweltministeriums beträgt der aktuelle Flächenverbrauch in Bayern 10 ha pro Tag (2019) oder etwa 3 m<sup>2</sup> pro Einwohner und Jahr. Die Entwicklung der Siedlungs- und Verkehrsflächen verläuft damit deutlich dynamischer als die Einwohnerentwicklung.

Die Fläche der Gemeinde Ried beträgt etwa 2921 ha, davon sind etwa 9,5 % (275 ha) Siedlungs- und Verkehrsfläche, die sich untergliedern in Wohnbaufläche mit 67 ha, Industrie- und Gewerbefläche mit 16 ha und Verkehrsfläche mit 115 ha (BayLfSt, Statistik kommunal).

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca.7,2 ha. Derzeit sind im Planungsgebiet keine Versiegelungen vorhanden, da es sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen handelt.

Bezüglich Funktion und Wertigkeit der Fläche für die einzelnen Schutzgüter siehe nachfolgende Kapitel.

### **B.2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt**

Das Planungsgebiet ist geprägt durch eine derzeitige Ackernutzung. Es verfügt somit über eine relativ artenarme Vegetation, welche durch die anthropogene Nutzung stark geprägt ist.

Im Planungsgebiet ist das Vorkommen typischer, heimischer Tiere der Feldflur wahrscheinlich. Dazu zählen beispielsweise Rehe, Füchse, verschiedene Greifvögel und Marderarten, Ringeltauben, Krähen sowie Feld- und Wühlmäuse. Das Vorkommen seltener Arten, wie z.B. dem Feldhasen sowie Feldlerchen, ist nicht völlig ausgeschlossen.

Die artenschutzrechtlich relevanten Tierarten wurden in der Artenschutzrechtlichen Prüfung in Kapitel 0 behandelt. Es sind dort verschiedene Vermeidungs- und sog. CEF-Maßnahmen vorgesehen.

Durch die Nähe zur bestehenden Staatsstraße und den Siedlungsgebieten bestehen Vorbelastungen für das Schutzgut. Aufgrund der Verkehrsstraßen kommt es zu Störungen in Form von Lärm, Vibrationen und Schadstoffeinträgen, die sich auf die Tier- und Pflanzenwelt im Vorhabenraum auswirken können. Zudem wird die Flora und Fauna im Planungsgebiet durch den Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln im Zuge der landwirtschaftlichen Nutzung beeinträchtigt.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von hoher Bedeutung.

### **B.2.3 Schutzgut Boden**

Das Plangebiet befindet sich in der geologischen Einheit Löß, Lößlehm, Decklehm, z. T. Fließerde.

Als Bodentyp herrscht im Planungsgebiet „Fast ausschließlich Braunerde aus Sandlehm bis Schlufftom (Molasse,Lösslehm) (8a)“ vor. Im Südosten des Plangebiets befindet sich der Bodenkomplex „Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment) (76b)“ (Quelle: Umweltatlas, LfU Bayern).

Die Baugrunderkundung/Gutachten der Crystal Geotechnik GmbH beschreibt die Bodenverhältnisse wie folgt:

*„Im geplanten Neubaugebiet wurden unterhalb von oberflächennahen, relativ mächtigen Decklagen (Oberboden, sandige und bindige Decklagen) in beinahe allen Kleinbohrungen tertiäre Tone und Schluffe steifer bis halbfester Konsistenz, aber teils auch dichte Sande erkundet. Der Wasserspiegel wurde bei den Kleinbohrungen ab etwa 0,85 m unter GOK angetroffen. Insgesamt liegen somit hier eher ungünstige bis mittlere geotechnische und hydrogeologische Untergrundverhältnisse vor.“ (Baugrunderkundung/Gutachten Projekt-Nr. 211077 vom 18.06.2021; CRYSTAL GEOTECHNIK Beratende Ingenieure und Geologen GmbH, Hofstattstraße 28, 86919 Utting am Ammersee.*

Der Boden ist durch die land- und forstwirtschaftliche Nutzung vorbelastet. Beispielsweise führt das Befahren mit schwerem Gerät zu Verdichtungen. Auch der Einsatz von Dünger und Pestiziden wirkt sich auf den Bodenhaushalt aus. Es ist davon auszugehen, dass die Bodenfunktionen durch die intensive Bewirtschaftung teilweise eingeschränkt sind.

Weiterhin kommt es zu Schadstoffemissionen (Reifenabrieb, Streusalz, etc.) durch den Verkehr auf der benachbart befindlichen St2052, die in das Planungsgebiet eingetragen werden. Zudem kann das im Winter auf den umliegenden Straßen verteilte Streusalz, z. B. über Sprühnebel, in das Planungsgebiet eingetragen werden.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von hoher Bedeutung.

#### **B.2.4 Schutzgut Wasser**

Im Vorhabenraum sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Da sich das Planungsgebiet nicht im Näherungsbereich eines Fließgewässers befindet, kann eigentlich davon ausgegangen werden, dass das Grundwasser nicht oberflächennah ansteht. Tatsächlich wurde jedoch bei der Baugrunderkundung an verschiedenen Stellen Schichtenwasser angetroffen. Der Süden des Plangebiets befindet sich in einem Wassersensiblen Bereich.

Durch den Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln im Zuge der landwirtschaftlichen Nutzung kann es zu Schadstoffeinträgen in das Grundwasser kommen. Von den umliegenden Straßen kann das im Winter verteilte Streusalz z. B. über Sprühnebel in den

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von mittlerer Bedeutung.

#### **B.2.5 Schutzgut Luft und Klima**

Aufgrund der Siedlungsnähe ist dieser für die Kalt- und Frischluftproduktion kaum von Bedeutung. Über den großen, vegetationsbedeckten Ackerflächen kann sich zwar Kaltluft bilden, diese kann jedoch aufgrund der geringen Geländeneigung kaum in thermisch belastete Siedlungsgebiete abfließen. Für die Frischluftproduktion spielen die Ackerflächen im Vorhabenraum kaum eine Rolle.

Eine Vorbelastung besteht durch den temporären Eintrag von Staub sowie Dünge- und Pflanzenschutzmitteln im Zuge der landwirtschaftlichen Nutzung.

Durch die Staatsstraße 2052 sind lufthygienische Vorbelastungen im Planungsgebiet vorhanden.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

### **B.2.6 Schutzgut Landschaft**

Das Gelände ist flach und leicht geneigt. Die Ackerfläche wirkt landschaftlich ausgeräumt.

Die Umgebung des Plangebietes ist gekennzeichnet durch eine ausgeräumte Ackerlandschaft mit vereinzelt Baumgruppen entlang von Feldwegen und Grundstücksgrenzen. Das Plangebiet schließt an die bestehende Bebauung Rieds an.

Eine Vorbelastung besteht durch die Staatsstraße 2052, die nördlich am Projektgebiet vorbeiführt.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

### **B.2.7 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter**

In diesem Schutzgut werden verschiedene Aspekte zusammengefasst:

- Objekte mit Bedeutung für das kulturelle Erbe,
- Landwirtschaft und Forstwirtschaft,
- sonstige Sachgüter (z. B. Jagd).

Als Kulturgüter werden nach § 2 des Gesetzes zum Schutz der Kulturdenkmale (DSchG) denkmalgeschützte bauliche Anlagen, Grünanlagen und Wasseranlagen behandelt. Gemäß § 6 DSchG sind nicht nur die Anlagen selbst geschützt, sondern auch die Umgebung bzw. deren Wirkungsraum stehen unter besonderen Schutz. Die land- und forstwirtschaftlichen Flächen werden entsprechend ihrer wirtschaftlichen und kulturellen Bedeutung bewertet. Für die Untersuchungen wurden neben eigenen Beobachtungen die Daten des Landesamts für Denkmalpflege verwendet.

Es befinden sich keine Baudenkmäler im Bereich des Plangebietes. Außerdem sind keine Bodendenkmäler bekannt.

Die Flächen weisen voraussichtlich keine Bedeutung für kulturelle Schutzgüter auf, es sind jedoch Produktionsflächen (Sachgüter) betroffen.

### **B.2.8 Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung**

Für die landschaftsbezogene Erholung sind der Vorhabenraum selbst sowie das Umfeld nicht besonders geeignet. Entlang der St 2052 befindet sich ein Radweg, welche durch die Straße bereits vorbelastet sind. Das Gebiet wird für Spaziergänge (mit Hunden), zum Joggen und für Nordic Walking genutzt.

Der Vorhabenraum ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

### **B.2.9 Wechselwirkungen**

Soweit relevant sind die Wechselwirkungen bereits in den obigen Kapiteln bei den jeweiligen Schutzgütern im Zuge der Bewertung der jeweiligen schutzgutspezifischen Funktionen beschrieben.

## **B.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

### **B.3.1 Wirkfaktoren**

Mit dem geplanten Vorhaben gehen während der Bau- und Betriebsphase Auswirkungen unterschiedlicher Art auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bis i einher. Gemäß Anlage 1 BauGB können diese direkter oder indirekter, sekundärer, kumulativer, grenzüberschreitender, kurz-, mittel-, langfristiger, ständiger oder vorübergehender sowie positiver oder negativer Art sein.

Zu prüfen sind dabei unter anderem folgende Wirkungen bzw. Wirkfaktoren nach Anlage 1 des BauGB:

- Bau und Vorhandensein des geplanten Vorhabens, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten
- Nutzung natürlicher Ressourcen (insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt), wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist
- Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen
- Art und Menge der erzeugten Abfälle, ihre Beseitigung und Verwertung
- Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z. B. durch Unfälle oder Katastrophen)
- Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme durch die mögliche Betroffenheit von Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz oder durch die Nutzung natürlicher Ressourcen
- Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels
- eingesetzte Techniken und Stoffe

Diese Wirkbereiche werden nachfolgend, bezogen auf die jeweiligen Schutzgüter bzw. Umweltschutzbelange, insoweit geprüft, wie es nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise möglich ist.

### **B.3.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche**

Von den 7,2 ha, die der Geltungsbereich umfasst, werden künftig etwa 3,2 ha als Baufläche (Baugrenzen) für Gebäude nutzbar sein. Aufgrund der verschiedenen Nutzungen sind im Planungsgebiet verschiedenen GRZ (GRZ= 0,4 für WA, GRZ= 0,8 für GE und MU) vorgesehen. Die GRZ kann darüber hinaus zu 50% durch Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO überschritten werden.

Weiterhin werden im Vorhabenraum ca.1 ha für Verkehrsflächen in Anspruch genommen und damit vollständig versiegelt.

Die restlichen Bereiche bleiben unversiegelt und werden als Garten oder Grünflächen genutzt. Sie sind entsprechend der Festsetzungen der Grünordnung mit Gehölzen zu bepflanzen.

Die Flächenversiegelung verursacht verschiedene Auswirkungen auf den Naturhaushalt, die in den nachfolgenden Kapiteln beim jeweiligen Schutzgut erläutert werden.

### **B.3.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt**

Bei Realisierung der Planung geht die Vegetation in den künftig überbauten Bereichen vollständig verloren. Der Verlust der vorhandenen Lebensräume durch die Nutzung als Wohn- und Gewerbegebiet wird im Zuge der Kompensationsmaßnahmen auf einer externen Fläche ausgeglichen.

Bau- und betriebsbedingt kann es zum Funktionsverlust oder -beeinträchtigungen von Tierlebensräumen im näheren Umfeld kommen, da Lärm und optische Störeffekte auf die Fauna einwirken. Zudem kann sich die Straßen-/Gebäudebeleuchtung auf die Tierwelt, wie beispielsweise nachtaktive Fluginsekten und Vögel, auswirken.

Durch die Bebauung werden die bisherigen Habitatstrukturen beseitigt. Die vorkommenden Arten finden jedoch in der Umgebung Ersatzlebensräume oder werden durch entsprechende CEF-Maßnahmen (siehe artenschutzrechtliche Prüfung) auf anderen Flächen angesiedelt.

Die Eingrünung des Planungsgebietes bewirkt eine Minderung der Eingriffe für das Schutzgut. Verschiedene anpassungsfähige Vogelarten werden auch in den entstehenden Pflanzungen geeignete Habitatstrukturen finden und in das Gebiet zurückkehren. Es ist davon auszugehen, dass künftig vorwiegend Kulturfolger und Ubiquisten auf den Flächen leben werden.

Die Planung führt voraussichtlich zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut.

### **B.3.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden**

Im Zuge der Planrealisierung wird gewachsener, belebter Boden in einem Umfang von ca. 7 ha in Anspruch genommen, der in seinen Funktionen als Filter, Pflanzen- und Tierlebensraum, Produktionsgrundlage, für die Wasserversickerung und -verdunstung sowie die Klimaregulierung nicht ersetzbar ist. Mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und 0,8 ist der Versiegelungsgrad als mittel – hoch anzusprechen. Die beanspruchten Böden sind durch die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung bereits anthropogen überprägt.

Während der Bauphase kann es zu zusätzlichen Belastungen des Bodens durch Bodenverdichtung kommen. Durch die Versiegelung und Überformung der für die Erschließung erforderlichen Verkehrsflächen und der baulich nutzbaren Flächen sind unausweichlich Leistungseinbußen für den Naturhaushalt gegeben.

Werden bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichen Maßnahmen Boden- und Untergrundverunreinigungen angetroffen, die gesundheits-, luft- oder wassergefährdend, explosiv oder brennbar sind, so sind diese unverzüglich der zuständigen Unteren Abfallwirtschaftsbehörde anzuzeigen.

Die Planung führt voraussichtlich zu einer erheblichen Auswirkung auf das Schutzgut.

### **B.3.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser**

Die Neuversiegelung von bisher unversiegelter Fläche verringert die Filtermöglichkeit des Oberflächenwassers durch die bewachsene Bodenschicht und hat somit negative Auswirkungen für das Schutzgut Wasser. Die Versiegelung der Flächen im Baugebiet führt außerdem zu einer geringen Reduzierung des Regenrückhaltes in der Landschaft sowie einer eingeschränkten Versickerung und Grundwasserneubildung.

Es ist vorgesehen, das unbelastete Niederschlagswasser getrennt zu fassen, im Planungsgebiet einem Regenrückhaltebecken zurückzuhalten. Dadurch kann der Niederschlagswasserabfluss verringert werden.

Die Planung führt voraussichtlich zu einem mittleren Eingriff in das Schutzgut.

### **B.3.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima**

Über den künftig versiegelten Bereichen kommt es zu einer Erhöhung der Lufttemperatur und dementsprechend zu Auswirkungen auf das Mikroklima. Während der Bauarbeiten ist mit einer Zunahme der Luftbelastung durch Staub und den Betrieb von Maschinen und Fahrzeugen zu rechnen.

Landwirtschaftliche Flächen sind relevant für die Kalt- und Frischluftentstehung und den Luftabfluss in bebaute Bereiche. Diese kleinklimatischen Wohlfahrtswirkungen sind aufgrund der örtlichen Situation nicht von großer Bedeutung.

Die Planung führt voraussichtlich zu einem geringen Eingriff in das Schutzgut.

### **B.3.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft**

Das Plangebiet wird einen neuen südwestlichen Ortsrand von Ried bilden. Der bisherige Ortsrand ist durch Hausgärten und Gehölzstrukturen etc. geprägt. Künftig wird die neu entstehende gemischte Bebauung den Anblick der Ortschaft von der Landschaft aus kennzeichnen, wobei die Wirkung durch eine umfassende Eingrünung gemindert wird.

Da die Bebauung nicht in Gebiete eingreift, die für das Landschaftserleben und eine naturverbundene Erholungsnutzung von wesentlicher Bedeutung sind, kommt es nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut.

Durch Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen wird sichergestellt, dass das Planungsgebiet eine angemessene und landschaftsverträgliche Ein- und Durchgrünung erfährt (Erhaltung und Pflanzung standortgerechter Bäume, Ausweisung von Grünflächen, Ausschluss von Hecken aus Nadelgehölzen).

Die Planung führt voraussichtlich zu einem geringen Eingriff in das Schutzgut.

---

### **B.3.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Voraussichtlich werden von der Planung keine Kulturgüter oder sonstigen wertvollen Sachgüter betroffen sein. Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde aufgefunden, sind diese unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 BayDSchG) sowie unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG). Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung (Art 7 Abs. 1 BayDSchG).

Risiken für das kulturelle Erbe können damit ebenfalls ausgeschlossen werden.

Die Planung führt voraussichtlich zu keinem Eingriff in das Schutzgut Kulturgüter, es entstehen jedoch erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Sachgüter, durch den Entzug von Produktionsflächen.

### **B.3.9 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit**

Im Zuge der Erschließung und Bebauung des Geltungsbereiches können vorübergehende Lärm- und Immissionsbelastungen durch den Maschinen- und Geräteeinsatz bzw. durch temporären, zusätzlichen Verkehr auftreten.

Betriebsbedingt sind Lärmemissionen zu erwarten, die durch die Festsetzung von Lärmkontingenten auf ein angemessenes Maß reduziert werden. Erhebliche negative Auswirkungen für das Schutzgut sind demnach nicht zu erwarten.

Die Planung führt voraussichtlich zu einem mittleren Eingriff in das Schutzgut.

### B.3.10 Wechselwirkungen

Den größten Eingriff in den Naturhaushalt und die Landschaft stellt die hohe Bodenversiegelung dar, die sich nicht nur auf die Schutzgüter, sondern auch auf deren Wechselbeziehungen zueinander auswirkt.

**Mögliche Wechselbeziehungen der Schutzgüter infolge der Bodenversiegelung**

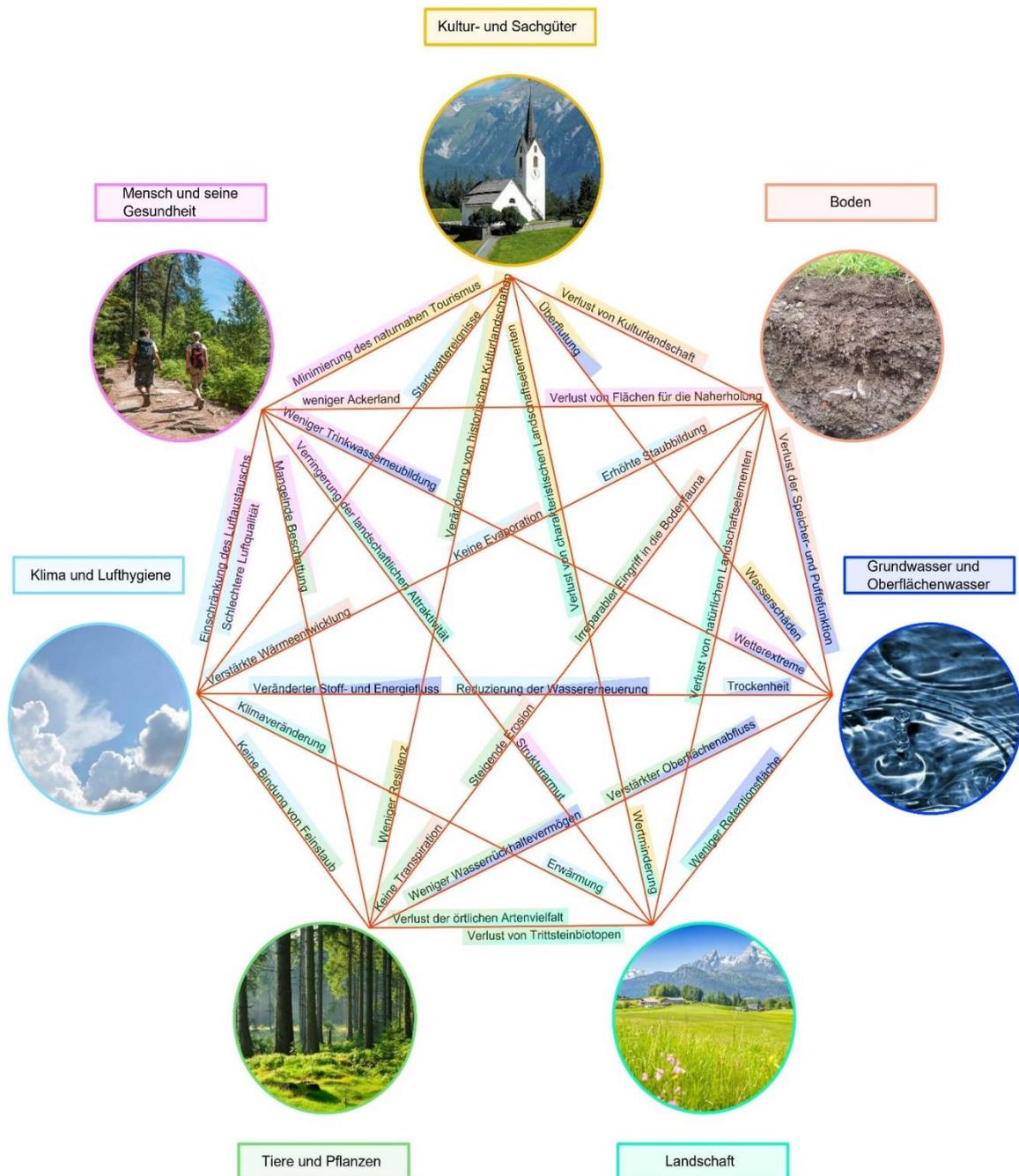


Abbildung 13. Auswirkungen von Bodenversiegelung auf die Schutzgüter und deren Wechselwirkungen

### **B.3.11 Belange des technischen Umweltschutzes**

#### Vermeidung von Emissionen/Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen sind durch die Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen zu minimieren.

Eine geringfügige Erhöhung von Luftschadstoffemissionen durch den Kfz-Verkehr sowie der Gewerbebetriebe lässt sich nicht vermeiden.

#### Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die Abfälle sind sowohl während der Bauphase als auch im laufenden Betrieb sachgerecht zu entsorgen.

Unbelastetes Niederschlagswasser wird soweit möglich vor Ort versickert. Schmutzwässer werden der gemeindlichen Kanalisation zugeführt.

#### Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Das Plangebiet verfügt laut Energie-Atlas mit einer jährlichen Sonnenscheindauer von 1650-1699 h/Jahr über sehr günstige Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie.<sup>4</sup> Die Errichtung von Photovoltaik- oder Solaranlagen ist gemäß Bebauungsplan möglich.

Auch die Anlage von Erdwärmesonden ist aus geologischer Sicht möglich (vgl. Energieatlas Bayern) und wird durch den Bebauungsplan nicht eingeschränkt.

### **B.3.12 Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen**

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter oder vorläufig gesicherter Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenbereiche. Im Südosten befindet sich ein Wassersensibler Bereiche. Da das Niederschlagswasser vor Ort versickert bzw. zurückgehalten werden soll, entsteht keine wachsende Anfälligkeit hinsichtlich der Gefahr von Hochwasser in Siedlungsgebieten.

Das Gemeindegebiet Ried gehört zu keiner Erdbebenzone<sup>5</sup>, d.h. die Anfälligkeit gegenüber dadurch bedingten Unfällen oder Katastrophen ist äußerst gering.

### **B.3.13 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete**

Es liegen keine Kenntnisse darüber vor, ob die Planung in Kumulierung mit benachbarten Vorhaben, auch hinsichtlich von Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz, zu nachteiligen Umweltauswirkungen führen könnte.

---

<sup>4</sup> Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Energie und Technologie: Energie-Atlas Bayern. Solarenergie. Globalstrahlung – Jahresmittel. [https://geoportal.bayern.de/energieatlas-karten/?wicket-crypt=WKRa082y\\_Hw&wicket-crypt=HF5VeymMRVQ](https://geoportal.bayern.de/energieatlas-karten/?wicket-crypt=WKRa082y_Hw&wicket-crypt=HF5VeymMRVQ) [Zugriff: 20.01.21]

<sup>5</sup> Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches Geoforschungszentrum (o.J.): Zuordnung von Orten zu Erdbebenzonen. [https://www.gfz-potsdam.de/DIN4149\\_Erdbebenzonenabfrage/](https://www.gfz-potsdam.de/DIN4149_Erdbebenzonenabfrage/) [Zugriff:01/2021]

## **B.4 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung**

Würde die Planung nicht durchgeführt werden, ist die Fortführung der bisherigen Nutzungen am wahrscheinlichsten. Die anthropogene/landwirtschaftliche Nutzung der Fläche würde sich wie bisher auf die Schutzgüter auswirken.

Bei dauerhafter Nutzungsaufgabe würde sich wahrscheinlich nach dem Ablauf verschiedener Sukzessionsstadien als Klimaxgesellschaft ein geschlossener (Buchen-)Wald entwickeln.

Wird die Planung nicht realisiert, müsste für die geplante Bebauung ein anderer Standort gefunden werden. Eine Inanspruchnahme einer alternativen Fläche kann je nach Beschaffenheit des Alternativstandortes zu geringeren, aber auch höheren Auswirkungen auf die Landschaft und den Naturhaushalt führen.

## **B.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen**

### **B.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung/Verhinderung und Verringerung**

Eine grundsätzliche Minimierung des Eingriffes erfolgt durch die Standortwahl des Baugebietes im Anschluss an das bestehende Wohngebiet und gegenüber dem bestehenden Gewerbegebiet. Das Gebiet kann gut erschlossen werden.

In der folgenden Tabelle werden die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, die bereits in den vorhergehenden Kapiteln genannt wurden, zusammengefasst.

Tabelle 3: Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen

<b>Schutzgut</b>	<b>Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen</b>
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ sparsamer Gebrauch der Fläche // verdichtete und somit flächensparende Bauweise</li> </ul>
Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erhalt nicht zwingend zu rodender Gehölze</li> <li>▪ Durchführung notwendiger Baumfällungen und Rodungen von Gehölzen nur im Zeitraum von 1.10. bis 29.02. (§ 39 BNatSchG)</li> <li>▪ Eingrünung und Durchgrünung des Baugebietes/Pflanzung von einheimischen Gehölzen</li> <li>▪ Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen</li> <li>▪ Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile</li> <li>▪ Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft</li> <li>▪ naturnahe Gestaltung und Bepflanzung der Regenrückhaltebecken und -mulden</li> </ul>
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Beschränkung des Versiegelungsgrades auf ein Minimum</li> <li>▪ Vermeidung von Bodenkontaminationen und nicht standortgerechter Bodenveränderungen</li> <li>▪ Schutz vor Erosion und Bodenverdichtung</li> <li>▪ hoher Anteil hochwertiger Grünflächen und Durchgrünung mit standortgerechten Gehölzen</li> <li>▪ Verwendung versickerungsfähiger Beläge</li> </ul>

Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ geringstmögliche Versiegelung von Flächen</li> <li>▪ Entwässerung im Trenn-System</li> <li>▪ größtmögliche Niederschlagsversickerung/ Verwendung versickerungs-fähiger Beläge</li> <li>▪ Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung</li> </ul>
Luft / Klima	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ geringstmögliche Versiegelung von Flächen</li> <li>▪ Anpflanzen von Gehölzstrukturen, Fassaden- und Dachbegrünung als Frischluftproduzenten</li> </ul>
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Eingrünung und Durchgrünung der Baugebietes</li> </ul>
Kultur- / Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Einstellen der Erdarbeiten bei Auffinden kultur- oder erdgeschichtlicher Bodenfunde (Art 7. und 8 BayDSchG)</li> </ul>
Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Einhaltung von Grenzwerten bezüglich der Lärmemissionen</li> <li>▪ Eingrünung und Durchgrünung des Planungsgebiets</li> <li>▪ Ausweisung von zentralen Kinderspiel- und Gemeinschaftsplätzen</li> <li>▪ Verwendung von Lärm- und schadstoffarmen Baumaschinen</li> </ul>

### B.5.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfes

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs ist in Kapitel A.6.7 ausführlich beschrieben. Der aktuelle Zustand des Plangebiets wurde anhand der Bestandsaufnahme von Luftbildauswertungen eingestuft. Es wurden Kompensationsfaktoren von 0,4 bzw. 0,55 eingesetzt.

Gemäß der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren im Leitfaden wurde der Ausgleichsbedarf für die auszugleichende Fläche entsprechend der festgestellten Kategorien und dem geplanten Versiegelungs- und Nutzungsgrad ermittelt. Es ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 27.640 m<sup>2</sup>.

Der Ausgleichsbedarf für das geplante Vorhaben wurde mit Hilfe des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft<sup>6</sup>“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2. erweiterte Auflage Januar 2003, München) errechnet.

Der aktuelle Zustand des Plangebietes und die Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild wurden anhand der Bestandsaufnahme vor Ort und Luftbildauswertungen folgendermaßen eingestuft:

Kategorie I: Acker,

Gebiete mit einer hohen Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Für St2052 entsteht kein Ausgleichsbedarf, da diese Fläche bereits vollständig versiegelt ist.

<sup>6</sup> Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (2003): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. [https://www.stmuv.bayern.de/themen/naturschutz/doc/leitf\\_oe.pdf](https://www.stmuv.bayern.de/themen/naturschutz/doc/leitf_oe.pdf) [Zugriff: 03/2021]

Für das geplante Gebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,4 bzw. 0,8 festgesetzt. Diese wurde laut Leitfaden in die Eingriffsschwere Typ A (Schwellenwert GRZ > 35 / hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad) zugeordnet.

Entsprechend des Leitfadens richtet sich die Höhe des Kompensationsfaktors nach der Qualität der am Eingriffsort festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen. Bei der vorliegenden Planung sind folgende Maßnahmen zur Minderung der Eingriffe vorgesehen:

- Umfassende Ein- und Durchgrünung des Bebauungsgebiets
- Errichtung eines Regenrückhaltebeckens zur Abflussverzögerung vor Ort

Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne des § 1a (3) BauGB, die der Bebauungsplan "An der Goldwiese" verursacht, sind folglich 27.640 m<sup>2</sup> Kompensationsfläche notwendig.

### **B.5.3 Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen**

Der naturschutzfachliche Ausgleich erfolgt auf Flurnummer 169 Gemarkung Eismannsberg sowie als multifunktionaler Ausgleich auf dem Grundstück Flst.-Nr.308, Gemarkung Sirchenried sowie auf Flst.Nr. 623 Gemarkung Mering.

#### **B.5.3.1 Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen**

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung hat ergeben, dass durch das geplante Gebiet Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt sind. Es müssen Maßnahmen zur kontinuierlichen Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion vorgesehen werden. Diese CEF-Maßnahmen für die Feldlerche können nur auf Flächen mit einem ausreichend großen Abstand zu potenziellen Stör- und Gefahrenquellen durchgeführt werden. Es wird offenes Gelände mit weitgehend freiem Horizont benötigt. Der Abstand zu Einzelbäumen muss mindestens 50 m und zu Waldflächen 150 m betragen. Frequentierte Feldwege oder Freileitungen sollten 100 m entfernt sein.

Es sind Ersatzlebensräume mit einer Größe von etwa 0,5 ha pro Feldlerchenrevier vorzusehen.

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen bei Errichtung von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind auf dem Flst.-Nr.308, Gemarkung Sirchenried sowie auf Flst.Nr. 623 Gemarkung Mering vorgezogene Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) für die Feldlerche durchzuführen.

Die Ackerflächen sind als „Extensiver Getreideanbau“ mit Sommergetreide (Hafer, Roggen, Sommergerste, Weizen) mit doppeltem Saatreihenabstand anzusäen. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln oder Mineraldünger ist auf der gesamten Fläche unzulässig. Der Einsatz von Festmist hat in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erfolgen.

Außerdem sind „Brachestreifen“ anzulegen um streifenförmige Brut- und Nahrungshabitate für die Feldlerche herzustellen in einer Mindestbreite von 10 m und einem Abstand zueinander von 10 m sowie mindestens 10 m zu Wegen. Die Streifen sind als selbst begrünte und lückige Ackerbrachen (Sukzessionsbrachen) anzulegen. Nach einem Umbruch der

Ackerflächen im Winter sind die Brachestreifen im darauffolgenden Jahr wieder zu Buntbrachen mit einer heterogenen Vegetationsstruktur zu entwickeln.

### **B.5.3.2 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen**

Der naturschutzfachliche Ausgleich erfolgt als multifunktionaler Ausgleich auf den artenschutzrechtlichen Flächen.

Der verbleibenden Naturschutzfachliche Ausgleich erfolgt durch eine Extensivierung der Grünlandnutzung auf Flst.Nr. 169 Gemarkung Eismannsberg.

Zur Pflege der extensive genutzten Grünlandbereiche ist eine zweischürige Mahd zwischen Ende Juli und Ende September vorgesehen. In den ersten zwei Jahren erfolgt zur Aushagerung eine dritte Mahd im Frühjahr. Die Artenanreicherung erfolgt per Mahdgutübertragung.

Auf Fl.Nr. 169 werden Amphibiensenken sowie Reptilienhabitate entsprechend der Zeichnung angelegt. Zudem werden Habitatstrukturen für Reptilien an den Randbereichen des Flurstücks etabliert, darunter zählen Totholzhaufen oder speziell angelegte Steinhaufen beispielsweise für die Zauneidechse.

## **B.6 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Innerhalb von Ried stehen keine weiteren Flächen für das geplante Bauvorhaben zur Verfügung.

## **B.7 Zusätzliche Angaben**

### **B.7.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren**

Die nachfolgende Tabelle veranschaulicht die Prüffaktoren für die Schutzgüter.

Tabelle 4: Prüffaktoren für die Schutzgüter

<b>Schutzgut</b>	<b>zu prüfende Inhalte</b>
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Umfang der Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen</li> </ul>
Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vorkommen und Betroffenheit von geschützten Tier- und Pflanzenarten,</li> <li>▪ Biotopen/ Lebensraumtypen und deren Beeinträchtigung</li> </ul>
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bodenart und -typ, Vorhandensein seltener, schützenswerter Böden</li> <li>▪ Bodenaufbau und -eigenschaften, Betroffenheit von Bodenfunktionen und Bodenbildungsprozessen</li> <li>▪ Baugrundeignung</li> <li>▪ Versiegelungsgrad</li> <li>▪ Vorhandensein von Altlasten</li> <li>▪ Verdichtung und Erosion, Schadstoffeinträge</li> </ul>
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vorhandensein und Betroffenheit von Fließ- und Stillgewässern</li> <li>▪ Flurabstand zum Grundwasser</li> <li>▪ Einflüsse auf Grundwasserneubildung</li> <li>▪ Schadstoffeinträge</li> </ul>

Luft / Klima	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Emissionen, Luftqualität</li> <li>▪ Frischluftzufuhr und -transport,</li> <li>▪ Kaltluftproduktion und -transport</li> <li>▪ Einflüsse auf Mikroklima</li> </ul>
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Beeinträchtigung des Landschaftsbildes,</li> <li>▪ Betroffenheit von für das Landschaftserleben bedeutsamen Flächen/ Strukturen</li> </ul>
Kultur- / Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vorhandensein und Betroffenheit von Kultur- und Sachgütern</li> </ul>
Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lärm- und Geruchsemissionen</li> <li>▪ Betroffenheit von für die menschliche Gesundheit relevanten Belangen</li> <li>▪ Betroffenheit von Wegen und Infrastruktur</li> </ul>

### B.7.2 Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben

Zu den geologischen und hydrologischen Gegebenheiten sowie zur Beschaffenheit des Bau- und Bodens lagen mit dem Gutachten der Crystal GmbH detaillierte Informationen vor.

Es liegen keine aktuellen umfassende faunistischen Datenerhebungen vor. Die Betroffenheit der saP-relevanten Tierarten konnte jedoch durch die örtliche Bestandsaufnahme abgeklärt werden.

### B.7.3 Geplante Maßnahmen der Überwachung (Monitoring)

Es ist Aufgabe der Gemeinde Ried die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4.

Die Ausführung bzw. Umsetzung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sollte von der Gemeinde Ried erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans bzw. Anlage der Gebäude bzw. Einrichtungen geprüft werden. Das Monitoring zur Entwicklung der artenschutzrechtlichen Ersatzmaßnahme soll mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

### B.7.4 Referenzliste mit Quellen

Für die verbal argumentative Darstellung der Umweltauswirkungen wurden die in der nachfolgenden Übersicht aufgeführten Quellen als Daten- und Informationsgrundlage verwendet:

Tabelle 5: Quellenliste der Daten- und Informationsgrundlagen

Umweltbelang	Quelle
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (LDBV) (2012): BayernAtlas. Thema Umwelt. <a href="https://geoportals.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=umwe&amp;bgLayer=atkis">https://geoportals.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=umwe&amp;bgLayer=atkis</a> [Zugriff: 28.01.21]</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kartierung am 02.06.2021 (heiter 14-18 °C)</li> <li>▪ Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz: FIN-Web (Online Viewer). <a href="http://fisnat.bayern.de/finweb/">http://fisnat.bayern.de/finweb/</a> [Zugriff: 28.01.21]</li> </ul>
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU): UmweltAtlas Bayern. Thema Boden. <a href="http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_boden_ftz/index.html?lang=de">http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_boden_ftz/index.html?lang=de</a> [Zugriff: 28.01.21]</li> <li>▪ CRYSTAL GEOTECHNIK Beratende Ingenieure und Geologen GmbH, Hofstattstraße 28, 86919 Utting am Ammersee. Baugrunderkundung/Gutachten Projekt-Nr. 211077 vom 18.06.2021;</li> </ul>
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ LDBV (2012): BayernAtlas. Thema Umwelt. <a href="https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=umwe&amp;bgLayer=atkis">https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=umwe&amp;bgLayer=atkis</a> [Zugriff: 28.01.21]</li> <li>▪ LfU: UmweltAtlas Bayern. Thema Naturgefahren. <a href="http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_naturgefahren_ftz/index.html?lang=de">http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_naturgefahren_ftz/index.html?lang=de</a> [Zugriff: 28.01.21]</li> </ul>
Luft / Klima	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ LDBV (2012): BayernAtlas. Topographische Karte. <a href="https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=ba&amp;bgLayer=tk&amp;catalogNodes=11,122">https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=ba&amp;bgLayer=tk&amp;catalogNodes=11,122</a> [Zugriff: 28.01.21]</li> </ul>
Mensch und seine Gesundheit	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ LDBV (2012): BayernAtlas. Thema Umwelt. <a href="https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=umwe&amp;bgLayer=atkis">https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=umwe&amp;bgLayer=atkis</a> [Zugriff: 11.02.21]</li> <li>▪ LDBV (2012): BayernAtlas. Thema Freizeit in Bayern. <a href="https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=ba&amp;bgLayer=atkis&amp;catalogNodes=11,122">https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=ba&amp;bgLayer=atkis&amp;catalogNodes=11,122</a>. [Zugriff: 11.02.21]</li> </ul>
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ortseinsicht am 02.06.2021</li> <li>▪ LDBV (2012): BayernAtlas. Thema Umwelt. <a href="https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=umwe&amp;bgLayer=atkis">https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=umwe&amp;bgLayer=atkis</a> [Zugriff: 28.01.21]</li> </ul>
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ LDBV (2012): BayernAtlas Thema Planen und Bauen. <a href="https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=pl_bau&amp;bgLayer=atkis&amp;catalogNodes=11,122">https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=pl_bau&amp;bgLayer=atkis&amp;catalogNodes=11,122</a> [Zugriff: 11.02.21]</li> </ul>
sonstige Quellen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Energie und Technologie: Energie-Atlas Bayern. Solarenergie. Globalstrahlung – Jahresmittel, Nutzungsmöglichkeiten Erdwärmesonden. <a href="https://geoportal.bayern.de/energieatlas-karten/?wicket-crypt=WKR082y_Hw&amp;wicket-crypt=HF5VeymM-RVQ">https://geoportal.bayern.de/energieatlas-karten/?wicket-crypt=WKR082y_Hw&amp;wicket-crypt=HF5VeymM-RVQ</a> [Zugriff: 11.02.21]</li> <li>▪ Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches Geoforschungszentrum (o.J.): Zuordnung von Orten zu Erdbebenzonen. <a href="https://www.gfz-potsdam.de/DIN4149_Erdbebenzonenabfrage/">https://www.gfz-potsdam.de/DIN4149_Erdbebenzonenabfrage/</a> [Zugriff: 28.01.21]</li> <li>▪ MEYNEN/SCHMIDTHÜSEN, 1953 – 1962: (Hrsg.) (1953-62): Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands, Bd. 1-9. - Remagen, Bad Godesberg (Bundesanstalt für Landeskunde und Raumforschung, Selbstverlag)</li> <li>▪ SSYMANK, 1994: Neue Anforderungen im europäischen Naturschutz: Das Schutzgebietssystem Natura 2000 und die FFH-Richtlinie der EU.- Natur und Landschaft 69 (Heft 9): 395-406</li> </ul>

---

## **B.8      Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan „An der Goldwiese“ der Gemeinde Ried beschreibt und bewertet gemäß §§ 2, 2a BauGB den aktuellen Umweltzustand des Planungsgebietes sowie die möglichen Umweltauswirkungen des Vorhabens. Der Umweltbericht informiert die Öffentlichkeit hierüber und soll den betroffenen Bürgern eine Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Planung betroffen sein können.

Die Auswirkungen auf Boden, Pflanzen, Tiere und Lebensräume sind als erheblich einzustufen.

Die Bodenversiegelung stellt den größten Eingriff in den Naturhaushalt und die Landschaft dar, sie wirkt sich nicht nur auf die Schutzgüter, sondern auch auf deren Wechselbeziehungen zueinander aus.

Im Zuge der artenschutzrechtlichen Prüfung wurden 3 Feldlerchenreviere festgestellt. Diese werden auf externen Flächen (Flst.-Nr.308, Gemarkung Sirchenried sowie auf Flst.Nr. 623 Gemarkung Mering) ersetzt (CEF-Maßnahme).

Insgesamt nimmt der Versiegelungsgrad innerhalb des Planungsgebietes deutlich zu. Die erforderlichen Erdbewegungen sind als hoch einzustufen. Die neu geschaffenen Pflanzungen sowie die Entwicklung der ausgewiesenen Ausgleichsflächen zu extensiv genutztem Grünland ergänzt durch weitere Pflanzungen können die ungünstigen Auswirkungen der Errichtung des Quartiers auf die einzelnen Schutzgüter ausgleichen.

Es entsteht im Vergleich zur derzeitigen Nutzung ein ausgleichspflichtiger Eingriff in Natur und Landschaft entsprechend dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Dieser Kompensationsbedarf wird durch ein Maßnahmenkonzept auf eine externen Planungsfläche ausgeglichen. Für den naturschutzfachlichen Ausgleich werden sowohl die artenschutzrechtlichen Ausgleichsflächen, als auch Flst.Nr. 169 Gemarkung Eismannsberg herangezogen.

## **C      Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.06.2021 (GVBl. S. 352)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 25.06.2021 (BGBl. I S. 2020)
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtsammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geänd. durch Gesetz vom 23.04.2021 (GVBl. S. 199)
- Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (2003): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. [https://www.stmuv.bayern.de/themen/naturschutz/doc/leitf\\_oe.pdf](https://www.stmuv.bayern.de/themen/naturschutz/doc/leitf_oe.pdf)

## D Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

### Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1. Lageplan des Plangebiets (ohne Maßstab) Plangrundlage: Digitale Flurkarte, © Bay. Vermessungsverwaltung, 2020 .....	6
Abbildung 2. Angrenzende Nutzungen (ohne Maßstab) Plangrundlage: Digitales Orthofoto, © Bay. Vermessungsverwaltung, 2020 .....	7
Abbildung 3. Lageplan Plangebiet in Ried mit umliegenden Straßen (ohne Maßstab) Plangrundlage: Digitale Ortskarte DOK © Bay. Vermessungsverwaltung, 2020 .....	8
Abbildung 4. Topographie (ohne Maßstab) Plangrundlage: Digitales Orthofoto und Digitales Geländemodell DGM, © Bay. Vermessungsverwaltung, 2020.....	9
Abbildung 5. Auszug Regionalplan der Region Augsburg – Karte zur Raumstruktur (Stand: 26.07.2007) Kartengrundlage: Regionaler Planungsverband Augsburg nach Regierung von Schwaben.....	14
Abbildung 6. Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)	16
Abbildung 7. Geltungsbereiche der umliegenden Bebauungspläne (ohne Maßstab) Plangrundlage: Digitales Orthofoto, © Bay. Vermessungsverwaltung, 2020 .....	17
Abbildung 8: Verortung Feldlerchenreviere (orangene Kreise) .....	24
Abbildung 9. Auszug aus Geruchsgutachten Ing.Büro Koch 05.06.2020 (ohne Maßstab) ..	27
Abbildung 10. Städtebauliche Konzeption (maßstabslos) Plangrundlage: Digitales Orthofoto und Digitales Geländemodell DGM , © Bay. Vermessungsverwaltung, 2020.....	29
Abbildung 11. Straßenquerschnitte (ohne Maßstab).....	44
Abbildung 12. Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab) .....	50
Abbildung 13. Auswirkungen von Bodenversiegelung auf die Schutzgüter und deren Wechselwirkungen .....	58

### Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs .....	38
Tabelle 2: Flächenbilanz Geltungsbereich .....	46
Tabelle 3: Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen .....	60
Tabelle 4: Prüffaktoren für die Schutzgüter.....	63
Tabelle 5: Quellenliste der Daten- und Informationsgrundlagen .....	64

## **E      Abkürzungsverzeichnis**

Flst.-Nr. = Flurstücknummer

ÖPNV = öffentlicher Personennahverkehr

MIV = Motorisierter Individualverkehr

SPNV = Schienenpersonennahverkehr

FNP = Flächennutzungsplan

GRZ = Grundflächenzahl

## **F      Verzeichnis der Anlagen**

Artenabfrage LfU für den Landkreis Aichach-Friedberg, Extensives Grünland und Agrarlebensräume

Baugrundgutachten vom 18.06.2021 durch Crystal Geotechnik GmbH

Schalltechnische Untersuchung vom 23.06.2021 durch Ingenieurbüro Kottermair GmbH

## F.1 Anlage 1: Artenabfrage

Vorkommen in Landkreis Aichach-Friedberg (771)

Extensivgrünland und andere Agrarlebensräume

Säugetiere

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	RL B	RL D	EZ K	EZ A	Grün- land	Äck- er
<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügelfledermaus	3	G	u	?	4	
<i>Myotis myotis</i>	Großes Mausohr		V	g	g	4	

Vögel

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	RL B	RL D	EZ K		EZ A		Grünland	Äcker
				B	R	B	R		
<i>Accipiter gentilis</i>	Habicht	V		u		g		2	2
<i>Accipiter nisus</i>	Sperber			g		g	g	2	2
<i>Alauda arvensis</i>	Feldlerche	3	3	s		s		1	1
<i>Anser anser</i>	Graugans			g	g			2	
<i>Anthus campestris</i>	Brachpieper	0	1	s	u			2	2
<i>Anthus pratensis</i>	Wiesenpieper	1	2	s		s		2	3
<i>Ardea cinerea</i>	Graureiher	V		u		g	u	1	2
<i>Asio flammeus</i>	Sumpfohreule	0	1	s	s			3	3
<i>Asio otus</i>	Waldohreule			g		g		1	1
<i>Bubo bubo</i>	Uhu			g		g		1	2
<i>Buteo buteo</i>	Mäusebussard			g		g		1	1
<i>Calidris alpina</i>	Alpenstrandläufer		1			g		2	
<i>Calidris pugnax</i>	Kampfläufer	0	1		u			1	
<i>Charadrius dubius</i>	Flussregenpfeifer	3		g	g	s	g		2
<i>Chroicocephalus ridibundus</i>	Lachmöwe			g	g			1	1
<i>Ciconia ciconia</i>	Weißstorch		3	g	g			1	
<i>Circus aeruginosus</i>	Rohrweihe			g				2	1
<i>Circus pygargus</i>	Wiesenweihe	R	2	g	g			2	1
<i>Coloeus monedula</i>	Dohle	V		g	g	s		2	2
<i>Columba oenas</i>	Hohлтаube			g		g		2	2
<i>Corvus corax</i>	Kolkrabe			g		g		2	2
<i>Corvus frugilegus</i>	Saatkrähe			g				1	1
<i>Coturnix coturnix</i>	Wachtel	3	V	u		s		1	1
<i>Crex crex</i>	Wachtelkönig	2	2	s	u	s		2	3
<i>Cuculus canorus</i>	Kuckuck	V	V	g		g		2	2
<i>Cygnus cygnus</i>	Singschwan		R			g		2	2
<i>Cygnus olor</i>	Höckerschwan			g	g	g	g	2	
<i>Delichon urbicum</i>	Mehlschwalbe	3	3	u		u		2	
<i>Egretta alba</i>	Silberreiher							1	3
<i>Emberiza calandra</i>	Grauammer	1	V	s	u			1	1
<i>Emberiza citrinella</i>	Goldammer		V	g		g		2	2
<i>Falco tinnunculus</i>	Turmfalke			g		g		1	2
<i>Fringilla montifringilla</i>	Bergfink					g	g		2
<i>Gallinago gallinago</i>	Bekassine	1	1	s	g	s		2	

Gemeinde Ried

Bebauungsplan Nr. 32 "An der Goldwiese", Entwurf vom 01.07.2021

Begründung mit Umweltbericht

70/72

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	RL B	RL D	EZ K		EZ A		Grünland	Äcker
				B	R	B	R		
Grus grus	Kranich	1		u	g			2	1
Hirundo rustica	Rauchschnalbe	V	3	u		u		2	
Jynx torquilla	Wendehals	1	2	s	u	s		3	2
Lanius collurio	Neuntöter	V		g	g	s		2	2
Lanius excubitor	Raubwürger	1	2	s	u			2	
Larus argentatus	Silbermöwe				u		g	2	3
Larus canus	Sturmmöwe	R		g	g		g	2	
Larus michahellis	Mittelmeermöwe			g	g	g		2	2
Linaria cannabina	Bluthänfling	2	3	s		s		2	1
Locustella naevia	Feldschwirl	V	3	g		u		3	
Lullula arborea	Heidelerche	2	V	u					2
Mareca penelope	Pfeifente	0	R		g		g	2	2
Milvus migrans	Schwarzmilan			g	g			2	
Milvus milvus	Rotmilan	V	V	g		g		2	2
Motacilla flava	Schafstelze			g				1	1
Numenius arquata	Grosser Brachvogel	1	1	s	u			1	2

Oenanthe oenanthe	Steinschnätzer	1	1	s	g	u	g	2	
Oriolus oriolus	Pirol	V	V	g				2	3
Passer montanus	Feldsperling	V	V	u		g		2	2
Perdix perdix	Rebhuhn	2	2	s					1
Pernis apivorus	Wespenbussard	V	3	g	g	g		2	
Saxicola rubetra	Braunkehlchen	1	2	s	u	s		2	
Saxicola torquatus	Schwarzkehlchen	V		g		g		3	3
Streptopelia turtur	Turteltaube	2	2	s				2	2
Sylvia communis	Dorngrasmücke	V		g					2
Sylvia curruca	Klappergrasmücke	3		u		g		3	3
Tringa glareola	Bruchwasserläufer		1		g			2	
Tringa ochropus	Waldwasserläufer	R		g	g			2	
Tringa totanus	Rotschenkel	1	3	s	u			2	
Turdus iliacus	Rotdrossel				g		?	2	
Tyto alba	Schleiereule	3		u				1	2
Upupa epops	Wiedehöpf	1	3	s	g			2	
Vanellus vanellus	Kiebitz	2	2	s	s	s		1	1

Kategorie	Beschreibung
0	Ausgestorben oder verschollen
1	Vom Aussterben bedroht
2	Stark gefährdet
3	Gefährdet
G	Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt
R	Extrem seltene Arten und Arten mit geografischer Restriktion
V	Arten der Vorwarnliste
D	Daten defizitär

Legende Erhaltungszustand in der kontinentalen (EZK) bzw. alpinen Biogeografischen Region (EZA) Deutschlands bzw. Bayerns (Vögel)

Erhaltungszustand	Beschreibung
s	ungünstig/schlecht
u	ungünstig/unzureichend
g	günstig
?	unbekannt

Brut- und Zugstatus	Beschreibung
B	Brutvorkommen
R	Rastvorkommen

Legende Lebensraum

Lebensraum	Beschreibung
1	Hauptvorkommen
2	Vorkommen
3	potentielles Vorkommen
4	Jagdhabitat