



## TEIL C BEGRÜNDUNG

### INHALT

<b>1</b>	<b>Anlass</b> .....	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Übergeordnete Ziele</b> .....	<b>2</b>
<b>2.1</b>	<b>Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018</b> .....	<b>2</b>
<b>2.2</b>	<b>Ziele und Grundsätze der Regionalplanung (Regionalplan Region Augsburg 2007)</b> .....	<b>3</b>
<b>2.3</b>	<b>Flächennutzungsplan Gemeinde Ried</b> .....	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Lage, Beschaffenheit und Bestand des Planungsgebiets</b> .....	<b>4</b>
<b>3.1</b>	<b>Räumliche Lage</b> .....	<b>4</b>
<b>3.2</b>	<b>Standortkundliche Bodenkarte</b> .....	<b>5</b>
<b>3.3</b>	<b>Freiraum- und Biotopstrukturen und Landnutzung</b> .....	<b>5</b>
<b>3.4</b>	<b>Topografie</b> .....	<b>6</b>
<b>3.5</b>	<b>Erschließung</b> .....	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>Begründung zu den Festsetzungen</b> .....	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>Immissionsschutz</b> .....	<b>7</b>
<b>6</b>	<b>Landwirtschaftliche Tierhaltung</b> .....	<b>7</b>
<b>7</b>	<b>Artenschutz</b> .....	<b>8</b>
<b>8</b>	<b>Umweltprüfung</b> .....	<b>8</b>
<b>9</b>	<b>Flächenstatistik</b> .....	<b>8</b>
	<b>Literatur / Quellen</b> .....	<b>9</b>

## 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 für betriebszwecke ergänzt.

Aktuell ist beabsichtigt, die gewerbliche Nutzung auf das westlich anschließende Flurstück 507 auszudehnen. Die dortige ehem. landwirtschaftliche Hofstelle wurde im Jahr 2016 vom Vorhabenträger erworben und soll durch ein neues Wohngebäude sowie weitere Betriebsgebäude neu geordnet werden.

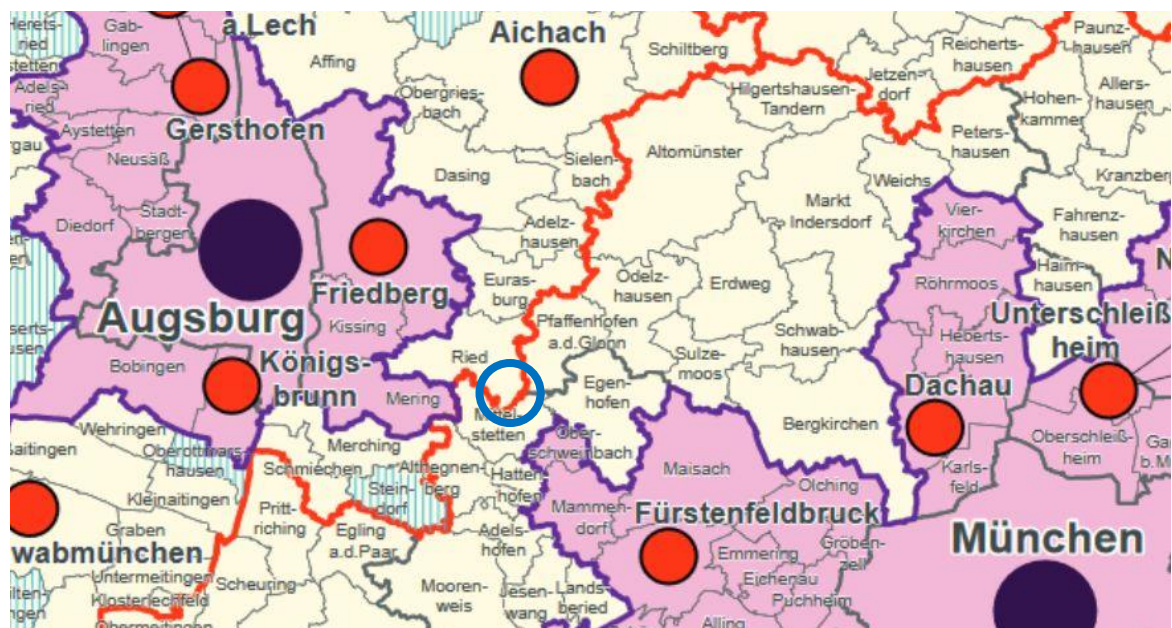
Die Gemeinde Ried unterstützt die Weiterentwicklung des dort ansässigen Bauunternehmens, ändert den Flächennutzungsplan und stellt für das Gebiet einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf. Damit werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die gewerbliche Nutzung auf dem derzeitigen Außenbereichsstandort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

## 2 ÜBERGEORDNETE ZIELE

### 2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018

#### Raumstruktur

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



Ausschnitt aus der Strukturkarte des LEP 2018

#### 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.

#### Ressourcen schonen

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

#### Siedlungsstruktur

##### 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.

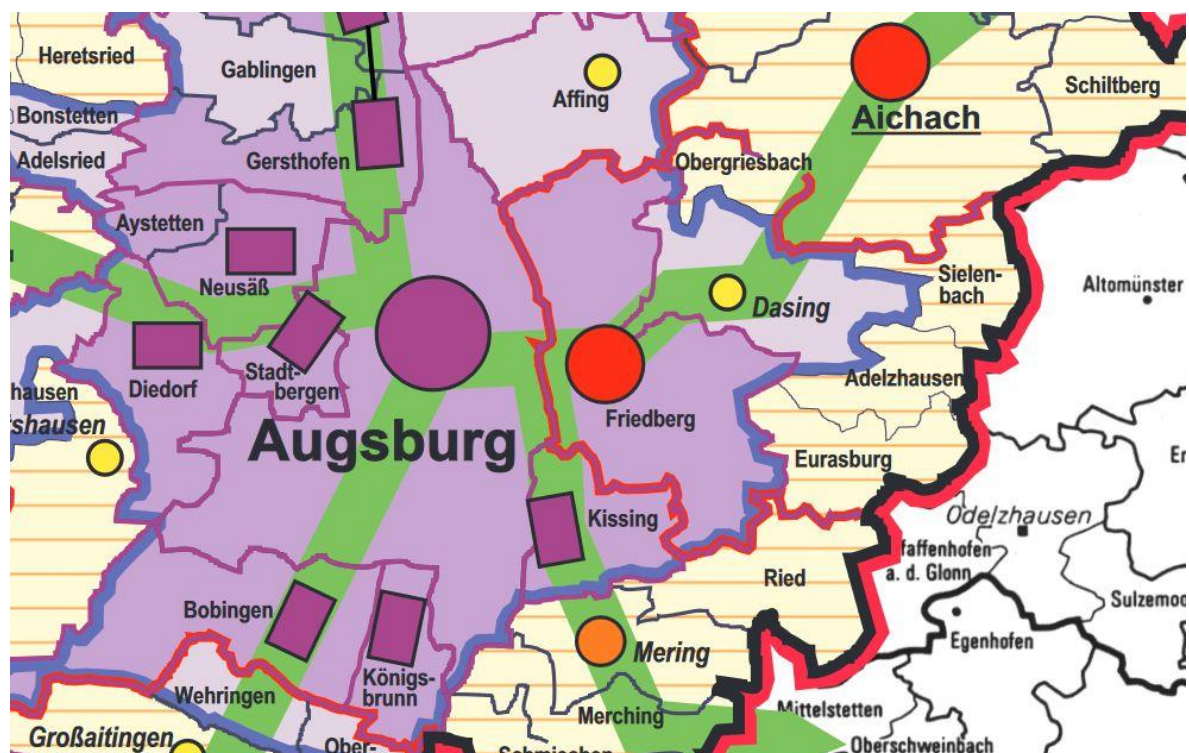
#### Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(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

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

## 2.2 Ziele und Grundsätze der Regionalplanung (Regionalplan Region Augsburg 2007)



Ausschnitt aus der Karte Raumstruktur des Regionalplanes 2007

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

#### 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.

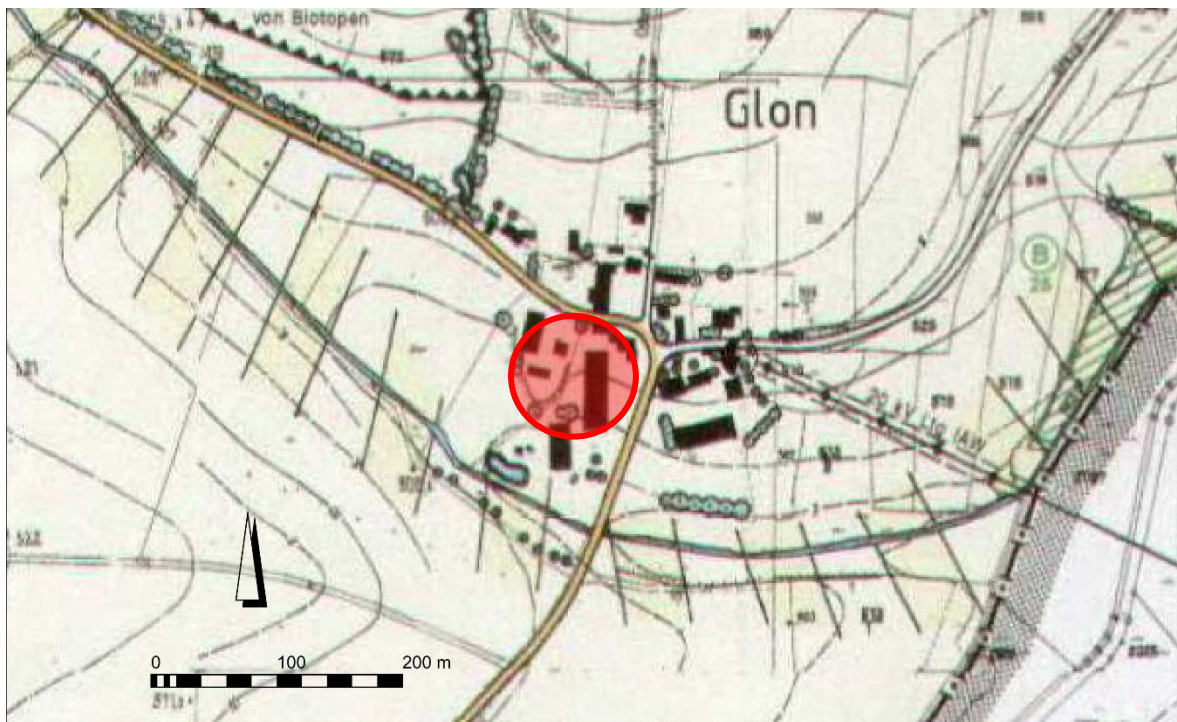
Für die Siedlungsentwicklung sollen in allen Teilen der Region vorrangig Siedlungsbrachen, Baulücken und mögliche Verdichtungspotenziale unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen Siedlungsstruktur genutzt werden.

#### BV 1. Siedlungsstruktur

1.1. (G) 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. (...)

### **2.3 Flächennutzungsplan Gemeinde Ried**

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Ried (1998) wird das Planungsgebiet als bebauter Außenbereich mit dem Talbereich des Baidlkirchner Grabens als Fläche für die Landwirtschaft mit besonderer Bedeutung für das Ökologie, Orts- und Landschaftsbild dargestellt.



Ausschnitt aus dem FNP von 1998

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert und für das bestehende und künftige Betriebsgelände ein Sondergebiet abgebildet.

## **3 LAGE, BESCHAFFENHEIT UND BESTAND DES PLANUNGSGEBIETS**

### **3.1 Räumliche Lage**

Das Planungsgebiet und 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 Mittelstetten im Landkreis Fürstenfeldbruck folgt ca. 800 m südlich.

Die künftige Sondergebietsfläche umfasst Teilflächen der Flurstücke 504 und 507 der Gmkg. Baidlkirch. Sie bildet den dortigen bestehende Siedlungsbereich südlich und westlich der Kreisstraße AIC 15 ab.

### 3.2 Standortkundliche Bodenkarte

Nach dem Umweltatlas Bayern stehen bei Glon Kolluvien aus Schluff bis Lehm sowie Bodenkomplexe der carbonatfreien Gleye an.

Generell ist bei diesen Böden von einer mittleren bis hohen Durchlässigkeit und entsprechend geringem Filtervermögen auszugehen.

### 3.3 Freiraum- und Biotopstrukturen und Landnutzung

Der Planungsbereich unterliegt im östlichen Teil bereits einer gewerblichen Nutzung. Der westliche Teil dagegen bildet eine ehem. landwirtschaftliche Hofstelle mit Wohn- und Wirtschaftsgebäuden ab.

Nach Westen und Südwesten grenzt eine etwa 2 m hohe Böschung die bestehende Bebauung ab. Die Böschungsbereiche sind z.T. heimischen und alten Bäumen und Sträuchern bestockt. In den anschließenden Talbereich hinein folgt Grünlandnutzung, begleitet von auf der Grundstücksgrenze wachsenden Heckenstrukturen.

Im südlichen Bereich des bereits für gewerbliche Zwecke verwendeten Flurstücks 507 befinden sich am Unterhang Obstgehölze.

Weiteres Siedlungsgrün befindet sich innerhalb des bebauten Gebietes.

Im Talraum selbst verläuft der Baidlkirchner Graben. Dieser entwässert östlich in die Glonn. Parallel zum Graben liegt auf dem Flurstück 504 ein Stillgewässer mit weitgehend verbauten Uferbereichen vor.



Übersicht Luftbild 2018 (unmaßstäblich) mit Geltungsbereich



### 3.4 Topografie

Die Kreisstraße in Glon befindet sich von Baidlkirch kommend auf etwa 508 m ü NN. Von diesem Höhengniveau aus fällt das Planungsgebiet in den Talraum auf 504 – 505 m ü NN ab. Die vorhandene Bebauung befindet sich meist im Oberhang und folgt dem Straßenniveau. Die gewerblichen Hallen auf dem Flurstück 504 reichen dagegen in den Talbereich hinein.

### 3.5 Erschließung

Das Sondergebiet wird im Norden und Osten durch die Kreisstraße AIC 15 erschlossen. Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Sämtliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind im Gebiet bereits vorhanden.

## 4 BEGRÜNDUNG ZU DEN FESTSETZUNGEN

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird nach § 11 BauNVO als Art der baulichen Nutzung ein **Sondergebiet „Bauunternehmen“** festgesetzt. Neben dem bisherigen Betriebsgelände auf dem Flurstück 504 erstreckt sich das Sondergebiet auch den nördlichen Teil des Flurstücks 507.

Zulässig innerhalb des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Bauunternehmen“ sind die vom Vorhabenträger ausgeführten gewerblichen Tätigkeiten im Zusammenhang mit dem Bau- und Zimmereibetrieb. Neben den Geschäfts- und Bürogebäuden, Maschinen- und Lagerhallen und Lagerflächen sind Wohngebäude zulässig, die dem Unternehmen gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Die Wohnnutzung dient primär für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Es sollen aber auch Wohnungen für Mitarbeiter innerhalb des Gebietes ermöglicht werden. Die Gemeinde Ried begrenzt diese Nutzungen auf max. 6 Wohneinheiten innerhalb des Sondergebietes.

Die **Baugrenzen** im Gebiet beschränken sich im bestehenden Gewerbegebiet (FI-Nr. 504) im Wesentlichen auf den dortigen Gebäudebestand. Für die beabsichtigte betriebliche Erweiterung auf die ehem. Hofstelle des Flurstücks 507 berücksichtigt die Baugrenze neben dem baulichen Bestand auch Erweiterungen nach Süden hin. Neben einem Wohngebäude mit Garagen dient die überbaute Fläche einem weiteren Betriebsgebäude.

Die zulässigen Nutzungen innerhalb der Sondergebietsfläche sind auf Bau- und Zimmereibetrieb mit Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäuden, Lagerhallen sowie dazugehörigen Lagerflächen begrenzt und nur im Zusammenhang mit dem Gewerbebetrieb zulässig. Eine anderweitige gewerbliche Tätigkeit, die nicht der Zweckbestimmung des Sondergebietes entspricht, ist ausgeschlossen.

Innerhalb der SO-Fläche gilt eine Grundflächenzahl **GRZ** von 0,8. Die damit für Gewerbe-zwecke zur Verfügung stehenden Flächen ermöglichen die beabsichtigte Erweiterung für den dortigen Betrieb.

Die Höhenregulierung erfolgt über die Festsetzung der Wand- und Firsthöhen in Meter ü NN und orientiert sich an den Bestandsgebäuden. Sie gelten einheitlich für das gesamte Sondergebiet. Für Wohngebäude gibt der Bebauungsplan allerdings eine verringerte Höhenentwicklung vor.

Innerhalb des Sondergebietes sind grundsätzlich die Abstandsflächenregelungen der BayBO anzuwenden.

Nach Westen und Südwesten hin setzt der Bebauungsplan eine **Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** fest. Damit können an dem dortigen Standort vorhandene Bäume ergänzt und neue Grünstrukturen entwickelt werden. Die Flächen dienen zudem als Ersatz für bestehenden Gehölzstrukturen entlang der bestehenden Böschungskanten und bilden den künftigen Ortsrand aus. Besonders prägende Einzelbäume werden zum Erhalt festgesetzt.

Die an den südlich verlaufenden Baidlkirchner Graben anschließenden Bereiche werden als Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Die innerhalb des

Talraumes liegenden Flächen sollen zu standorttypischen Feuchtwiesengesellschaften entwickelt und der darin befindliche Weiher mit natürlichen Ufersäumen naturnah gestaltet werden.

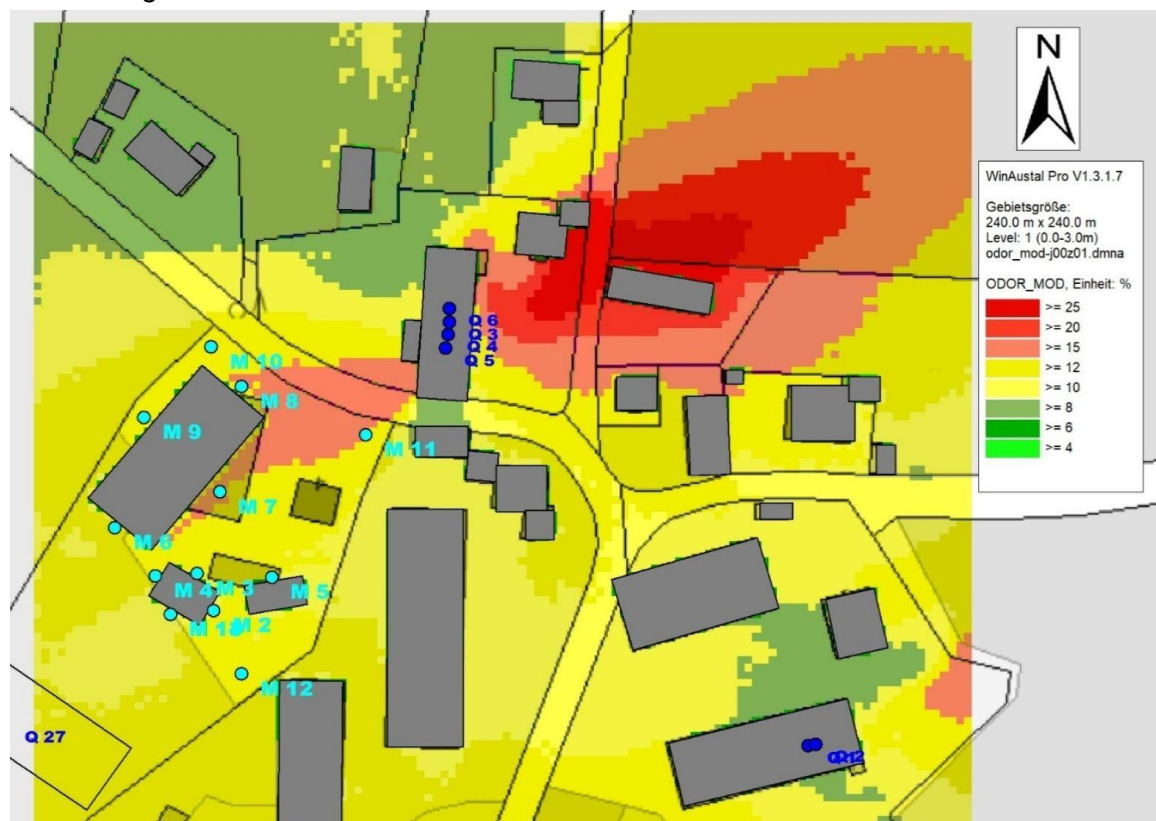
## 5 IMMISSIONSSCHUTZ

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Für den Bebauungsplan wurde die schalltechnische Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 25.05.2020 mit der Auftrags-Nr. 7021.0 / 2020 – JB angefertigt, um für das Sondergebiet die an der schützenswerten Nachbarschaft zulässigen Lärmimmissionen zu quantifizieren. Die Ergebnisse sind in der Satzung zum Bebauungsplan ausführlich dargestellt.

Für reine Büronutzungen können die Tagorientierungswerte auch in der Nachtzeit zugrunde gelegt werden, da in der Nachtzeit bei Büros und Schulungsräumen gemäß dem Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt- und Verbraucherschutz (StMUV) vom 24.08.2016 kein im Vergleich zur Tagzeit erhöhter Schutzanspruch besteht.

## 6 LANDWIRTSCHAFTLICHE TIERHALTUNG

Der Ortsteil Glon ist durch landwirtschaftliche Tierhaltungsbetrieb geprägt. Dementsprechend treten Geruchsmissionen auf. Für das künftige Sondergebiet ist insbesondere die Tierhaltung mit Mastschweinen nördlich der Kreisstraße auf dem Flurstück 508 relevant.



Jahres-Geruchsstundenhäufigkeit in % mit dem nach der Untersuchung wesentlichen Monitorpunkten (Modern Testing Services (Germany) GmbH vom 06.05.2020)

Die für Dorfgebiete als Richtwert nach der GIRL vorgegebenen 15% der Jahresgeruchsstunden werden im nordwestlichen Teil des Sondergebietes überschritten. Die Linie ist in der Planzeichnung abgebildet. Wohngebäude dürfen dort nicht errichtet werden. Halten sich in den Betriebsgebäude permanent Personen auf, sind die Räumlichkeiten für Büros



und andere Arbeitsstätten an den West- und Südfassaden anzuordnen. Damit bleiben gesunde Arbeitsbedingungen gewahrt.

Für Details ist auf die beiliegende Untersuchung zu verweisen.

## 7 ARTENSCHUTZ

Mit dem Bebauungsplan wird die Erweiterung der Betriebsfläche auf das Flurstück 507 ermöglicht.

Innerhalb des Sondergebietes werden Baumstandorte zum Erhalt festgesetzt, für die baulichen Maßnahmen werden Gehölzstrukturen entfernt.

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 Verbotstatbestände:

- Schädigungsverbot
- Tötungs- und Verletzungsverbot
- Störungsverbot

Die vorhandenen Lebensraumstrukturen der Gehölzflächen dienen vorwiegend der Avifauna als Nahrungs- und Lebensstätten.

### Bauzeitenregelung:

Die Rodung von Bäumen darf nur außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen. Dies bedeutet, zwischen dem 28. Februar und dem 01. Oktober dürfen keine Bäume entnommen werden. Alle Bäume mit einem Quartierpotential (Höhlen, Stammrisse etc.) sind im Vorfeld der Fällung auf Besatz zu kontrollieren. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren.

Um mögliche Verbotstatstände des § 44 BNatSchG zu vermeiden, ist auch der Rückbau von Gebäuden wie auch die Entfernung von Gehölzen zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar durchzuführen.

## 8 UMWELTPRÜFUNG

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für das Vorhaben ein Umweltbericht erstellt. In diesem erfolgen eine Bestandserfassung und –bewertung der umweltrelevanten Schutzgüter, die Darstellung der relevanten Ziele des Umweltschutzes und eine Prognose über die Auswirkungen der Planung.

Gegenstand des Umweltberichts sind die Ziele des vorliegenden Bebauungsplanes. Der Umweltbericht liegt zusammen mit der Eingriffsregelung als Anlage bei.

## 9 FLÄCHENSTATISTIK

Nutzung		
Sondergebiet	12.205 m <sup>2</sup>	62,5 %
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	1.506 m <sup>2</sup>	7,7 %
Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft	5.810 m <sup>2</sup>	29,8 %
<b>GESAMTFLÄCHE</b>	<b>19.521 m<sup>2</sup></b>	





## LITERATUR / QUELLEN

BAYLFU (Bayerisches Landesamt für Umwelt) 2020: Umweltatlas Bayern <http://www.umweltatlas.bayern.de>

BAYSTWLE (Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie) 2020: Landesentwicklungsprogramm, München.

BAYSTMLU (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen) 2003: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Ein Leitfaden. München

REGIONALER PLANUNGSVERBAND AUGSBURG (2007): Regionalplan der Region Augsburg (Region 9). Augsburg

GEMEINDE RIED 2020: Immissionsprognose zur Ermittlung der Geruchsbelastung für eine Wohnbebauung und eines Betriebsgebäudes in Glon, Modern Testing Services vom 06.05.2020.

GEMEINDE RIED 2020: Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Sondergebiet Glon“ in der Gemeinde Ried, Landkreis Aichach-Friedberg, Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 25.05.2020, Auftragsnummer 7021.0 / 2020 - JB.

GEMEINDE RIED (1998 / 2020): Flächennutzungsplanung