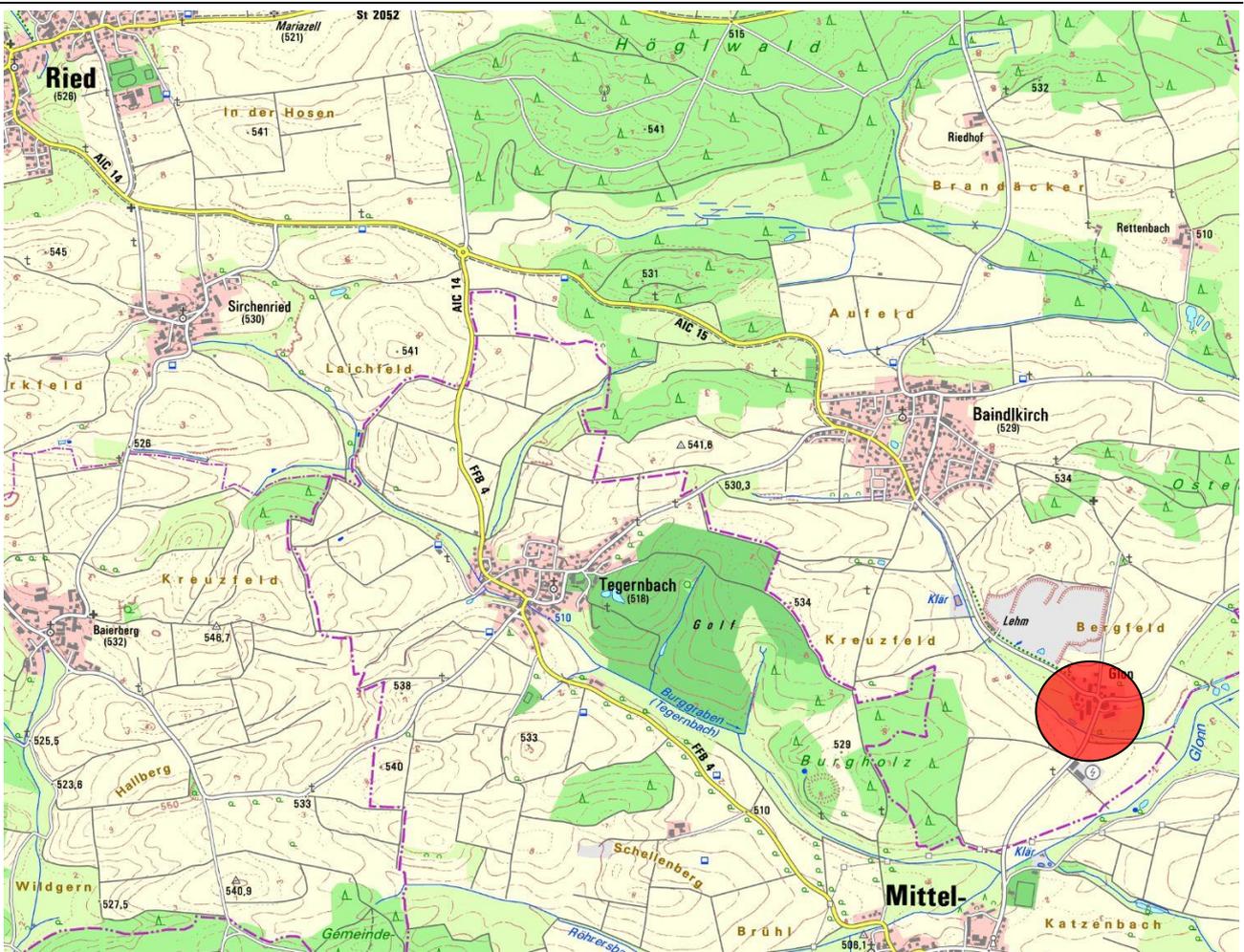


GEMEINDE RIED



5. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Sondergebiet Bauunternehmen im Ortsteil Glon



Übersicht maßstabslos

PLANZEICHNUNG, BEGRÜNDUNG

FASSUNG VOM 28.05.2020

GEMEINDE RIED
SIRCHENRIEDER STRASSE 1
86510 RIED
LANDKREIS AICHACH-FRIEDBERG
REGIERUNGSBEZIRK SCHWABEN

ENTWURFSVERFASSER:

brugger landschaftsarchitekten
stadtplaner_ökologen

Deuringerstr. 5a, 86551 Aichach
Tel. 08251 8768 - 0, Fax -88
E-Mail: info@brugger-landschaftsarchitekten.de
www.bugger-landschaftsarchitekten.de

Rechtsgültige Fassung vom 30.06.1998



M 1 : 5.000

5. Änderung in der Fassung vom 28.05.2020



M 1 : 5.000

LEGENDE

	SONDERGEBIET
	GRÜNFLÄCHEN
	HAUPTVERKEHRSTRASSEN
	ELEKTRISCHE FREILEITUNG MIT SCHUTZSTREIFEN
	WASSERFLÄCHEN
	FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT MIT BESONDERER BEDEUTUNG FÜR ÖKOLOGIE, ORTS- UND LANDSCHAFTSBILD
	FLÄCHEN DER BIOTOPKARTIERUNG
	GEHÖLZE
	FLÄCHE FÜR ABGRABUNGEN

BEGRÜNDUNG

1. ANLASS

Im Jahr 2002 wurde der Firmensitz des Bauunternehmens SML GmbH in den Ortsteil Glon der Gemeinde Ried verlagert. Die Firma nutzt seitdem die ehem. Hofstelle auf dem Flurstück 504 der Gemarkung Baidlkirch für Betriebszwecke. Der Gebäudebestand wurde modernisiert und auch baulich ergänzt.

Aktuell ist beabsichtigt, die gewerbliche Nutzung auf das westlich anschließende Flurstück 507 auszudehnen. Die dortige ehem. landwirtschaftliche Hofstelle soll durch ein Wohngebäude sowie weitere Betriebsgebäude neu geordnet werden.

Die Gemeinde Ried unterstützt die Weiterentwicklung des dort ansässigen Bauunternehmens, ändert den Flächennutzungsplan und stellt für das Gebiet einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf. Damit werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die gewerbliche Nutzung auf dem derzeitigen Außenbereichsstandort geschaffen.

2. LAGE UND ABGRENZUNG DER ÄNDERUNGEN

Der Ortsteil Glon befindet sich im südöstlichen Gebiet der Gemeinde Ried wie auch des Landkreises Aichach-Friedberg, etwa ein Kilometer von Baidlkirch entfernt. Die Gemeinde Mitteltetten im Landkreis Fürstentfeldbruck folgt ca. 800 m südlich.

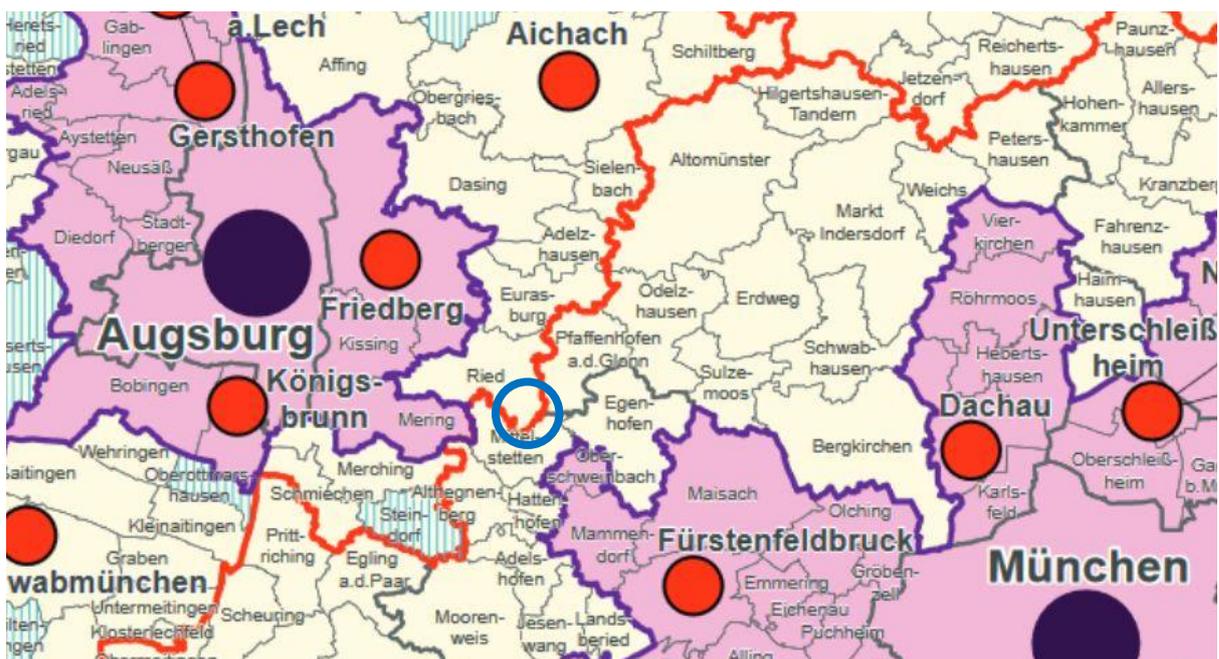
Die künftige Sondergebietsfläche erstreckt sich auf die Flurstücke 504 und 507 der Gmkg. Baidlkirch. Sie bildet den bestehenden Siedlungsbereich südlich und westlich der Kreisstraße AIC 15 ab.

3. ÜBERGEORDNETE ZIELE

Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020

Raumstruktur

Nach der Strukturkarte des Bay. Landesentwicklungsprogrammes wird die Gemeinde Ried dem „allgemeinen ländlichem Raum“ zwischen den Verdichtungsräumen Augsburg und München zugeordnet.



Ausschnitt aus der Strukturkarte des LEP 2020

Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

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 allgemeinen ländlichen Raum sind in der Regel keine spezifischen landesplanerischen Festlegungen erforderlich, die über die Festlegungen zum ländlichen Raum in 2.2.5 hinausgehen.

Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

Vermeidung von Zersiedelung

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Ressourcen schonen

(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

Wirtschaftsstruktur

(G) 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.

Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft

(G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.

Ziele der Regionalplanung (Regionalplan Region Augsburg)

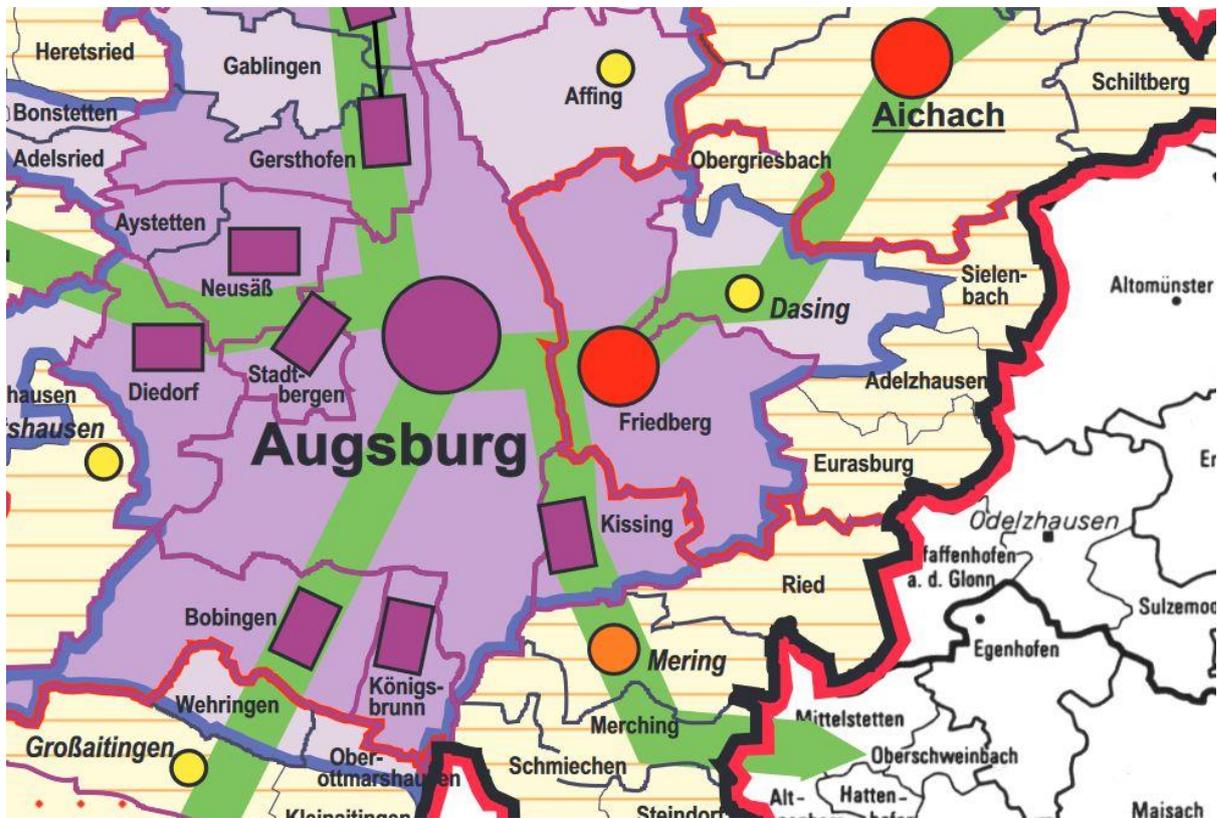
Fachliche Ziele zu Siedlungswesen:

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 geringgehalten wird. Eine den Lärmschutz der Wohnbereiche mindernde Mischnutzung ist dabei möglichst zu vermeiden.

Für eine Siedlungsentwicklung sind besonders geeignet:

Der Stadt- und Umlandbereich im großen Verdichtungsraum Augsburg und die zentralen Orte an den Linien des öffentlichen Personennahverkehrs im großen Verdichtungsraum Augsburg.

Für die Siedlungsentwicklung sollen in allen Teilen der Region vorrangig Siedlungsbrachen, Baulücken und mögliche Verdichtungspotenziale unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen Siedlungsstruktur genutzt werden.



Ausschnitt aus der Karte Raumstruktur des Regionalplanes 2007

Die Gemeinde Ried ist dem ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Augsburg zugeordnet.

4. UMWELTPRÜFUNG NACH § 2 ABS. 4 BAUGB

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB muss ein Umweltbericht erstellt werden. In diesem erfolgt eine Bestandserfassung und –bewertung der umweltrelevanten Schutzgüter, die Darstellung der Ziele des Umweltschutzes und eine Prognose über die Auswirkungen der Planung.

Der Umweltbericht liegt als Anlage der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes bei.

5. GEPLANTE ÄNDERUNG

Die rechtsgültige Fassung des Flächennutzungsplanes stellt den Ortsteil Glon als Außenbereich und den Änderungsbereich damit als Fläche für die Landwirtschaft dar. Der Talraum des Baidlkirchner Grabens im Süden wird zudem mit besonderer Bedeutung für Ökologie, Orts- und Landschaftsbild eingestuft.

Die 5. Änderung beinhaltet die Umwidmung der überwiegend bebauten Außenbereichsflächen südlich und westlich der Kreisstraße AIC 15 im Ortsteil Glon in eine Sondergebietsfläche mit angrenzenden Grünflächen. Der Flächenumfang umfasst insgesamt ca. 1,95 ha.

Im Einzelnen werden folgende Flächen umgewidmet:

- Darstellung von ca. 1,22 ha als Sonstiges Sondergebiet „Bauunternehmen“
- Darstellung von ca. 0,73 ha als Grünfläche

6. STANDORTWAHL

Innerhalb des Gemeindegebietes bestehen zwei gewerbliche Standorte. Einer davon befindet sich im Norden von Hörmannsberg, der andere am westlichen Ortseingang von Ried. Nach den Grundsätzen und Zielen des LEP Bayern 2013 (3.3 Vermeidung von Zersiedelung) soll die Zersiedelung der Landschaft und nachteilige Einflüsse auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vermieden werden. Die Anbindung neuer Siedlungsflächen an geeignete Siedlungseinheiten ist ein wichtiger Beitrag zur Vermeidung von Zersiedelung.



Luftbildausschnitt Glonn (© Bay. Vermessungsverwaltung 2018)

Für die Anbindung gewerblicher Bauflächen sind im Gemeindeglied vorhandene Gewerbegebiete als am besten geeignete Siedlungseinheiten anzusehen. Vor der Neuausweisung eigenständiger Gewerbeflächen erfolgt daher primär die Überprüfung möglicher Erweiterungen vorhandener gewerblich genutzter Gebiete.

Im vorliegenden Fall geht es allerdings um die Erweiterung eines einzelnen im Ortsteil Glon ansässigen Gewerbebetriebes. Eine Zerteilung des Betriebsstandortes ist aus betriebswirtschaftlichen Gründen nicht realistisch. In beiden Gewerbegebieten der Gemeinde besteht zudem keine Flächenverfügbarkeit mehr. Den Betrieb innerhalb eines Gewerbegebietes anzusiedeln, scheidet als Alternative daher aus.

Das derzeitige Betriebsgelände mit Wohngebäude, Lagerhallen und Lagerflächen umfasst etwa 0,7 ha. Infolge der Erweiterung kommen zusätzliche 0,12 ha bisheriger Obstwiese im südlichen Anschluss sowie 0,4 ha auf dem benachbarten Flurstück 507 hinzu. Dabei handelt es sich um den leerstehenden Gebäudekomplex einer ehem. landwirtschaftlichen Hofstelle. Dies bedeutet, dass kein größerer Umfang an bisher nicht baulich genutzten Flächen für die Sonderbaufläche herangezogen werden. Stattdessen findet eine Siedlungsbrache für die Gewerbeerweiterung Verwendung. Eine Zersiedelung der Landschaft tritt mit dieser

Flächennutzungsplanänderung nicht ein. Zusätzlicher Flächenbedarf für die Erschließung wird nicht benötigt. Diese erfolgt über die direkt anschließende AIC 15, die gleichzeitig eine günstige regionale Verkehrsanbindung sicherstellt.

Durch die vorhandene Außenbereichsbebauung liegt bereits eine Vorbelastung des Landschaftsbildes vor. Mit den vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen werden die Gewerbeflächen in die umgebende Landschaft eingebunden.

Insgesamt folgt die Gemeinde Ried mit den Bauleitplanungen den Vorgaben des BauGB, dem Bay. Landesentwicklungsprogrammes und dem Regionalplan. Mit Grund und Boden wird sparsam umgegangen und die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen bleibt durch die Wiedernutzbarmachung einer Siedlungsbrache deutlich begrenzt. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts bleiben aus.

7. GRÜNORDNUNG UND AUSGLEICH

Auf der Ebene des nachfolgenden Bebauungsplanverfahren folgen Festsetzung zur Sonderbaufläche. Die geplante Umnutzung stellt in Teilen nach § 14 BNatSchG ggf. Eingriffe in Natur und Landschaft dar. Diese sind auszugleichen.

Über Maß und Art des Ausgleiches für das Sondergebiet gibt der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen 2003) Auskunft. Durch geeignete Maßnahmen können die Eingriffe minimiert werden. Die exakte Ermittlung des Eingriffes und die Formulierung der resultierenden Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Bebauungsplanverfahren.

8. IMMISSIONSSCHUTZ

Durch die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes sind zunächst keine Immissionen zu befürchten.

Auf der Ebene des Bebauungsplanes werden Emissionskontingente für die Sondergebietsflächen festgesetzt sowie die Geruchsbelastungen aus landwirtschaftlicher Tierhaltung berücksichtigt. Grundlage hierfür sind neben den relevanten Immissionsorten der weiteren 5 Wohngebäude im Ortsteil Glon auch Vorbelastungen aus den benachbarten landwirtschaftlichen Nutzungen.

9. ERSCHLIEßUNG

Für die künftige Sondergebietsfläche sind keine Erschließungsstraßen erforderlich. Die Kreisstraße AIC 15 verläuft unmittelbar nördlich und östlich des Änderungsbereiches und erschließt das Gebiet sowohl von Norden als auch von Osten her.

10. ALTLASTEN, SCHÄDLICHE BODENVERDICHTUNGEN

Altlasten sind im Planungsgebiet derzeit nicht bekannt. Im Verdachtsfall sind die zuständigen Fachbehörden zu benachrichtigen und deren Bestimmungen einzuhalten.

11. BODENDENKMALSCHUTZ

Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet derzeit nicht bekannt. Das Bay. Denkmalschutzgesetz ist jedoch zu beachten.

12. SONSTIGES

Über diese Änderung hinaus gilt weiterhin der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Ried mit den bisher erfolgten Änderungen.



VERFAHRENSVERMERKE

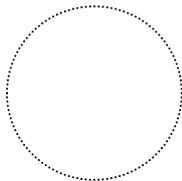
1. Der Beschluss zur Aufstellung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde vom Gemeinderat Ried am 28.05.2020 gefasst und am ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 28.05.2020 hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 28.05.2020 hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB des vom Gemeinderat Ried am gebilligten Entwurfs der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

Der Feststellungsbeschluss der 5. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom wurde vom Gemeinderat Ried am gefasst.

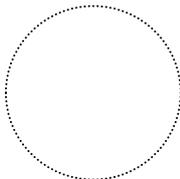


Ried, den

.....

Erwin Gerstlacher, Erster Bürgermeister

2. Die Genehmigung der 5. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom wurde mit Bescheid des Landratsamtes Aichach-Friedberg vom, Az.: erteilt (§ 6 Abs. 1-4 Bau GB).

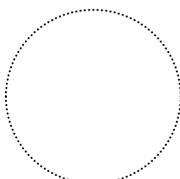


Ried, den

.....

Erwin Gerstlacher, Erster Bürgermeister

3. Die ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung der 5. Flächennutzungsplanänderung erfolgte am; dabei wurde auf die Rechtsfolgen des § 215 BauGB hingewiesen. Mit der Bekanntmachung wurde die 5. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom wirksam (§6 Abs. 5 BauGB).



Ried, den

.....

Erwin Gerstlacher, Erster Bürgermeister