

# Gemeinde Ried



---

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 33  
„SONDERGEBIET BAUUNTERNEHMEN“ IN GLON

## ANLAGE 1

**Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und §§ 2a und 4c BauGB**

---

FASSUNG VOM 28.05.2020

---

**brugger** landschaftsarchitekten  
stadtplaner\_ökologen

Deuringerstr. 5a, 86551 Aichach  
Tel. 08251 8768 - 0, Fax -88  
E-Mail: [info@brugger-landschaftsarchitekten.de](mailto:info@brugger-landschaftsarchitekten.de)  
[www.brugger-landschaftsarchitekten.de](http://www.brugger-landschaftsarchitekten.de)



## INHALT

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG .....</b>	<b>3</b>
1.1	Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes .....	3
1.2	Übergeordnete Vorgaben .....	3
1.2.1	Nationale Umweltziele.....	3
1.3	Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018 .....	4
1.4	Ziele und Grundsätze der Regionalplanung (Regionalplan Region Augsburg 2007) .....	5
1.5	Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Gemeinde Ried .....	5
<b>2</b>	<b>METHODIK DER UMWELTPRÜFUNG.....</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>BESTANDSAUFNAHME - BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELT .....</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>KONFLIKTMINDERUNG.....</b>	<b>8</b>
<b>5</b>	<b>BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN .....</b>	<b>9</b>
5.1	Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens.....	9
5.2	Prognose bei Durchführung der Planung .....	9
5.2.1	Bauphase.....	9
5.2.2	Betriebsphase .....	10
<b>6</b>	<b>PRÜFUNG VON PLANUNGSAalternativen.....</b>	<b>11</b>
<b>7</b>	<b>BESCHREIBUNG DER METHODIK UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN .....</b>	<b>11</b>
<b>8</b>	<b>MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN (MONITORING) .....</b>	<b>11</b>
<b>9</b>	<b>ERFASSEN DES EINGRIFFS .....</b>	<b>12</b>
<b>10</b>	<b>AUSGLEICHsFLÄCHE.....</b>	<b>13</b>
10.1	Lage und derzeitige Nutzung der Ausgleichsflächen.....	13
10.2	Ziele, Maßnahmen und Pflege.....	13
<b>11</b>	<b>ZUSAMMENFASSUNG.....</b>	<b>13</b>
<b>12</b>	<b>LITERATUR / QUELLENANGABEN .....</b>	<b>15</b>



## 1 EINLEITUNG

### 1.1 Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes

Im Ortsteil Glon, Gemeinde Ried wird seit dem Jahr 2002 eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle für gewerbebezwecke genutzt. Die betrieblichen Flächen des dortigen Bauunternehmens sollen auf die benachbarte ehem. Hofstelle ausgedehnt werden. Das künftige Betriebsgelände wird im Bebauungsplan als Sondergebiet festgesetzt. Zulässig sind dort:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Maschinen- und Lagerhallen
- Lagerflächen

Die zulässige GRZ beträgt 0,8, als Wandhöhe gelten 514 m üNN und als Firsthöhe 521 m üNN als Obergrenze. Für Wohngebäude beträgt die Firsthöhe max. 517,50 m üNN.

Eingegrünt wird das Sondergebiet durch Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern; bestehende Gehölzflächen am derzeitigen Betriebsgelände werden planungsrechtlich gesichert.

Im Bebauungsplan ergibt sich folgende Nutzungsverteilung:

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 %
GESAMTFLÄCHE	19.521 m <sup>2</sup>	

### 1.2 Übergeordnete Vorgaben

#### 1.2.1 Nationale Umweltziele

##### Bodenschutz

Ziel ist, die begrenzte Ressource Boden so zu erhalten, dass die vielfältigen Funktionen des Bodens auch künftigen Generationen im gleichen Umfang zur Verfügung stehen.

Für den Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen kommt der Vielzahl der Bodenorganismen eine Schlüsselrolle zu. Dem trägt die nationale Strategie zur biologischen Vielfalt mit zahlreichen Maßnahmen Rechnung.

Bis zum Jahr 2030 soll die Inanspruchnahme von Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke von ca. 66 ha/Tag im Jahr 2015 auf unter 30 ha/Tag reduziert werden.

Böden sind in der Lage, große Mengen an Kohlenstoff zu speichern. Sie spielen damit eine wichtige Rolle beim Klimageschehen.

##### Berücksichtigung im Bebauungsplan

- Die Änderung führt zu keinem wesentlichen zusätzlichen Bodenverbrauch. Es handelt sich überwiegend um eine ehem. landwirtschaftliche Hofstelle mit Wohn- und Wirtschaftsgebäuden.



### **Naturschutz / Biologische Vielfalt**

Die biologische Vielfalt und eine intakte Natur sind die Grundlagen für das Leben der Menschen, für unsere Lebensqualität und Gesundheit. Biologische Vielfalt umfasst den Reichtum an Pflanzen, Tieren, Pilzen und Mikroorganismen ebenso wie die Vielfalt an Lebensräumen und Erbanlagen. Schutz und nachhaltige Nutzung von Natur und biologischer Vielfalt sichern langfristig die Bedürfnisse heutiger und zukünftiger Generationen. Nur wenn das Naturkapital geschützt und erhalten wird, kann es auch künftig wichtige Ökosystemleistungen für die Menschen erbringen.

Trotz vielfacher nationaler und internationaler Gegenmaßnahmen schwindet die Biologische Vielfalt weltweit in dramatischem Ausmaß. Ziel ist ein effektiver und nachhaltiger Schutz von Natur und biologischer Vielfalt.

#### **Berücksichtigung im Bebauungsplan**

- Im Bebauungsplan werden überwiegend bereits mit Gebäuden bestandene Flächen in Anspruch genommen
- Vorhandene Gehölzflächen erhalten
- Wegfallende Gehölzflächen ersetzt
- Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgelegt

### **Lärmschutz**

Die Lärmbelastung der Bevölkerung muss reduziert werden. Insbesondere für den Schutz gegen Verkehrslärm sind weitergehende Maßnahmen erforderlich. Grundsätzlich sollte die Lärmbekämpfung vor allem an der Geräuschquelle ansetzen, dies ist die effizienteste und nachhaltigste Strategie. Maßstab dafür muss der Stand der Technik zur Emissionsbegrenzung sein. Entsprechend sind Geräuschgrenzwerte für Straßen-, Schienen- und Luftfahrzeuge festzusetzen und fortzuschreiben. Große Bedeutung hat zudem eine möglichst lärmarme Abwicklung des Verkehrs. Auch bei Geräten und Maschinen, die im Wohnumfeld relevante Lärmbelastungen hervorrufen können, muss die Lärminderungstechnik fortentwickelt und in der Praxis umgesetzt werden. Wo Emissionsgrenzwerte zur Bewältigung des Lärmproblems nicht ausreichen oder nicht greifen, muss die Lärmbekämpfung auf zusätzliche Maßnahmen zur Vermeidung oder Verminderung von Geräuschimmissionen abstellen.

#### **Berücksichtigung im Bebauungsplan**

- Erstellung einer Schalltechnischen Untersuchung mit der Überprüfung der Verträglichkeit mit den umgebenden Nutzungen.

## **1.3 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020**

### **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.

#### Berücksichtigung im Bebauungsplan

- Der Bebauungsplan umfasst überwiegend bereits baulich genutzte Flächen
- Die zusätzlichen Flächen schließen direkt an den bestehenden Gewerbebetrieb an und werden diesem zugeordnet
- durch die Umnutzung einer ehem. landwirtschaftlichen Hofstelle findet praktisch kein wesentlicher Flächenverbrauch statt
- zusätzliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich

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

#### Fachliche Ziele und Grundsätze zum Siedlungswesen

##### 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. 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.“

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

#### Berücksichtigung im Bebauungsplan

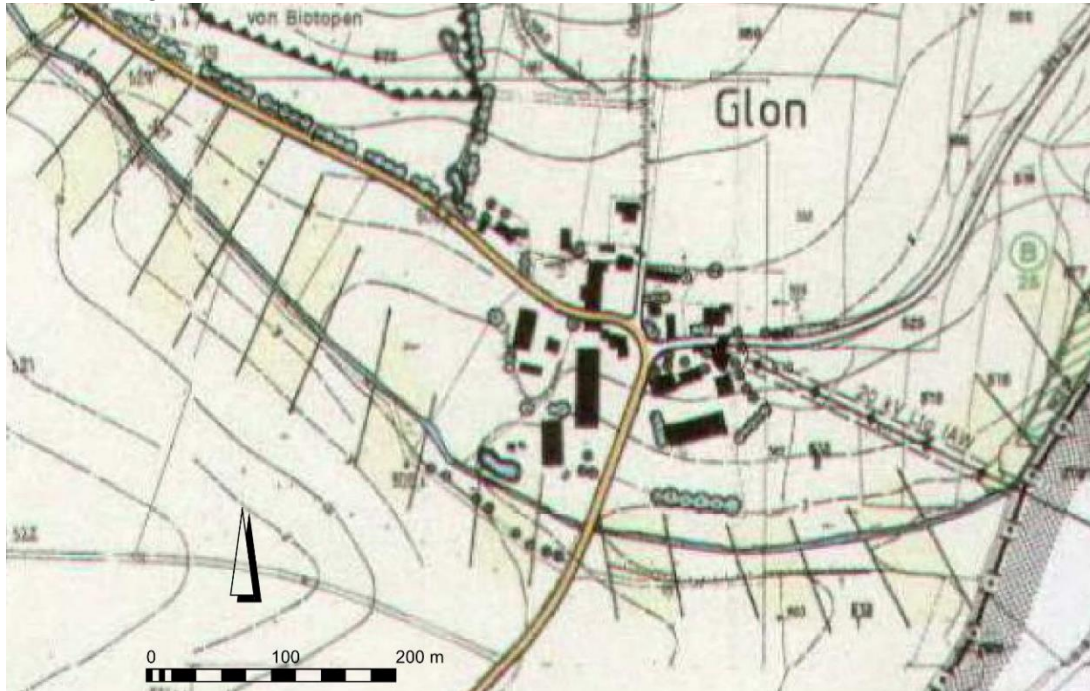
- durch die Umnutzung einer ehem. landwirtschaftlichen Hofstelle findet praktisch kein wesentlicher Flächenverbrauch statt
- zusätzliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich

### **1.5 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Gemeinde Ried**

Im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Ried (1998) wird der Ortsteil Glon als Fläche für die Landwirtschaft abgebildet.

Die südlich des Ortes verlaufende Geländerinne des Baidlkircher Grabens ist als Fläche für die Landwirtschaft mit besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild gekennzeichnet.

Parallel zum Bebauungsplan wird der Flächennutzungsplan geändert. In der 5. Änderung stellt die Gemeinde Ried auf der bisherigen bebauten Außenbereichsfläche ein Sondergebiet dar.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan von 1998

## 2 METHODIK DER UMWELTPRÜFUNG

Im vorliegenden Umweltbericht erfolgt eine Analyse der umweltrelevanten Schutzgüter, die mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes betroffen sein können. Im Wesentlichen werden dabei die dem bestehenden Betriebsgelände neu zugeschlagenen Flächen des Flurstücks 507 betrachtet.

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie die Beschreibung und Bewertung hinsichtlich des Schutzgutes „Fläche“ erfolgt auf der Ebene des Flächennutzungsplanes. Auf den Umweltbericht zur 5. Änderung ist zu verweisen.

Als Grundlage für die Bestandsaufnahmen dienen im Wesentlichen die Aussagen des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Ried sowie die örtliche Bestandssituation.

## 3 BESTANDSAUFNAHME - BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELT

### Boden und Wasser

Der überwiegende Teil der künftigen Sondergebietsfläche ist bereits bebaut und versiegelt. Der natürlich anstehende Bodenaufbau liegt nur noch am südlichen und südwestlichen Randbereich vor. Dabei handelt es sich vorherrschend um Kolluvien aus Schluff bis Lehm und um Bodenkomplexe der Gleye mit mittlerer bis hoher Durchlässigkeit und entsprechend (sehr) geringem Filter- und Puffervermögen. Insbesondere in Tallagen ist von einem geringen Abstand zum Grundwasser auszugehen.

Die Böden im Bereich der vorhandenen baulichen Nutzung haben durch Versiegelung und Überbauung ihre ökologischen Funktionen (z.B. biotische Ertragsfunktion, Grundwasserneubildungsrate, CO<sub>2</sub>-Speicher) weitgehend verloren.

Aufgrund der Bodeneigenschaften besteht die Gefahr von Stoffeinträgen und –verlagerungen in Boden und Grundwasser.

Am südlichen Rand von Glon verläuft der Baidnkircher Graben. Im Talbereich befindet sich auch ein stark verbautes Stillgewässer.

Die von Grundwasser beeinflussten Böden werden als wassersensible Bereiche eingestuft. Dies betrifft neben dem Talraum des Grabens die gesamte Siedlungsfläche von Glon.



Wassersensible Bereiche, nach Umweltatlas Bayern

### Arten und Biotope



Luftbildausschnitt Glon (© Bay. Vermessungsverwaltung 2018)



Die grundwasserbeeinflusste Kolluvien oder Gleye ermöglichen grundsätzlich ein hohes Standortpotential für Arten und Biotope. Durch die Siedlungsfläche liegt diese aber meist nicht mehr vor. Von einem natürlich anstehenden Boden kann nur noch im südlichen und südwestlichen Bereich ausgegangen werden.

Die bisherigen Gebäude der ehem. landwirtschaftlichen Hofstelle bzw. der bestehenden Betriebsfläche sind von flächigen Gehölzstrukturen und teilweise alten Einzelgehölzen umgeben.

Im Anschluss an die bebauten Flächen folgt in den Talraum hinein Grünlandnutzung.

#### Klima und Luft

Der Weiler Glon ist von landwirtschaftlichen Flächen umgeben. Die betroffenen Flächen sind bereits überwiegend versiegelt und bebaut, die klimatischen Funktionen eingeschränkt. Insgesamt sind die kleinklimatischen Wirkungen aufgrund der ländlichen Prägung aber begrenzt. Eine konkrete kleinklimatische Funktion liegt nicht vor.

#### Orts- und Landschaftsbild

Der Planungsbereich ist durch die Bestandsbebauung im Weiler Glon geprägt. Insbesondere die bestehenden baulichen Anlagen des Gewerbebetriebes und der landwirtschaftlichen Hofstellen sind dominant.

#### Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmäler oder sonstige Kultur- und Sachgüter bekannt.

#### Mensch

Der Weiler Glon ist als Außenbereichsstandort im Sinne des § 35 BauGB einzustufen. Der Außenbereich ist generell land- und forstwirtschaftlichen Betrieben vorzubehalten. Hinsichtlich des Immissionsschutzes liegen damit für eine Wohnnutzung verringerte Schutzziele vor. Außenbereichsstandorte werden bzgl. der Immissionsrichtwerte wie ein Dorf- oder Mischgebiet eingestuft.

Infolge der Tierhaltungsbetriebe liegt im Ort eine Geruchsbelastung vor.

## **4 KONFLIKTMINDERUNG**

Die künftige Sondergebietsfläche beträgt etwa 1,12 ha. Der bestehende Gewerbebetrieb umfasst davon ca. 0,7 ha. Die beabsichtigte Vergrößerung der Betriebsfläche erstreckt sich auf die benachbarte ehem. landwirtschaftliche Hofstelle. Damit werden im Rahmen des Bebauungsplanes großteils bereits baulich genutzte und versiegelte Flächen verwendet. Die zusätzliche Überbauung und Versiegelung von natürlich anstehendem Boden bleibt auf den südwestlichen Teilbereich begrenzt. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ersetzen die bei Rückbau der ehem. Hofstelle und einer Neubebauung des Flurstücks 507 betroffenen Gehölzstrukturen. Für diese Funktion stehen am westlichen und südwestlichen Rand 1.500 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Zudem erfolgt die Festsetzung von prägenden Einzelbäumen und Gehölzen zum Erhalt.

Die Vorgaben zur Gebäudegestaltung (Satteldach, Fassadengestaltung mit Holz, Putz oder Beton sowie Walm- und Zeltdächer bei Wohngebäuden) sowie zur Gebäudehöhe sind geeignet, unansehnliche, landschafts- bzw. ortsuntypische Gebäude zu vermeiden.





## 5 BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

### 5.1 Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens bleibt die bisherige gewerbliche Nutzung auf den Bestand im planungsrechtlichen Außenbereich beschränkt. Eine Reaktivierung der seit Jahren brachliegenden landwirtschaftlichen Hofstelle auf dem Flurstück 507 ist nicht zu erwarten.

### 5.2 Prognose bei Durchführung der Planung

#### 5.2.1 Bauphase

##### Boden

Der im Gebiet noch anstehende und von der baulichen Neustrukturierung betroffene Oberboden wird abgetragen und größtenteils abtransportiert. Für die Herstellung der Pflanzflächen bleiben die dafür benötigten Mengen vor Ort. Der abgefahrene Oberboden wird bei entsprechender Eignung für andere Rekultivierungsmaßnahmen oder zur Bodenverbesserung verwendet.

Der Bebauungsplan ermöglicht eine bauliche Nutzung über die bisherige Geländekante am südwestlichen Rand hinaus. Zur Angleichung der Höhenunterschiede sind hier Auffüllungen erforderlich.

##### Wasser

Die Entfernung des Oberbodens sowie ggf. nachfolgender Schichten verringern die Schutzauflage für das Grundwasser und reduzieren die damit verbundenen Filterfunktionen. Niederschlag während der Bauphase durchläuft vor dem Grundwassereintritt eine verminderte Filterschicht.

##### Klima und Luft

Während der Bauphase ist begrenzt von zeitlich erhöhten Staub- und Schadstoffbelastungen infolge Abbrucharbeiten und durch eingesetzte Maschinen und Lkw-Transporte auszugehen.

##### Tiere und Pflanzen

Im Gebiet vorhandene Gehölze und Gebäude werden teilweise entfernt. Dies erfolgt außerhalb der Reproduktionszeiten und nach vorheriger Überprüfung potentieller Quartiere oder Lebensstätten. Damit ist von keinen Auswirkungen auf Arten und Biotope während der Bauphase auszugehen.

##### Orts- und Landschaftsbild

Die Baumaßnahmen verunstalten zeitlich begrenzt das örtliche Erscheinungsbild. Am westlichen und südlichen Rand erfolgen nach Errichtung der Gebäude Pflanzungen mit Bäumen und Sträuchern. Optisch wirksam für das Orts- und Landschaftsbild wird diese Maßnahme erst mittelfristig.

##### Mensch

Infolge der Baumaßnahmen können erhöhte Staub- und Lärmemissionen durch Rückbau der Gebäude, Baumaschinen sowie durch den Lkw-An- und Abtransport in die benachbarten (Wohn-)Nutzungen einwirken.



### Abfall

Der Rückbau der Gebäude erfolgt nach vorheriger Entkernung und Untersuchung der Bausubstanz. Die dabei anfallenden Materialien werden separiert und ggf. recycelt. Nicht wieder verwendbare Materialien werden ordnungsgemäß dem dafür vorgesehenen Entsorgungsweg zugeführt oder deponiert. Ziegel und Beton können ggf. Vorort aufbereitet und wiederverwendet werden.

## **5.2.2 Betriebsphase**

### Boden

Bis zu etwa 2.500 m<sup>2</sup> anstehender Boden können zusätzlich dauerhaft überbaut und versiegelt werden. Die bereits stark gestörten natürlichen Bodenfunktionen, insbesondere die belebte Oberbodenschicht und die Speicherung von CO<sub>2</sub>, fallen auf diesen Flächen dauerhaft aus.

### Wasser

Anfallender Niederschlag – soweit er nicht innerhalb der befestigten Flächen versickern kann – wird aufgenommen, über technische Einrichtungen abgeleitet und versickert oder nach Zwischenspeicherung in den Vorfluter abgeleitet. Verschmutztes Niederschlagswasser wird der die Abwasserreinigungsanlage zugeführt. Innerhalb der randlichen Pflanzflächen gelangt der Niederschlag über die natürliche Bodenzone ins Grundwasser bzw. wird über die künftigen Pflanzungen wieder verdunstet.

### Klima und Luft

Auf den versiegelten Flächen tritt gegenüber den unverbauten Bereichen eine stärkere Erwärmung auf. Die anschließenden Gehölzflächen wirken dem entgegen. Die Nutzung erneuerbarer Energien (Dachflächenfotovoltaik) wird durch den Bebauungsplan nicht ausgeschlossen, jedoch auch nicht forciert.

### Tiere und Pflanzen

Die zusätzlichen Betriebsflächen stellen keine Lebensräume für Pflanzen und Tiere mehr zur Verfügung. An den Randbereichen wirken sich die Pflanzflächen aber positiv auf das Schutzgut aus.

### Orts- und Landschaftsbild

Mit dem Bebauungsplan wird die derzeitige ehem. Hofstelle baulich neu geordnet. Die künftigen Erweiterungsbereiche werden nach Westen und Süden hin eingegrünt und binden den baulichen Bestand in die Umgebung ein.

### Mensch

Die Immissionsrichtwerte der DIN 18005 werden durch die Festsetzung von Lärmkontingenten eingehalten. Dies gilt insbesondere für die benachbarten Nutzungen. Mit Emission von gesundheitsgefährdenden Stoffen aus dem Sondergebiet ist nicht zu rechnen.

Wohnnutzungen innerhalb des Sondergebiets sind nur außerhalb der durch die landwirtschaftliche Tierhaltung bedingten Geruchsstundenhäufigkeiten von weniger als 15% zulässig. Ebenso sind Dauerarbeitsplätze innerhalb der Betriebsgebäude an den von den Stallungen abgewandten und damit weniger belasteten West- und Südfassaden anzuordnen. Damit sind gesunde Wohn- und Arbeitsbedingen sichergestellt.



### Abfall

Innerhalb des Betriebes anfallende Abfälle werden ordnungsgemäß dem dafür vorgesehenen Entsorgungsweg zugeführt.

## **6 PRÜFUNG VON PLANUNGALTERNATIVEN**

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan ein Sondergebiet für ein Bauunternehmen (GRZ 0,8, WH 514 m ü NN, FH 521 m ü NN m) fest. Mögliche Planungsalternativen sind:

- Verringerte GRZ und somit verringerter Versiegelungsgrad
- abweichende Festsetzung zu Gebäudehöhen und Gestaltung

Hinsichtlich des gebotenen sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sollen die gewerblichen Flächen auch bestmöglich ausgenutzt werden können. Durch die bereits vorhandene überwiegende bauliche Nutzung der betroffenen Flächen ergibt sich durch einen geringeren Versiegelungs- und Nutzungsgrad kein wesentlicher Mehrwert für die Schutzgüter; ggf. würde die benötigte bauliche Gesamtfläche damit sogar größer.

Die Bauhöhenbeschränkungen und Festsetzungen zur Gebäudegestaltung orientieren sich am Bestand und den Anforderungen an die bestehende und künftige Nutzung.

## **7 BESCHREIBUNG DER METHODIK UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN**

Grundlage für die Erarbeitung des vorliegenden Umweltberichts waren folgende Unterlagen:

- Umweltziele der Bundesrepublik Deutschland, Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit 2017, <http://www.bmub.bund.de/>
- LEP Bayern 2020
- Regionalplan der Region Augsburg (2007)
- 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.

## **8 MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN (MONITORING)**

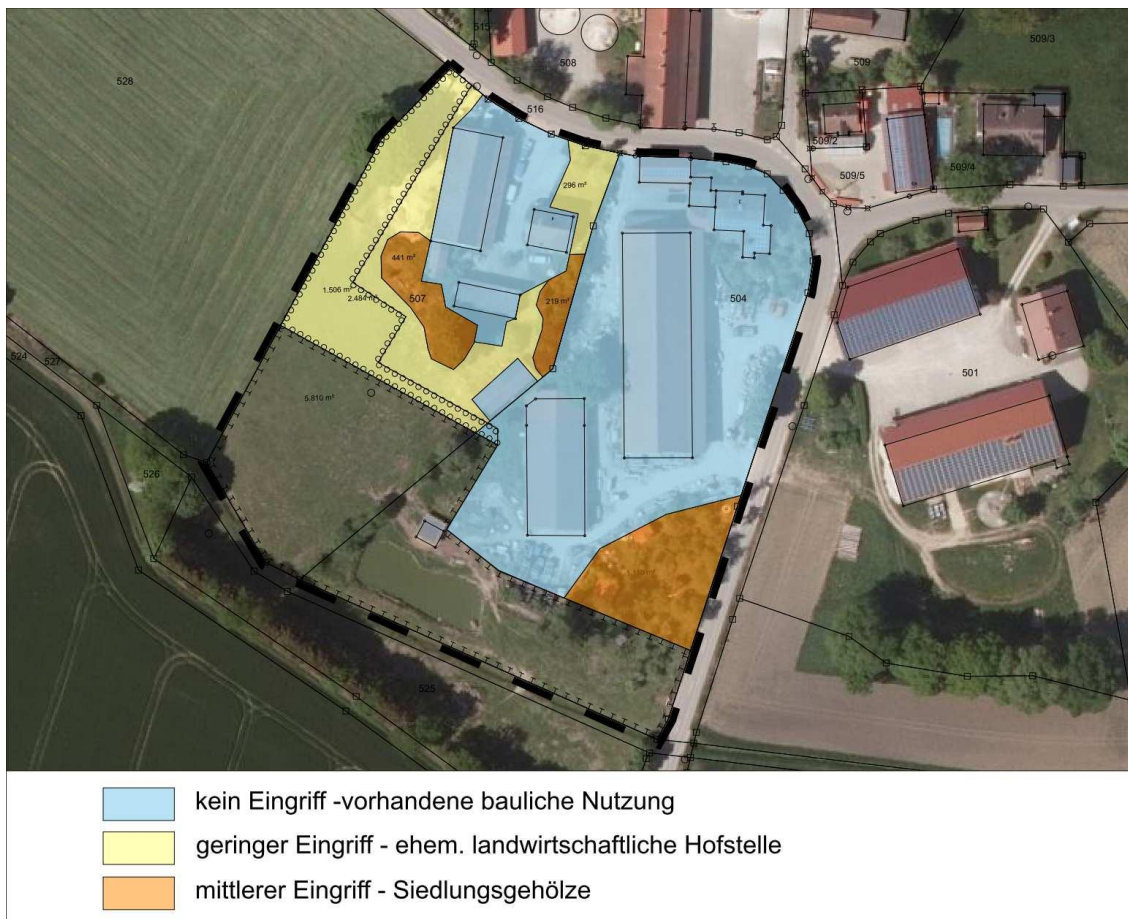
Ein Monitoring der unvorhergesehener Umweltauswirkungen ist hinsichtlich der Größe und Art des vorgesehenen Gewerbes nicht erforderlich.

Ziel auf der Ausgleichsfläche sind extensive Feuchtwiesen sowie die Ausbildungen natürlicher Uferbereiche am Stillgewässer. Die Umsetzung und Pflege der Flächen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und durch den Vorhabenträger zu dokumentieren. Die Fertigstellung der Fläche ist der UNB mitzuteilen.

Die vorgesehenen Pflegemaßnahmen sind im Hinblick auf das Entwicklungsziel regelmäßig zu prüfen und das Pflegeregime ggf. anzupassen.

## 9 ERFASSEN DES EINGRIFFS

Die Versiegelungen durch weitere Gebäude und Betriebsflächen bedingen aufgrund der dauerhaften Flächeninanspruchnahme erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt und die Landschaft.



Unmaßstäbliche Darstellung des Eingriffs (Grundlage: Luftbild 2018)

	EINGRIFFSSCHWERE	AUSGLEICHSBEDARF
<b>BEDEUTUNG FÜR NATURHAUSHALT UND LANDSCHAFTSBILD</b>	<b>Typ A</b> Hoher Versiegelungs- u. Nutzungsgrad (GRZ >0,35)	
<b>vorhandene bauliche Nutzungen</b> 9.065 m <sup>2</sup>	<b>kein Eingriff</b>	-
<b>Kategorie I</b> <b>Gebiete mit geringer Bedeutung</b> Ehem. landwirtschaftliche Hofstelle 2.780 m <sup>2</sup>	<b>A I</b> Kompensationsfaktor zwischen 0,3 und 0,6  Verwendeter Faktor: <b>0,3</b>	<b>834 m<sup>2</sup></b>
<b>Kategorie II</b> <b>Gebiete mit mittlerer Bedeutung</b> Siedlungsgehölze 1.770 m <sup>2</sup>	<b>A II</b> Kompensationsfaktor zwischen 0,8 und 1,0  Verwendeter Faktor: <b>0,8</b>	<b>1.416 m<sup>2</sup></b>
<b>SUMME</b>		<b>2.250 m<sup>2</sup></b>



Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs werden aufgrund der Minimierungsmaßnahmen - Erhalt von Bäumen, Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen auf der Erweiterungsfläche sowie die Inanspruchnahmen bereits bebauter und versiegelter Flächen einer ehem. landwirtschaftlichen Hofstelle - jeweils der unterste Faktor verwendet. Daraus errechnet sich ein Ausgleichsbedarf von 2.250 m<sup>2</sup>.

## 10 AUSGLEICHSFLÄCHE

### 10.1 Lage und derzeitige Nutzung der Ausgleichsflächen

Zur Deckung des Ausgleichsbedarfs setzt der Bebauungsplan auf den südlichen Teilflächen der Flurstücke 504 und 507 Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft von insgesamt 5.810 m<sup>2</sup> fest. Die Fläche unterliegt auf den anstehenden Gleyböden bereits einer standortgerechten Grünlandnutzung; der anrechenbare Faktor beträgt 0,5. Die dortigen Gehölzflächen (Heckenstruktur etwa 300 m<sup>2</sup>, Obstgehölze etwa 600 m<sup>2</sup>) und Wasserflächen (ca. 400 m<sup>2</sup>) werden nicht als Ausgleich gewertet.

Für den errechneten Ausgleich (2.250 m<sup>2</sup>) ergeben sich damit effektiv 4.500 m<sup>2</sup> Fläche.

### 10.2 Ziele, Maßnahmen und Pflege

Ziel ist es durch Ein- und Nachsaat extensiv bewirtschaftetes Feuchtgrünland zu etablieren.

Als Pflege sind Mahd (zweischürige Mahd ab Mitte Juni und Anfang September) oder extensive Beweidung (z.B. mit Schafen) möglich. Das Mähgut ist von der Fläche abzufahren. Für die Beweidung der Fläche ist ein Tierunterstand möglich.

Eine Düngung mit Festmist ist nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde möglich. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, Gülle oder Mineraldünger ist nicht zulässig.

Die bestehenden Gehölzstrukturen auf der Fläche sind zu erhalten.

Am vorhandenen Stillgewässer ist der Uferverbau zu entfernen und durch natürliche und unterschiedlich ausgeprägte Böschungen im Verhältnis von max. 1:2 zu ersetzen. Flachwasserbereiche sind zu fördern. Mittelfristig sind 20% der Uferlänge als Gehölzsaum durch Pflanzung und natürliche Sukzession zu entwickeln. Hierzu sind mindestens 3 Gruppen mit je 5 Gehölzen zu pflanzen. Als Arten sind Schwarz-Erle, Trauben-Kirsche und Sal-Weide zu verwenden.

Die verbleibenden Ufer sind mit standortgerechtem autochthonem Saatgut anzusäen (z. B. Ufersaum von Rieger-Hofmann, der Unterbayerischen Hügel- und Plattenregion) und extensiv zu pflegen.

Bei einer Beweidung ist der Gewässerzugang für Tiere auf 20% der Uferlänge zu beschränken.

## 11 ZUSAMMENFASSUNG

Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ermöglicht die Gemeinde Ried die Ausdehnung der gewerblichen Nutzung auf die ehem. Hofstelle des Flurstücks 507 Gmkg. Baidlkirch.

Von der knapp 1,2 ha großen Sondergebietsfläche werden bereits ca. 0,7 ha gewerblich genutzt. Mit der Festsetzung eines Sondergebietes geht eine Vergrößerung des Betriebsgeländes auf Teilflächen des Flurstücks 507 einher. In Anspruch genommen werden dabei im Wesentlichen bereits baulich genutzte und versiegelte Flächen. Im



Randbereich sind auch Gehölze und Wiesenflächen betroffen. Im Großen und Ganzen folgt die Bauleitplanung den Vorgaben zur Nutzung von baulichen Brachen und damit zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Durch den Bebauungsplan werden am westlichen Rand bis zu 14 m und südlich daran anschließende bis zu 20 m breite Pflanzflächen festgesetzt. Damit lassen sich durch die bauliche Erweiterung wegfallende Gehölze adäquat ersetzen und eine randliche Eingrünung des Areals herbeiführen. Die Festsetzung zum Erhalt von Einzelbäume sichert den prägenden Bestand. Die Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes bleiben damit begrenzt.

Die künftigen Gehölzflächen wirken somit auch klimatisch ausgleichend und damit infolge der Versiegelung bedingten nachteiligen Erwärmungseffekten entgegen.

Innerhalb der bestehenden gewerblichen Fläche liegen keine wesentlichen Flächen für den Arten und Biotopschutz vor. Auch auf der Erweiterungsfläche bestehen keine besonderen Lebensraumstrukturen. Vorhandene Gehölzbestände bleiben teilweise bestehen und werden durch Nachpflanzungen ergänzt bzw. wegfallende Strukturen ersetzt.

Die für den Bebauungsplan veranlasste Schalltechnische Untersuchung mit den im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingenten für das Sondergebiet, stellt weiterhin sicher, dass an den umgebenden als Mischgebiet eingestufteten Immissionsorten keine unzulässigen Lärmeinwirkungen eintreten. Innerhalb der Sondergebietsfläche treten Geruchseinwirkungen aus benachbarten Tierhaltungsanlagen auf, die den Richtwert von 15% der Jahresgeruchsstunden überschreiten. Dem kann mit der Lage künftiger Wohngebäude oder der Situierung von Büros oder Dauerarbeitsplätzen innerhalb der Betriebsgebäude begegnet werden.

Aufgrund vielfältiger anthropogener Vorbelastungen ergeben sich zusammenfassend infolge der künftigen Sondergebietsnutzung und insbesondere durch die Erweiterung nach Westen hin auf eine ehem. landwirtschaftliche Hofstelle keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter bzw. auf Wechselwirkungen zwischen ihnen.

Bau- und betriebsbedingte Störungen, Belästigungen und Immissionen sind bei Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben und der im Bebauungsplan festgelegten Lärmkontingente nicht zu erwarten bzw. unerheblich.

Auf der Ausgleichsfläche am südlichen Rand von Glon entsteht auf einer bisherigen Intensivwiese eine arten- und blütenreiche und dem dortigen Standort angepasste Feucht- und Nasswiese.



## 12 LITERATUR / QUELLENANGABEN

BAYStMLU 2003: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Ein Leitfaden, München

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

BAYLFU (Bayerisches Landesamt für Umwelt) 2020: Umweltatlas Bayern

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGION AUGSBURG 2007: Regionalplan der Region Augsburg (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