



## **TEIL C BEGRÜNDUNG**

### **INHALT**

<b>1. ANLASS.....</b>	<b>2</b>
<b>2. ÜBERGEORDNETE ZIELE .....</b>	<b>2</b>
<b>2.1. LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM BAYERN 2020 .....</b>	<b>2</b>
<b>2.2. REGIONALPLAN REGION AUGSBURG .....</b>	<b>2</b>
<b>2.3. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....</b>	<b>3</b>
<b>3. LAGE, BESCHAFFENHEIT UND BESTAND DES PLANUNGSGEBIETS .....</b>	<b>3</b>
<b>3.1. RÄUMLICHE LAGE .....</b>	<b>3</b>
<b>3.2. NATURRAUM .....</b>	<b>4</b>
<b>3.3. STANDORTKUNDLICHE BODENKARTE.....</b>	<b>4</b>
<b>3.4. WASSERSENSIBLER BEREICH .....</b>	<b>4</b>
<b>3.5. POTENTIELL NATÜRLICHE VEGETATION .....</b>	<b>5</b>
<b>3.6. FREIRAUM- UND BIOTOPSTRUKTUREN UND LANDNUTZUNG .....</b>	<b>5</b>
<b>3.7. TOPOGRAFIE UND LANDSCHAFTSBILD .....</b>	<b>5</b>
<b>4. LANDWIRTSCHAFTLICHE TIERHALTUNG .....</b>	<b>5</b>
<b>5. ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN.....</b>	<b>6</b>
<b>6. EINGRIFFSMINIMIERUNG .....</b>	<b>7</b>
<b>6.1. SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN.....</b>	<b>7</b>
<b>6.2. SCHUTZGUT BODEN .....</b>	<b>7</b>
<b>6.3. SCHUTZGUT WASSER .....</b>	<b>7</b>
<b>6.4. SCHUTZGUT KLIMA/LUFT.....</b>	<b>7</b>
<b>6.5. SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD.....</b>	<b>7</b>
<b>6.6. BESTANDBEWERTUNG .....</b>	<b>7</b>
<b>6.7. ERFASSEN DES EINGRIFFES.....</b>	<b>8</b>
<b>6.8. KOMPENSATION UND AUSGLEICH .....</b>	<b>9</b>
<b>7. LITERATUR / QUELLENANGABEN.....</b>	<b>10</b>



## 1. ANLASS

Mit der Einbeziehung einer Teilfläche des Flurstücks 72 Gmkg. Eismannsberg in den unbeplanten Innenbereich von Eismannsberg wird beabsichtigt, dort ein Wohngebäude zu errichten.

Aktuell endet der bauliche Zusammenhang im Nordwesten von Eismannsberg mit der Bebauung an der Dorfstraße. Die westlich anschließende Teilfläche des Flurstücks 72 befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich. Ein landwirtschaftlicher Bezug, welcher eine Privilegierung nach § 35 Abs. 1 BauGB bewirken könnte, besteht nicht.

Erschlossen wird das künftige Baugrundstück über die Dorfstraße und den anschließenden Wirtschaftsweg Fl.-nr. 70.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Bebauung auf dem an das Dorfgebiet angrenzenden Teilfläche des Flurstücks 72 zu ermöglichen, stellt die Gemeinde Ried die Einbeziehungssatzung Fl.-Nr. 72 TF, Gmkg. Eismannsberg auf. Dadurch wird die derzeitige Außenbereichsfläche im Sinne des § 34 Abs. Satz 1 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Eismannsberg mit einbezogen.

## 2. ÜBERGEORDNETE ZIELE

### 2.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020

#### 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.

### 2.2. Regionalplan Region Augsburg

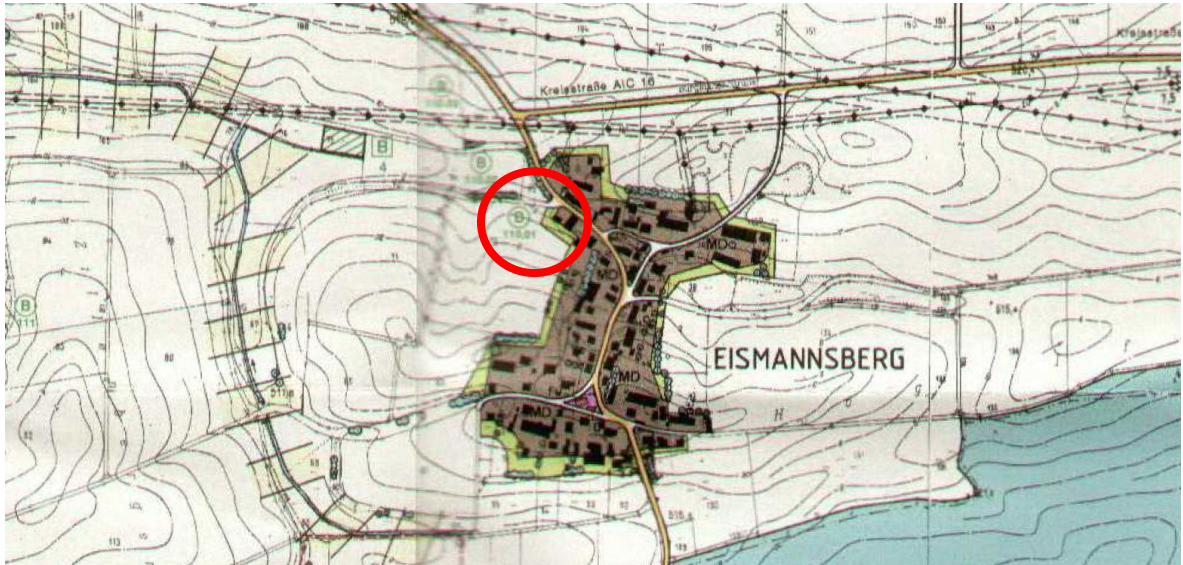
Der Regionalplan der Region Augsburg (9) Regionalplan – Gesamtfortschreibung (2007) trifft allgemeine das Planungsgebiet betreffende Aussagen.

#### Fachliche Ziele zu Siedlungswesen:

Die gewachsene Siedlungsstruktur soll in der Region erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung weiterentwickelt werden. Die räumlich unterschiedliche Ausprägung der Siedlungsstruktur soll erhalten werden.

### 2.3. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ried von 1995 bildet den Planungsumgriff als Fläche für die Landwirtschaft und am bestehenden Siedlungsrand als Grünflächen ab. Der Siedlungsbereich von Eismannsberg wird als Dorfgebiet dargestellt.



Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan von 1998 mit Umgriff des Bebauungsplanes

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



Luftbild des Planungsbereiches (© Bay. Vermessungsverwaltung 2018)

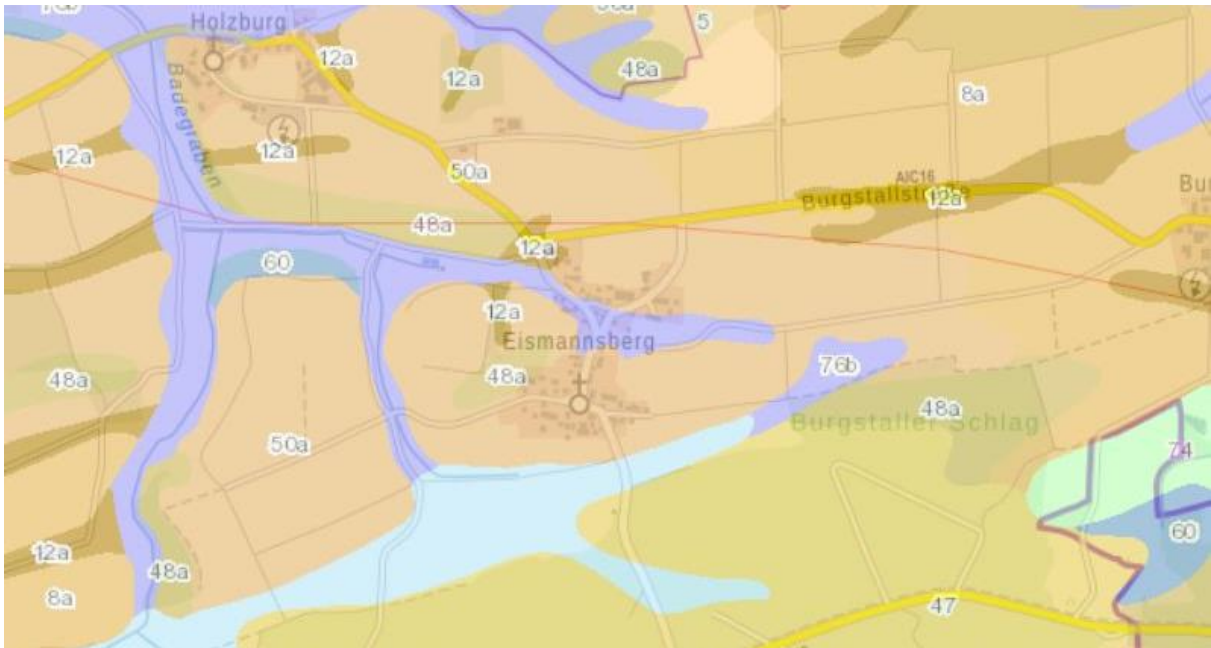
#### 3.1. Räumliche Lage

Die einzubeziehende Fläche befindet sich am nordwestlichen Ortsrand des Ortsteiles Eismannsberg. Eismannsberg liegt im östlichen Gemeindegebiet.

### 3.2. Naturraum

Eismannsberg ist Teil der naturräumlichen Einheit 062-A – Donau-Isar-Hügelland.

### 3.3. Standortkundliche Bodenkarte



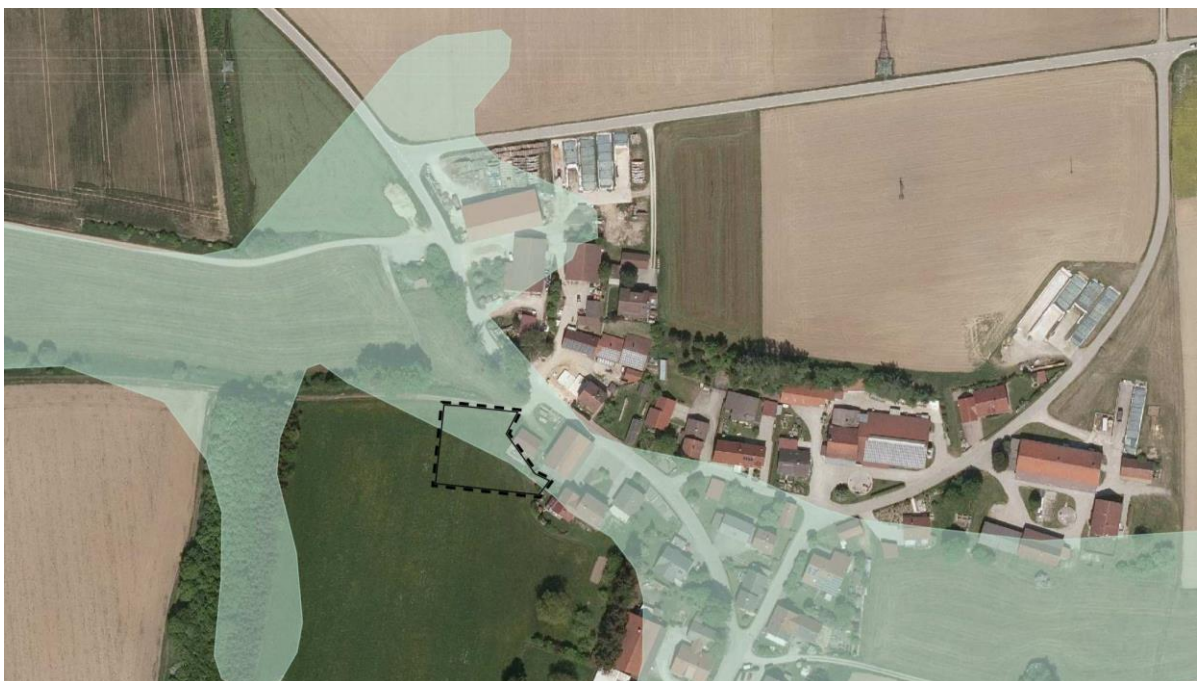
Böden nach Umweltatlas Bayern

Nach der Übersichtsbodenkarte (Umweltatlas Bayern) stehen im Gebiet überwiegend Kolluvien aus Schluff bis Lehm und nach Süden hin Braunerden aus Lehm bis Tonschluff an. Die Böden weisen ein mittleres Filtervermögen und eine mittlere Durchlässigkeit auf.

Der Grundwasserstand im Planungsgebiet liegt nach der Standortkundlichen Bodenkarte bei weniger als 2 m unter der Geländeoberfläche.

Infolge der mittleren Durchlässigkeit liegt nur ein eingeschränktes Potential zur Versickerung von Niederschlagswasser vor.

### 3.4. Wassersensibler Bereich



Wassersensible Bereiche (Umweltatlas Bayern)

Im Einbeziehungsbereich bestehen keine Oberflächengewässer. Die von Grundwasser beeinflussten Böden werden als wassersensible Bereiche eingestuft.

### 3.5. Potentiell natürliche Vegetation

Nach der Karte der Potentiellen Natürlichen Vegetation Deutschland, M 1:500.000 (BfN 2011) ist die potenziell natürliche Vegetation im Planungsgebiet ein Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald.

Baumschicht: Rot-Buche (*Fagus sylvatica*), Weiß-Tanne (*Abies alba*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Traubeneiche (*Quercus petraea*)

Strauchschicht: Gemeiner Faulbaum (*Frangula alnus*), Trauben-Holunder (*Sambucus racemosa*)

### 3.6. Freiraum- und Biotopstrukturen und Landnutzung

Die an den Siedlungsrand von Eismannsberg angrenzenden Flächen unterliegen einer intensiven Grünlandnutzung. Nach Süden hin wird der Ort von Siedlungsgrün allerdings meist Nadelbäumen – begleitet. An der einzubeziehenden Fläche selbst ist Siedlungsgrün nur schwach ausgeprägt.

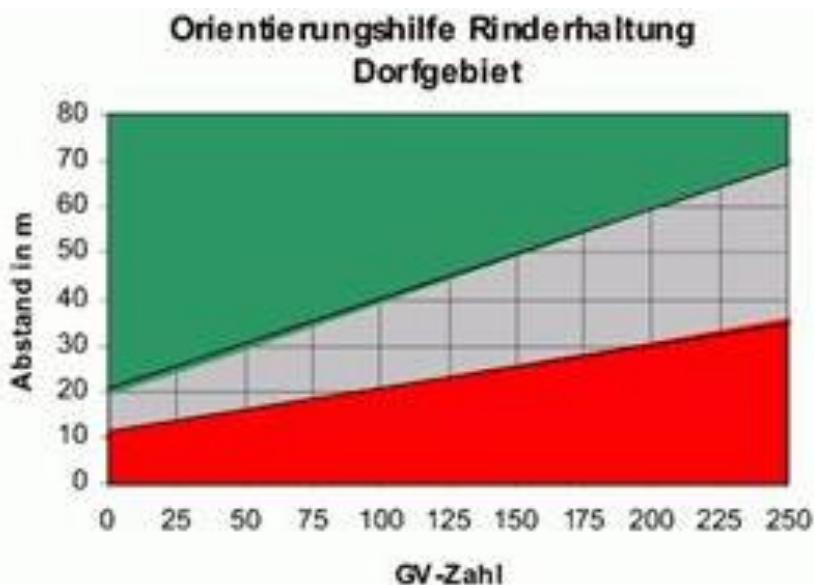
Nach Westen hin begrenzt Wald die landwirtschaftlichen Flächen, im Norden bestehen entlang der nach Westen verlaufenden Geländeerine standortgerechte Gehölze.

### 3.7. Topografie und Landschaftsbild

Das Areal im Westen von Eismannsberg neigt sich von der Bebauung an der Castulustraße im Süden von etwa 530 m ü NN mit etwa 7-8% auf etwa 513 m ü NN an der Dorfstraße im Norden hin. Das Orts- und Landschaftsbild prägt sich im Wesentlichen durch die Siedlungsstruktur von Eismannsberg im Osten und durch die Waldfläche im Westen.

## 4. LANDWIRTSCHAFTLICHE TIERHALTUNG

Die nächstgelegene landwirtschaftliche Tierhaltung befindet sich nördlich der Dorfstraße. Die dortige Rinderhaltung umfasst 30 Milchkühe, 35 Stück Jungvieh und 30 Kälber. Insgesamt ist von etwa 60 Großvieheinheiten auszugehen.



Nach obiger Grafik ist im Dorfgebiet ein Abstand zwischen der Tierhaltung und einem Wohngebäude von ca. 35 m erforderlich. Mit der Baugrenze wird zum nächstgelegenen Stallgebäude ein Abstand von knapp 50 m sichergestellt. Immissionskonflikte sind mit der Einbeziehungssatzung somit nicht zu erwarten.

## 5. ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN

Eismannsberg stellt einen zur Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen geeigneten und im Zusammenhang bebauten Ortsteil dar. Die Einbeziehungsfläche schließt an den baulichen Zusammenhang an der Dorfstraße in Eismannsberg an. Damit ist die Einbeziehungsfläche baulich vorgeprägt.

Die Möglichkeiten einer Bebauung im Ortsrandbereich nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB richten sich nach der Eigenart der näheren Umgebung. Die Baugrenze setzt die überbaubare Fläche für Hauptgebäude und Garagen und damit die örtliche Lage der Gebäude fest.

Die grünordnerischen Maßnahmen innerhalb der baufläche und die Ausgleichsfläche am südlichen und westlichen Rand unterstützen die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild.

### Schutz vor wild abfließendem Oberflächenwasser



Luftbild (© Bay. Vermessungsverwaltung 2018) des Planungsbereiches mit Neigungs- und Abflussverhältnissen

Zum Schutz vor wild abfließendem Oberflächenwasser werden am südlichen Rand Flächen für den Wasserabfluss vorgegeben. Hier soll eine Mulde errichtet werden, die den unkontrollierten Abfluss von Oberflächenwasser aus dem rel. steilen Gelände mit hoher Reliefenergie in das Baugrundstück verhindert und schadlos nach Westen ableitet. Diese Schutzmaßnahme kann zusätzlich durch eine Wallausformung innerhalb der Ausgleichsfläche ergänzt werden.

Zum Schutz vor wild abfließendem Oberflächenwasser dient auch die zulässige Erdgeschossrohfußbodenhöhe. Damit lassen sich die Freiflächen so gestalten, dass kein Wasser auf das Wohngebäude zufließt.

### Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die Dorfstraße in Eismannsberg und den daran anschließenden öffentlichen Weg auf Fl.-Nr. 70. Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind innerhalb der Dorfstraße vorhanden.



## **6. EINGRIFFSMINIMIERUNG**

### **6.1. Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Die geplante Errichtung eines Wohngebäudes mit Garage erfolgt im Anschluss an vorhandene Bebauung. Die Einbeziehungsfläche unterliegt einer intensiven Grünlandnutzung. Besondere Lebensraumfunktionen im direkt angrenzenden Siedlungsbereich liegen nicht vor. Streng geschützte Arten sind nicht zu erwarten. Naturschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG (Schädigungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, Tötungs- oder Verletzungsverbot oder das Störungsverbot während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten) können für das Areal aufgrund der tatsächlichen Nutzung und baulicher Umgebung der Fläche ausgeschlossen werden.

### **6.2. Schutzgut Boden**

Die Versiegelung von Boden beschränkt sich auf die baulichen Anlagen und die Zufahrt. Damit bleibt ein Großteil des natürlich anstehenden Bodens erhalten. Die Fläche ist durch öffentliche Wege bereits erschlossen. Für diese Funktion wird kein Boden beansprucht.

### **6.3. Schutzgut Wasser**

Unverschmutztes Niederschlagswasser soll auf den Baugrundstücken über eine bewachsene Bodenschicht bzw. über technische Einrichtungen versickert werden. Der natürliche Wasserhaushalt wird dadurch weniger stark beeinträchtigt und ein Großteil der Fläche bleibt für die Grundwasserneubildung erhalten.

Befestigte Flächen und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten.

### **6.4. Schutzgut Klima/Luft**

Die Beschränkung von Versiegelungen auf das Notwendige, verbunden mit den Versickerungsmöglichkeiten für Niederschlagswasser, reduziert die Veränderungen des Klein- und Mesoklimas. Siedlungsklimatische Bezüge liegen im Einziehungsbereich selbst nicht vor.

Die künftigen Gehölzpflanzungen wirken klimatisch ausgleichend.

### **6.5. Schutzgut Landschaftsbild**

Baumpflanzungen innerhalb des Baugrundstückes sowie die Pflanzungen innerhalb der Ausgleichsfläche fügen die künftige Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild ein. Damit entstehen am nordwestlichen Siedlungsrand zusätzlich für das Schutzgut wirksame Strukturen.

### **6.6. Bestandsbewertung**

In der Bestandsbewertung wird die Bedeutung der betroffenen Flächen für Naturhaushalt und Landschaftsbild untersucht.

Die Einstufung erfolgt nach dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BAYSTMLU 2003). Der Leitfaden unterscheidet zwischen Flächen mit geringer, mittlerer und hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

#### **Schutzgut**

#### **Auswirkung**

Arten und Biotope

gering (I): anthropogen überprägter Lebensraum, intensive Wiesenutzung

Boden

mittel (II): anthropogen überprägter Boden

Wasser

gering - mittel (I-II): teilweise grundwasserbeeinflusste Böden

Klima

gering (I): Fläche ohne kleinklimatische Bedeutung

Landschaftsbild

gering (I): Fläche selbst ohne Funktion

Aufgrund o. g. Schutzgüter weist die Eingriffsfläche eine **geringe Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild auf.



Übersicht Luftbild 2018 (unmaßstäblich) mit Abbildung der als Eingriff herangezogenen Fläche

## 6.7. Erfassen des Eingriffes

Der Eingriff durch die einzubeziehende Fläche beschränkt sich weitgehend auf die Grundfläche des vorgesehenen Gebäudes, der Garagenflächen sowie auf die erforderliche Zufahrt.

Der Eingriffsbilanzierung liegt der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ zugrunde. Im Hinblick auf die durch die Satzung ermöglichte Bebauung ist von einer niedrigen bis mittleren Eingriffsschwere (weniger als 35%) auszugehen. Zusammen mit der Bedeutung der intensiv genutzten Wiese für Naturhaushalt und Landschaftsbild liegt damit eine Kompensationsspanne zwischen 0,2 und 0,5 vor. Für die zu erwartende bauliche Nutzung (Wohnhaus, Nebengebäude) ist von einer Versiegelung und Überbauung von deutlich unter 35% auszugehen.

	EINGRIFFSSCHWERE	AUSGLEICHSBEDARF
<b>BEDEUTUNG FÜR NATURHAUSHALT UND LANDSCHAFTSBILD</b>	<b>Typ B</b> Geringer bis mittlerer Versiegelungs- u. Nutzungsgrad (GRZ ≤ 0,35)	
<b>Kategorie I</b> <b>Gebiete mit geringer Bedeutung</b> Intensivwiese <b>1.038 m<sup>2</sup></b>	<b>BI</b> Kompensationsfaktor zwischen 0,2 und 0,5  Verwendeter Faktor <b>0,4</b>	<b>415 m<sup>2</sup></b>
<b>SUMME</b>		<b>415 m<sup>2</sup></b>





Zur Kompensation wird aufgrund der teilweisen Lage im wassersensiblen Bereich sowie der Eingrünungsfunktion durch die Ausgleichsfläche selbst der Faktor 0,4 angesetzt. Zusammen mit den Kategorien des Bestandes und der Eingriffsschwere ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 415 m<sup>2</sup>.

### **6.8. Kompensation und Ausgleich**

Die Ausgleichsfläche wird Teil des Baugrundstücks und grünt die Fläche nach Westen und Süden hin ein. Zur naturschutzfachlichen Aufwertung werde die Wiesenflächen zu 75% angerechnet. Damit umfasst die Ausgleichsfläche 553 m<sup>2</sup>.

Die Fläche ist insgesamt auf 30 % der Fläche (166 m<sup>2</sup>) mit Arten der in der Satzung aufgeführten Pflanzliste zu bepflanzen. Der Anteil von Sträuchern beträgt in zusammenhängenden Gehölzflächen max. 90 %. Der Pflanzabstand in geschlossenen Pflanzungen beträgt max. 1,5 m.

Die Pflanzungen sind temporär vor Wildverbiss zu schützen, eine dauerhafte Einfriedung ist nicht zulässig.

Die restlichen Flächen sind als extensives Grünland zu entwickeln und zu pflegen (zweischürige Mahd ab Mitte Juni und Ende August), das Schnittgut ist von der Fläche zu entfernen. Die Düngung der Fläche sowie der Einsatz von Pestiziden ist nicht zulässig.



## **7. LITERATUR / QUELLENANGABEN**

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

RPV (Regionaler Planungsverband der Region Augsburg) 2007: Regionalplan der Region  
Augsburg (9)

GEMEINDE RIED 1998: Flächennutzungsplan in der genehmigten Fassung aus dem Jahr  
1998