



Auszug aus dem Sitzungsbuch der Gemeinde Ried

20. Sitzung des Gemeinderates am 16.12.2021

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.
Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

3. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 Sondergebiet "Betreutes Wohnen", Fl. Nr. 27 TF und Fl. Nr. 909 TF, Gemarkung Ried, Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, sowie der Behörden und TÖB

Sachverhalt:

Bezug:

- Aufstellungsbeschluss vom 29.04.2021
- Billigung Vorentwurf vom 29.04.2021
- Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB) vom 31.05.2021 bis 01.07.2021

In der Sitzung am 29.04.2021 hat der Gemeinderat den Vorentwurf zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 34 Sondergebiet „Betreutes Wohnen“, Fl.-Nr. 27 TF und 909 TF, gebilligt und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 31.08.2021 bis 01.07.2021 statt.

Die eingegangenen Stellungnahmen werden in diesem Beschlussvorschlag behandelt.

Die nachfolgende Liste gibt einen Überblick über die eingegangenen Stellungnahmen:

Stellungnahmen von Privatpersonen

- Bürger 1

Die nachfolgenden Behörden/Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme eingereicht:

- Regionaler Planungsverband Augsburg
- Landratsamt Aichach-Friedberg, Gesundheitsamt
- Landratsamt Aichach-Friedberg, Kreisbrandrat
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bayernwerk
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Energienetze Bayern GmbH

— Mecom – Netzservice GmbH

Ohne Anregungen gingen folgende Stellungnahmen ein:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Aichach vom 17.06.2021
- Bund Naturschutz, Ortsgruppe Mering-Ried vom 30.06.2021
- Markt Mering vom 20.05.2021
- Stadt Friedberg vom 25.06.2021
- Gemeinde Pfaffenhofen a. d. Glonn vom 01.06.2021
- Amt für ländliche Entwicklung Schwaben vom 25.06.2021

Beschlussvorschlag:

Ohne Beschlussfassung, Kenntnisnahme

Ohne Beschlussfassung

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Gemeinde Ried, 17.12.2021



Erwin Gerstlacher
Erster Bürgermeister





Auszug aus dem Sitzungsbuch der Gemeinde Ried

20. Sitzung des Gemeinderates am 16.12.2021

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.
Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

**3.1. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 Sondergebiet "Betreutes Wohnen",
Behandlung der eingegangenen Stellungnahme, Bürger**

Sachverhalt:

Als Bürger, Grundstückseigentümer und Beteiligter des landwirtschaftlichen Betriebes nördlich des Vorhabens bin ich von der Neugestaltung und Entwicklung der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 34 „Betreutes Wohnen“ betroffen und nehme deshalb hiermit meine Gelegenheit zur Äußerung wahr.

Der Betrieb ist folgendermaßen aufgestellt:
Rindermast mit Ackerbau und Biogasanlage
Tannenhof 1, in 86510 Ried
Produktion von Rindfleisch und Strom,
Bewirtschaftete Fläche ca 130 ha,
Hofbiogasanlage mit 75 KW.
Ausgesiedelter Betrieb mit 3 Ställen, Fahrsilos, Biogasanlage, Bergehalle und Wohnhaus.
Die Lage der Felder befinden sich um Ried.
Landwirtschaftliche Fahrzeuge, Traktor, Teleskoplader und Futtermischwagen sowie Häcksler und Mähdrescher.
Es ist ein Neubau von einem weiteren Stall und Halle geplant.
Hofnachfolge ist gesichert.

Ich habe Bedenken, dass sich mit den neuen Anwohnern Streitigkeiten wegen den Immissionen meines Betriebes ergeben könnten.
Im Jahr 2007 haben wir beschlossen, unseren landwirtschaftlichen Betrieb auszusiedeln, damit wir den Betrieb vergrößern können und die Anwohner im Ort vor Emissionen zu schützen.
Derzeit befindet sich noch ein Rinderstall auf der alten Hofstelle im Ortskern.
Diese Bullenmast soll demnächst auch auf den neuen Hof ausgelagert werden. Die Emissionen des Aussiedlerhofes werden somit noch ansteigen.
Wir befürchten, dass dies mit dem neuen Vorhaben erschwert werden könnte oder sogar gar nicht mehr möglich sein wird, da das Vorhaben in lediglich 160 m Luftlinie entfernt geplant ist.

Dieses Vorhaben stellt sich für unseren Betrieb durch die Anzahl der geplanten Wohneinheiten wie ein Heranrücken der Bebauung dar.
Deshalb fordern wir, dass ein Immissionsgutachten insbesondere auch mit der Berücksichtigung der geplanten Vergrößerung erstellt wird.
Für unseren Fortbestand bitten wir um eine rechtliche Absicherung, wonach die Bewohner unsere Immissionen gleich welcher Art entschädigungslos zu dulden haben.

Da ich täglich 5- bis 6-mal mit Traktor und Futtermischwagen an dem geplanten Betreuten Wohnen vorbeifahren muss, entstehen Lärm und Staub. Bei entsprechender Ladung können

auch Geruchsimmissionen entstehen. Die Straße wird täglich von 6 bis 22 Uhr benutzt. Bei Ernte wird deutlich öfter an dem geplanten Projekt vorbeigefahren.

Streitigkeiten wegen dieser Immissionen möchte ich vermeiden. Den neuen Anwohnern muss daher auch deutlich gemacht werden, dass diese Immissionen immer entstehen und für die Fortführung meines Betriebes unvermeidbar sind.

Außerdem müssen ausreichend Stellplätze errichtet werden, da es durch sonst am Straßenrand abgestellte Fahrzeuge zu Beeinträchtigungen der An- und Abfahrt zu unserem Hof entstehen würden.

Gem. § 3 Abs. 1 der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung der Gemeinde Ried - Stellplatzsatzung - vom 09.01.1995 i.V.m. der Anlage Nr. 1.4 sind für Gebäude mit Altenwohnungen 1 Stellplatz je Wohnung und zusätzlich für Besucher 1 Stellplatz je angefangene 3 Wohnungen sicherzustellen.

Somit entsteht bei 30 geplanten Wohneinheiten ein Bedarf an 40 Stellplätzen. In der Planzeichnung sind aber nur 24 Stellplätze eingezeichnet.

Zudem müssen auch zusätzliche Stellplätze für das Personal geschaffen werden.

Abwägung:

Geruch

Mit der Lage des Sondergebiets für das Betreute Wohnen am nördlichen Siedlungsrand vom Ried ist kein Heranrücken an den nordwestlich gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb verbunden. Der Abstand beträgt etwa 160 m.

Für ein Vorhaben bei Hörmannsberg hat die Gemeinde eine Beurteilung der Geruchsbelastungen veranlasst, die auch den Betrieb im Norden von Ried mit 350 GV und 4.200 GE/s berücksichtigt.

Aus der Gesamtbelastung zwischen Ried und Hörmannsberg ergeben sich für das Sondergebiet Betreutes Wohnen Geruchsbelastungen von 6% der Gesamt-Jahresstunden. Nach der GIRL liegen die Immissionswerte für ein Wohngebiet bei 10% und können im Übergang zum Außenbereich auch bis zu 15% betragen. Nachdem das Sondergebiet für „Betreutes Wohnen“ zudem auch als Mischgebiet eingestuft werden kann, wären sogar Belastungen bis zu 20% der Gesamt-Jahresstunden zulässig.

Auch eine Erweiterung der Tierhaltung an diesem Standort führt daher zu keinem Immissionskonflikt.

10	9	9	9	8	8	8	8	8	8	8	9	8	8	8	9	9	8	9	14	16	13	10	8	7
10	9	9	9	9	8	8	8	9	9	9	9	9	9	9	10	11	13	42	36	13	9	7	5	
10	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	10	9	9	9	9	10	11	15	42	42	11	7	6	6
9	9	9	9	10	10	9	10	10	10	10	10	9	10	9	9	10	11	13	14	11	9	7	6	5
10	9	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	11	11	10	9	8	7	6	6
10	10	10	10	11	11	11	11	11	11	11	10	10	10	10	10	10	10	10	9	8	7	7	6	5
11	10	10	11	12	12	12	12	11	11	11	11	10	10	11	10	10	10	9	9	7	7	7	7	6
12	11	11	12	12	13	13	12	12	12	12	12	11	11	11	11	10	10	9	8	8	7	7	6	6
13	12	12	12	12	13	13	13	13	14	13	12	12	12	11	11	10	9	9	8	7	7	6	6	5
14	13	13	13	13	14	14	15	14	14	14	14	13	12	12	11	10	9	9	8	8	7	6	6	5
15	14	14	14	14	14	15	16	16	16	15	14	14	13	12	11	10	9	9	8	7	7	7	6	5
16	15	15	15	15	14	16	17	18	18	17	16	14	13	12	11	11	10	8	8	8	7	6	6	5
17	18	18	18	17	16	16	19	21	21	19	17	15	13	12	11	10	9	9	8	7	7	6	6	6
19	22	23	23	21	18	18	21	27	25	20	17	15	13	11	11	10	9	8	8	7	6	6	6	5
27	45	28	26	23	20	20	29	38	26	18	14	13	12	11	10	9	9	8	8	7	7	6	6	5
4	8	31	26	22	22	24	30	38	18	14	12	11	11	10	10	9	9	8	8	7	7	6	6	5
34	49	29	25	21	20	22	25	21	15	12	11	11	11	11	10	10	10	9	8	8	7	6	5	5
31	41	34	25	21	19	19	18	16	14	12	11	11	11	11	11	10	10	9	7	7	6	5	5	
7	25	31	21	18	17	17	15	14	12	11	11	12	13	13	12	12	11	9	8	7	6	6	5	4
27	30	19	17	16	15	14	13	12	12	11	10	12	14	15	14	12	10	9	7	7	6	5	5	4
20	18	17	16	15	14	13	12	12	11	11	10	9	14	16	13	10	8	7	7	6	5	5	4	4

Geruchsausbreitungsberechnung 2019

In diesem Zusammenhang ist auch die Stellungnahme des Immissionsschutzes am Landratsamt zu verweisen. Demnach treten keine Geruchsimmissionskonflikte auf dem Standort für das betreute Wohnen auf.

Der Sachverhalt wird im weiteren Verfahren in den Bebauungsplan aufgenommen.

Stellplätze

Da in Anlagen für Betreutes Wohnen nicht davon ausgegangen werden kann, dass tatsächlich jede(r) Bewohner/in über ein eigenes Kfz verfügt, definiert der Bebauungsplan abweichend von der aktuellen Stellplatzatzung der Gemeinde Ried 0,5 Stellplätze pro Wohnung. Dies ist gerechtfertigt, da die Bay. Garagen- und Stellplatzverordnung für Gebäude mit Altenwohnungen **0,2 Stellplätze pro Wohnung** (zusätzlich 20% für Besucher) vorsieht. Demnach wären 7-8 Stellplätze für das Vorhaben ausreichend. Im vorliegenden Fall sind nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes für 30 Wohneinheiten somit 15 Stellplätze nachzuweisen. In der Bebauungsplanzeichnung werden bisher 24 Stellplätze abgebildet. Zwischenzeitlich sollen aber auch am westlichen Rand ergänzend 8 weitere Stellplätze zur Verfügung gestellt werden. Insgesamt ist der Bedarf für Beschäftigte und für Besucher abgedeckt. Zudem besteht auch die Möglichkeit, die etwa 70 m südlich liegenden öffentlichen Stellplätze mit zu nutzen. Auch diese Stellplätze sind in der Planzeichnung abgebildet. Von Verkehrsbehinderungen entlang der Staatstraße durch parkende Fahrzeuge kann daher nicht ausgegangen werden.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis, teilt die vorgetragenen Bedenken nicht und hält an der bestehenden Planung fest.

Einstimmig beschlossen Ja: 14 Nein: 0 Anwesend: 14

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Gemeinde Ried, 17.12.2021



Erwin Gerstlacher
Erster Bürgermeister





Auszug aus dem Sitzungsbuch der Gemeinde Ried

20. Sitzung des Gemeinderates am 16.12.2021

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.
Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

**3.2. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 Sondergebiet "Betreutes Wohnen",
Behandlung der eingegangenen Stellungnahme vom LRA, Bauleitplanung
vom 30.06.2021**

Sachverhalt:

Landratsamt Aichach-Friedberg, Bauleitplanung vom 30.06.2021

Mit Schreiben vom 20.05.2021 beteiligten Sie uns im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung des oben genannten Bebauungsplanes.

Hierzu haben wir im Landratsamt Aichach-Friedberg die Fachstellen Immissionsschutz, Bodenschutzrecht, Staatliches Abfallrecht, Wasserrecht, Untere Naturschutzbehörde, Bauordnung, Untere Denkmalschutzbehörde, Verkehrswesen, Kommunale Abfallwirtschaft, Altenhilfe und den Kreisbaumeister um Stellungnahme gebeten. Soweit Stellungnahmen oder Hinweise abgegeben wurden erhalten Sie diese anbei mit der Bitte um Beachtung.

Aus bauplanungsrechtlicher Sicht machen wir auf folgendes aufmerksam:

Teil A - Planzeichnung

In der Planzeichnung ist eine maximale Gebäudehöhe (Hmax) angegeben. In der Legende ist diese max. Gebäude jedoch mit WH (Wandhöhe) bezeichnet. WH sollte daher durch Hmax in der Legende ersetzt werden.

Immissionsschutz

Im Rahmen eines Scoping-Termins am 13.10.2020 wurde besprochen, dass im Bebauungsplan die Schutzwürdigkeit des „Betreuten Wohnens“ geregelt werden soll. Entsprechende Festsetzungen sind im Bebauungsplan jedoch nicht enthalten und daher zu ergänzen. Auf die beiliegende Stellungnahme des Immissionsschutzes vom 11.06.2021 wird ausdrücklich verwiesen.

Planzeichnung

Die Legende wird entsprechend angepasst.

Immissionsschutz:

Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Sachgebiet Bauleitplanung wurde auf ein Urteil des OVG Nordrhein-Westfalen verwiesen. Demnach ist es möglich, durch Festsetzung im

vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine Wohnnutzungen einer bestimmten Baugebietskategorie zuzuweisen:

Durch eine solche Zuweisungsfestsetzung kann mit Blick auf die wechselseitige Verträglichkeit der neuen Wohnnutzungen einerseits und der in ihrer Nachbarschaft zulässigen baulichen Nutzungen andererseits klargestellt werden, ob den neuen Wohnnutzungen der Schutzmaßstab eines reinen Wohngebiets, eines allgemeinen Wohngebiets oder unter Umständen sogar nur eines Misch- oder Dorfgebiets zukommt.

Die BauNVO lässt nämlich Wohngebäude sowohl in reinen und allgemeinen Wohngebieten als auch in Misch- und Dorfgebieten zu. Sie steht damit der Wertung einer begrenzten Zahl neuer Wohngebäude, die in ein ansonsten gemischt oder jedenfalls nicht ausschließlich zu Wohnzwecken nutzbares Umfeld hineingesetzt werden, als Erweiterung oder Ergänzung eines größeren allgemeinen Wohngebiets oder - jedenfalls bei nur einigen wenigen Wohngebäuden - u.U. sogar eines Misch- oder Dorfgebiets nicht entgegen (OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 03.12.2003 - 7a D 42/01.NE, Rn 103).

Im Hinblick auf diese Möglichkeit, war im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan das Sondergebiet „Betreutes Wohnen“ vorgesehen, eine Zuweisungsfestsetzung „Mischgebiet“ zu ergänzen.

Nachdem die Gemeinde allerdings das Vorhaben zwischenzeitlich selbst verwirklicht, scheidet eine ergänzende Zuweisungsfestsetzung im Rahmen eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes allerdings aus.

Im Hinblick auf die Stellungnahme des SG Immissionsschutzes hat die Gemeinde Ried eine Schalltechnische Untersuchung zur Beurteilung des Verkehrslärms und der angrenzenden gewerblichen Nutzungen veranlasst.

Als Ergebnis lässt sich festhalten, dass mit dem Verkehrslärm aus der westlich gelegenen Staatsstraße im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Immissionsrichtwerte der TA Lärm nur an einem Immissionsort geringfügig mit 0,3 dB(A) während des Nachtzeitraumes überschritten werden. Eine Überschreitung der zutreffenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV liegt nicht vor.

Auch die Lärmemissionen aus den benachbarten Gewerbebetrieben führen nicht zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet am Standort für das betreute Wohnen.

Die vom Sachgebiet Immissionsschutz ausgeführte Verträglichkeit des Vorhabens liegt damit grundsätzlich vor.

Nachdem Mischgebiete generell auch dem Wohnen dienen, kann die Gemeinde Ried in Bezug auf die Schalltechnische Untersuchung und den geringfügigen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für ein WA den Lärmkonflikt abwägen. Für die Gemeinde Ried liegen damit die Voraussetzungen vor, das Sondergebiet Betreutes Wohnen an diesem Standort umzusetzen.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt, die Legende und die Planzeichnung bzgl. Gebäudehöhen anzugleichen. Bzgl. Immissionsschutz ist auf die Schalltechnische Untersuchung sowie auf die Abwägung und Beschlussfassung zum Sachgebiet Immissionsschutz zu verweisen.

Einstimmig beschlossen Ja: 14 Nein: 0 Anwesend: 14

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Gemeinde Ried, 17.12.2021



Erwin Gerstlacher
Erster Bürgermeister





Auszug aus dem Sitzungsbuch der Gemeinde Ried

20. Sitzung des Gemeinderates am 16.12.2021

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.
Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

**3.3. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 Sondergebiet "Betreutes Wohnen",
Behandlung der eingegangenen Stellungnahme vom LRA, Immissionsschutz
vom 11.06.2021**

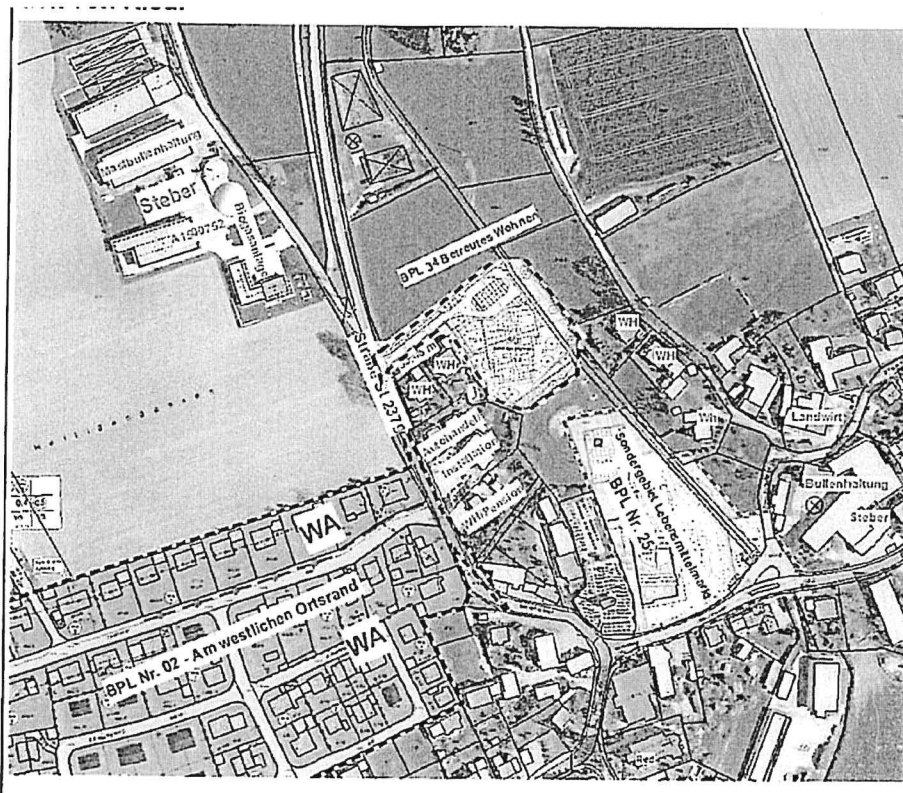
Sachverhalt:

Einwendungen

Der Bereich des BPL Nr. 34 umfasst ein Sondergebiet „Betreutes Wohnen“ im Norden von Ried.

Immissionsschutzfachliche Problemfelder

- a) Immissionen auf die geplante Nutzung Wohnnutzung durch Verkehrslärm der St 2379.
- b) Lärmschutz Gewerbe: Betrachtung der Immissionen Emissionen der gewerblichen Nutzungen und der landwirtschaftlichen Nutzungen auf der geplanten Nutzung,
- c) Geruch durch umliegenden Tierhaltungen => siehe Information unten



Immissionsschutzfachliche Betrachtung der Problemfelder

a) Verkehrslärmimmissionen St 2052:

Folgende Grenz-, Richt- und Orientierungswerte sind hier relevant:

Immissionen					
Lärmquelle	Grundlage	Art	Gebietsart am IO	Tag in dB(A)	Nacht in dB(A)
Verkehrslärm	DIN 18005	Orientierungswert OW	WA/MI	55/60	45/50
Verkehrslärm	16. BImSchV	Immissionsgrenzwert IGW	WA/MI	59*64	49/54

Nach den Worst-Case-Berechnungen des Technischen Immissionsschutzes ergeben sich für die Ostseite des BPL selbst bei Berücksichtigung von Straßenverkehrslärm (55/47 dB(A)) und Gewerbe (60/45 dB(A)) in der Summe maximal Beurteilungspegel von tagsüber/nachts 61/49 dB(A) bei Berücksichtigung eines Mischgebietes östlich der St 2379.

Also es wird ein Orientierungswert bzw. ein Beurteilungspegel von 64 dB(A) am Tag eingehalten und 49 dB(A) in der Nacht gerade eingehalten => OK.

b) Lärmschutz:

Im Rahmen einer Vorbesprechung am 09.10.2020 wurde die Thematik bereits einmal angesprochen.

Als relevante Nutzungen ergeben sich:

- o Tierhaltung und Biogasanlage Steber im Nordosten Flur-Nr. 911 => letzte relevante Genehmigung A1500752
- o der Supermarkt im Südosten im BPL Nr. 25
- o Nutzung Autohandel/Werkstatt und Installation auf Flur-Nr. 35

Bezüglich dieser umliegenden gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzungen ergibt sich, dass nur wenn das geplante betreute Wohnen als Mischgebiet einzustufen ist, dies unproblematisch ist.

Es wurde daher vereinbart, dass die Gemeinde entsprechende Festsetzungen in ihrem BPL Nr. 34 trifft.

c) Geruchsmissionen: Es wird auf den Informationspunkt unten verwiesen.

Rechtsgrundlagen

TA Lärm, DIN 18005, VDI 3894 und GIRL

Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

a) Gewerbelärm:

Konfliktbewältigung => Festsetzungen im BPL Nr. 34, dass hier die Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet maßgebend sind (wie weiß ich auch nicht).

Alternative => entsprechende Schallschutzmaßnahme, dass die Lärmimmissionen der umliegende Gewerbe-/Landwirtschaften nur 55/40 dB(A) erreichen? bzw. weitere Maßnahmen => aktiver Schallschutz?

b) Verkehrslärm OK.

c) Geruchsmissionen:

Auf den Punkt Informationen unten wird verwiesen.

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan. Gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Geruchsimmissionen durch Tierhaltungen im Umfeld des BPL Nr. 34

Im Umfeld von Ried und Hörmannsberg sind viele große Tierhaltungen vorhanden, daher gibt es eine hohe Vorbelastung bezüglich der Geruchsemissionen und diese ist auch für das geplante Gebiet relevant. Im Rahmen eines gerade laufenden Genehmigungsverfahrens für einen neuen Mastschweinestall im Südwesten von Ried wurde die Geruchssituation aktuell untersucht.

Unabhängig ob der Stall genehmigt wird oder nicht, liegen die Geruchsstundehäufigkeiten h_g (belastungsrelevante Kenngröße) nach GIRL (Geruchsimmissionsrichtlinie) im Randbereich des geplanten BPL Nr.34 bei $h_g \leq 10$



Betrachtung nach GIRL/VDI 3894 Blatt 1 und 2:

Die GIRL zieht als Beurteilungskriterium für Geruch die belastungsrelative Geruchsstundenhäufigkeit heran. Sie legt dabei folgenden Grenzwert fest:

Gebietsart	zulässige Geruchsstundenhäufigkeit h_g in % der Jahresstunden
Wohn- und Misch-Dorfgebieten	10 %
Gewerbegebiet, Dorfgebiet landwirtschaftliche Gerüche	15 %
Wohn-, Misch- und Dorfgebiet; Randlage zum Außenbereich	bis zu 15/20 %

Alle genannten Geruchsstundenhäufigkeiten sind Summenwerte, daher müssen bei Betrachtung eines neuen Wohnhauses alle vorhandenen Geruchsimmissionen berücksichtigt werden.

Nach den vorliegenden Daten sind werden die Grenzwerte eingehalten bzw. unterschritten.

Abwägung:

Nach den Ausführungen des Immissionsschutzes liegen für das Vorhaben keine Konflikte mit Verkehrslärm bzw. Gewerbelärm vor, wenn das Areal als Mischgebiet eingestuft wird.

Wie das Sachgebiet Immissionsschutz darlegt, sind bzgl. möglicher Geruchsemissionen durch die Biogasanlagen bzw. Rinderhaltung keine Konflikte zu erwarten. Mit den im Gutachten prognostizierten 6% der Jahresgeruchsstunden werden die 10% Geruchsstundenhäufigkeit für ein Wohngebiet deutlich unterschritten.

Im Hinblick auf die Stellungnahme des SG Immissionsschutzes hat die Gemeinde Ried eine Schalltechnische Untersuchung zur Beurteilung des Verkehrslärms und der angrenzenden gewerblichen Nutzungen veranlasst.

Als Ergebnis lässt sich festhalten, dass mit dem Verkehrslärm aus der westlich gelegenen Staatsstraße im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Immissionsrichtwerte der TA Lärm nur an einem Immissionsort geringfügig mit 0,3 dB(A) während des Nachtzeitraumes überschritten werden. Eine Überschreitung der zutreffenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV liegt nicht vor.

Auch die Lärmemissionen aus den benachbarten Gewerbebetrieben führen nicht zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet am Standort für das betreute Wohnen.

Die vom Sachgebiet Immissionsschutz ausgeführte Verträglichkeit des Vorhabens liegt damit grundsätzlich vor.

Nachdem Mischgebiete generell auch dem Wohnen dienen, kann die Gemeinde Ried in Bezug auf die Schalltechnische Untersuchung und den geringfügigen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für ein WA den Lärmkonflikt abwägen. Für die Gemeinde Ried liegen damit die Voraussetzungen vor, das Sondergebiet Betreutes Wohnen an diesem Standort umzusetzen.

Beschlussvorschlag:

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und verweist auf die Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung.

Einstimmig beschlossen Ja: 14 Nein: 0 Anwesend: 14

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Gemeinde Ried, 17.12.2021

Erwin Gerstlacher
Erster Bürgermeister





Auszug aus dem Sitzungsbuch der Gemeinde Ried

20. Sitzung des Gemeinderates am 16.12.2021

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.
Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

**3.4. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 Sondergebiet "Betreutes Wohnen",
Behandlung der eingegangenen Stellungnahme vom LRA, Untere
Naturschutzbehörde vom 22.06.2021**

Sachverhalt:

Einwendungen

1) Eingriffsregelung

Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist nach § 1a Abs. 3 BauGB abzuhandeln. Die Eingriffsregelung ist in den vorgelegten Unterlagen nicht vollständig abgehandelt worden. In den Planunterlagen wird dargelegt, dass die Ausgleichsflächen im weiteren Verlauf der Aufstellung des Bebauungsplans konkretisiert werden.

Folgende Punkte sind deshalb zur abschließenden naturschutzfachlichen Zustimmung des Bebauungsplanes noch erforderlich:

- Konkretisierung und Darstellung der geplanten Ausgleichsflächen und -Maßnahmen
- Erläuterung und Beschreibung der Gestaltungs-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen
- Rechtsverbindliche Verfügbarkeit der Ausgleichsflächen durch z. B. Grunddienstbarkeiten zugunsten der Gemeinde sowie der unteren Naturschutzbehörde bzw. Eigentumsnachweis der Gemeinde (§ 1a Abs. 3 BauGB)

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie die Pflege sind in der Satzung festzusetzen (§ 1a Abs. 3 BauGB und § 9 Abs. 1a).

Für Vorabstimmungen zu den Ausgleichsflächen/-konzept stehen wir gerne zur Verfügung.

2) Geh- und Radweg

Der Geh- und Radweg muss mehr an die geplante Bebauung verschoben werden. Es muss mindestens ein Abstand von 10 m von dem renaturierten Verlauf des Eisbaches erfolgen. Der Weg muss in wasserdurchlässiger Weise ausgeführt werden. Wünschenswert wäre eine Abpflockung ohne jegliche Befestigung.

Durch geringfügige Verschiebungen bzw. Umgestaltung des Parkplatzes (siehe auch Punkt „Parkplatz“) und des Wohngebäudes kann der Abstand eingehalten werden. Evtl. kann der Geh- und Radweg über den Parkplatz verlaufen. Vor allem im südlichen Bereich besteht noch die Möglichkeit näher an das Gebäude anzurücken.

Auch außerhalb des Geltungsbereiches im Norden sowie Süden ist der Weg zu nah an den Eisenbach geplant.

Die Quermöglichkeit des Eisbaches durch den Geh- und Radweg sollte nicht durch eine Verrohrung erfolgen.

Grundsätzlich existiert ein Gehweg entlang der Hauptstraße. Der zusätzliche Geh- und Radweg führt zu einer befestigten Fläche und schränkt die Entwicklungsmöglichkeiten des Eisbaches ein. Im Sinne des Minimierungsgebotes wäre es empfehlenswert auf einen Geh- und Radweg zu verzichten.

3) Wohnbereich und Parkplatz

Die Planung der Gebäude und des Parkplatzes sollte so umgeplant werden, dass ein möglichst großer Abstand mind. ca. 15-20 m zum Eisenbach entsteht.

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

1) Parkplatz

In der aktuellen Planung wird ein Wendebereich für Entsorgungsfahrzeuge vorgesehen. Es erscheint zumutbar die Abfalltonnen bis an die Hauptstraße zu schieben. Der Wendebereich könnte dadurch verkleinert bzw. würde wegfallen, Versiegelung eingespart werden und der Bach mehr Puffer- und Entwicklungsfläche bekommen.

Als Abgrenzung des Parkplatzes in Richtung des Eisenbachs erscheint eine Strauchpflanzung sinnvoll.

2) Eingrünung

Im Norden ist auf den gesetzlichen Grenzabstand nach dem AGBGB zu achten, falls die Fläche nicht im Eigentum der Gemeinde liegt.

Es ist konkret zu beschreiben welche und wie viele Gehölze im südlichen Teil der Kläranlage gepflanzt werden sollen.

3) Gartenanlage

Unklar ist wie der Außenbereich des Wohnbereiches gestaltet wird. Hier sind konkrete Aussagen zu treffen. Auch hier sind Abstände zum Graben bzw. Eisenbach einzuhalten, mind. 10 m.

Abwägung:

Eingriffsregelung / Ausgleichsflächen

Wie der Vorentwurfsfassung vom 29.04.2021 zur frühzeitigen Beteiligung zu entnehmen ist, werden die notwendigen Ausgleichsflächen durch die Gemeinde Ried im weiteren Verfahren dem Bebauungsplan zugeordnet.

Zwischenzeitlich liegen diese auf Ökokontoflächen Flur-Nrn. 531 und 531/1 Gmkg. Baindlkirch auch vor. Auf das weitere Verfahren ist zu verweisen.

Wegeverbindung

Die Gemeinde Ried beabsichtigt, den Eisenbach von der Hauptstraße bis zur ehem. Kläranlage im Norden naturnah zu entwickeln und entlang des Gewässers einen Naherholungsweg vorzusehen, der die Verbindung zum östlich gelegenen Leitenweg herstellt sowie auf Höhe der Kläranlage an den Geh- und Radweg entlang der Staatsstraße anknüpft. Die Gemeinde Ried wurde im Jahr 2016 mit ihrer Ortsmitte in das Bay. Städtebauförderungsprogramm

aufgenommen. In den Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB ist die Wegeführung als Teil eines Naherholungsrundweges aufgezeigt.

Auf den ersten 150 m ist die Renaturierung des Eisenbaches im Zusammenhang mit der Entwicklung der Ortsmitte bzw. der Errichtung eines Lebensmittelmarktes bereits umgesetzt. Die Bereitstellung der dafür notwendigen Flächen durch die Gemeinde konnte erst mit der Planung für den Lebensmittelmarkt erfolgen.

Ähnlich verhält es sich auch mit dem Projekt Betreutes Wohnen. Mit dem dafür benötigten Grunderwerb war es der Gemeinde überhaupt erst möglich, im weiteren Verlauf des Eisenbaches einen 7 m breiten Streifen für die natürliche Entwicklung des Gewässers und dem beabsichtigten Weg bereitzustellen. Dies gilt es bei der Beurteilung zu berücksichtigen. Ein Abstand zwischen Weg und Gewässer von 10 m lässt sich nicht realisieren.

Im Vorfeld der Planungen wurden mehrere Varianten der Gebäudeausrichtung und der Stellplatzflächen durch die Gemeinde diskutiert. Gegenüber ursprünglichen Varianten mit einem 7,5 m Streifen für die Bachrenaturierung einschl. einer 2,5 m breiten Wegeverbindung stehen in der jetzigen Planung insgesamt 13,5 m zur Verfügung. Für das bisherige Gerinne des Eisenbaches können damit künftig 11 m für eine naturnahe Entwicklung zur Verfügung gestellt werden. Aus Sicht der Gemeinde finden damit die Belange des Naturschutzes mit der Gewässerrenaturierung wie auch die Errichtung des Wohnkomplexes an diesem Standort Beachtung. Für einen Mindestabstand von 10 m zwischen Wegeverbindung und Bachrenaturierung sieht die Gemeinde keine Notwendigkeit, insbesondere da das Gewässer im derzeitigen Zustand kaum einen Meter breit ist und der Bebauungsplan die Zielsetzungen des Gewässerentwicklungsplan mit der Erlebbarkeit des Gewässers im Siedlungsbereich aufgreift. Auch ein Abrücken des Weges im südlichen Teil hält die Gemeinde nicht für zielführend. Dies würde den Gartenbereich der Anlage stark einschränken und die Bewohner/innen um die notwendigen Außenbereiche und Gemeinschaftsflächen im Freien berauben.

Mit der Gewässerrenaturierung baut die Gemeinde Ried vorhandene Verrohrungen zurück. Für künftige Gewässerquerungen sind daher keine Verrohrungen vorgesehen. Für die Maßnahme wird ein wasserrechtliches Verfahren unter Beteiligung der UNB durchgeführt.

Zielsetzung des Weges ist auch – wie in der Begründung beschrieben – eine fußläufige und barrierefrei Verbindung zur Ortsmitte zu schaffen. Ohne entsprechenden Ausbau kann dieser Weg von ggf. in Ihrer Mobilität eingeschränkten Bewohnern kaum bewältigt werden.

In diesem Zusammenhang ist auch auf den Aktenvermerk von Frau Babel von der UNB vom 05.11.2020 zum gemeinsamen Ortstermin am 04.11.2020 zu verweisen.

Wohnbereich und Parkplatz

Im Hinblick auf den Vorschlag, die Planung des Gebäudes und der Parkplatzfläche so vorzunehmen, dass ein Mindestabstand zwischen 15 m und 20 m zum Gewässer entsteht, ist auf obige Argumente zu verweisen.

Darüber hinaus hält es die Gemeinde für unerlässlich, das Sondergebiet von Entsorgungsfahrzeugen direkt anzufahren. Es ist nicht praktikabel und auch niemanden zuzumuten, Müll- oder Wertstoffbehälter mit einem Volumen von 1.100 l und einem Gewicht von ggf. mehreren hundert Kilogramm in etwa 75 m Entfernung an der etwa 4 m höher liegenden Bachernstraße bereitzustellen.

Eingrünung

Die Gemeinde Ried kann nach Norden hin zusätzliche Flächen erwerben, so dass ausreichen Platz für eine wirksame Eingrünung entlang der Zufahrt und der Parkplatzfläche bis zu 6,5 m vorhanden ist.

Garten.

Die künftigen Außenanlagen des betreuten Wohnens sind Teil der Sondergebietsfläche. Die konkrete Ausgestaltung ist zunächst nicht Inhalt des Bebauungsplanes und wird im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren mittels Freiflächengestaltungsplan aufgezeigt.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und hält aufgrund o.g. Aspekte an der bestehenden Planung fest.

Einstimmig beschlossen Ja: 14 Nein: 0 Anwesend: 14

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Gemeinde Ried, 17.12.2021



Erwin Gerstlacher
Erster Bürgermeister





Auszug aus dem Sitzungsbuch der Gemeinde Ried

20. Sitzung des Gemeinderates am 16.12.2021

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.
Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

**3.5. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 Sondergebiet "Betreutes Wohnen",
Behandlung der eingegangenen Stellungnahme vom LRA, Technische
Bauordnung vom 22.06.2021**

Sachverhalt:

Hinweis zum Rettungsweg des viergeschossigen Bereiches:

Es wird davon ausgegangen, dass das Gebäude bei Antragsstellung als Sonderbau eingestuft wird, bei dem zwei bauliche Rettungswege erforderlich sind. Nachdem der Sonderbautatbestand erst bei Eingang eines Bauantrages ersichtlich ist und das Gebäude im Bereich SO 2 viergeschossig zugelassen wird und die Gemeinde Ried über keine eigene Drehleiter verfügt, ist unabhängig von einem Sonderbautatbestand für jede Nutzungseinheit ein zweiter unabhängiger baulicher Rettungsweg erforderlich.

Beschlussvorschlag:

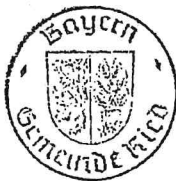
Der Gemeinderat nimmt den Hinweis zur Kenntnis.

Einstimmig beschlossen Ja: 14 Nein: 0 Anwesend: 14

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Gemeinde Ried, 17.12.2021

Erwin Gerstlacher
Erster Bürgermeister





Auszug aus dem Sitzungsbuch der Gemeinde Ried

20. Sitzung des Gemeinderates am 16.12.2021

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.
Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

**3.6. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 Sondergebiet "Betreutes Wohnen",
Behandlung der eingegangenen Stellungnahme vom LRA, Untere
Denkmalschutzbehörde vom 22.06.2021**

Sachverhalt:

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist nach Art. 12 DSchG zu beteiligen.

In der Nähe des neuen Bebauungsplans Nr. 34 liegt im Süden das Bodendenkmal D-7-7732-0086 „Kirchenstandort des Mittelalters und der frühen Neuzeit“.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist deshalb als Fachbehörde zu beteiligen.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt die Ausführung zur Kenntnis und verweist auf die Beteiligung des BayLfD. Eine Rückäußerung liegt nicht vor.

Einstimmig beschlossen Ja: 14 Nein: 0 Anwesend: 14

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Gemeinde Ried, 17.12.2021

Erwin Gerstlacher
Erster Bürgermeister





Auszug aus dem Sitzungsbuch der Gemeinde Ried

20. Sitzung des Gemeinderates am 16.12.2021

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.
Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

**3.7. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 Sondergebiet "Betreutes Wohnen",
Behandlung der eingegangenen Stellungnahme vom LRA, Verkehrswesen
vom 22.06.2021**

Sachverhalt:

Ohne Einwände

Auf die Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes Augsburg wird verwiesen.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt den Hinweis zur Kenntnis.

Einstimmig beschlossen Ja: 14 Nein: 0 Anwesend: 14

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Gemeinde Ried, 17.12.2021

Erwin Gerstlacher
Erster Bürgermeister





Auszug aus dem Sitzungsbuch der Gemeinde Ried

20. Sitzung des Gemeinderates am 16.12.2021

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.
Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

**3.8. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 Sondergebiet "Betreutes Wohnen",
Behandlung der eingegangenen Stellungnahme vom LRA, SG Altenhilfe vom
22.06.2021**

Sachverhalt:

Vielen Dank für die Beteiligung an den o.g. Verfahren in der Gemeinde Ried. Zu dem Vorhaben hat bereits eine Vorbereitende Untersuchung (VU) stattgefunden. Hierzu hat unser Sachgebiet mit Schreiben vom 02.07.2019 Stellung genommen. Auf diese Ausführungen dürfen wir weiterhin verweisen. Aus der Sicht der Altenhilfe sind die seniorenpolitischen Vorhaben der Gemeinde Ried, die ein Betreutes Wohnen in Verbindung mit einer Tagespflege versehen, zu begrüßen.

Während das Betreute Wohnen privatwirtschaftlich einzuordnen ist und hierzu keine Bedarfsaussage getroffen werden kann, besteht im Landkreis Aichach-Friedberg Bedarf an zusätzlichen Plätzen der Tagespflege. Dies wurde auf den Seiten 44 ff des Seniorenpolitischen Gesamtkonzeptes (https://lra-aic-fdb.de/landratsamt/fachbereiche/abteilung-1-zentrale-angelegenheiten/altenhilfe/spgk_2020.pdf) eingehend begründet.

Über unsere seinerzeitige Stellungnahme hinaus nehmen wir hier Bezug zur gegenständlichen Bauleitplanung:

Das der Gemeinde Ried im Eigentum zur Verfügung stehende Areal nördlich des Lebensmittelmarktes ist aus der Sicht der Altenhilfe geeignet als Standort für das Betreute Wohnen und die Tagespflegeeinrichtung. Durch den sich in unmittelbarer Nachbarschaft befindlichen Vollsortimenter können sich die Mieter des Betreuten Wohnens selbständig fußläufig mit Lebensmitteln und Artikeln des täglichen Bedarfs versorgen. Nicht zu unterschätzen ist auch die Teilhabe von Senior*innen beim Einkauf. Ferner bietet das naturnahe Umfeld Möglichkeiten der gesunden Freizeitbeschäftigung. Die Fläche des Areals lässt es darüber hinaus zu Flächen für den verweilenden Aufenthalt und der Begegnung im Freien zu schaffen (z. B. Grillplatz, Sitzgruppen). Auf die Notwendigkeit der Barrierefreiheit auch im Außenbereich weisen wir besonders hin. Die Barrierefreiheit im Gebäude ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gesondert zu prüfen. Bereits im Vorfeld der Planung weisen wir auf eine Handlungsempfehlung im Seniorenpolitischen Gesamtkonzept hin wonach im Umfeld größerer Wohnanlagen Parkraum für mobile Dienste vorzusehen ist.

Das SG Altenhilfe erhebt keine Einwendungen gegen das geplante Vorhaben auf dem hierfür vorgesehen Areal der Gemeinde Ried.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt die Zustimmung zur Kenntnis.

Einstimmig beschlossen Ja: 14 Nein: 0 Anwesend: 14

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Gemeinde Ried, 17.12.2021



Erwin Gerstlacher
Erster Bürgermeister





Auszug aus dem Sitzungsbuch der Gemeinde Ried

20. Sitzung des Gemeinderates am 16.12.2021

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.
Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

**3.9. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 Sondergebiet "Betreutes Wohnen",
Behandlung der eingegangenen Stellungnahme vom Wasserwirtschaftsamt
Donauwörth vom 09.07.2021**

Sachverhalt:

1 Sachverhalt

Das Planungsgebiet umfasst ca. 0,5 ha.

Als Art der baulichen Nutzung ist ein Sondergebiet für den Neubau einer Anlage für Betreutes Wohnen vorgesehen.

Das Baugebiet ist nicht bebaut.

Nachfolgend wird dazu gemäß § 4 Abs. 1 BauGB als Träger öffentlicher Belange aus wasserwirtschaftlicher Sicht Stellung genommen. Andere Fachfragen, wie z. B. hygienische Belange, Bebaubarkeit, Baugrund- und Bodenverhältnisse, werden in dieser Stellungnahme nicht behandelt.

2 Wasserwirtschaftliche Würdigung

2.1 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

2.1.1 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Adelburggruppe in ausreichendem Umfang sichergestellt.

2.1.2 Löschwasserversorgung

Ob diese ausreichend ist, sollte der Kreisbrandrat beim Landratsamt beurteilen.

2.1.3 Trinkwasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete

Trinkwasserschutzgebiete werden nicht berührt.

2.1.4 Grundwasser

Uns liegen keine Grundwasserstandsbeobachtungen im Planungsgebiet vor. Der Grundwasserstand muss durch geeignete Erkundungen im Planungsgebiet ermittelt werden. Hierzu ist ein hydrogeologisches Fachgutachten erstellen zu lassen.

Sollte eine Auffüllung des Baugebiets in Betracht gezogen werden, ist der Abstand der neu geschaffenen Geländeoberkante zum höchsten Grundwasserstand in den Bebauungsplan zu übernehmen. Bei der Festlegung der Sockelhöhe sind die Grundwasserstände entsprechend zu berücksichtigen.

Vorschlag für Festsetzungen:

„Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal ist nicht zulässig.“

„Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume bis mindestens zu dem durch Fachgutachten ermittelten schadensverursachenden / höchsten bekannten Grundwasserstand zuzüglich einem geeigneten Sicherheitszuschlag wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden bzw. ist auf einen Keller zu verzichten oder die Nutzung des Kellergeschosses entsprechend anzupassen.“
(Angabe des GW-Standes durch den Planer erforderlich)

Vorschlag für die Änderung des Plans:

Die Bereiche mit hohen Grundwasserständen mit weniger als vier Meter Abstand zur Geländeoberkante (GOK) sollten dargestellt werden.

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„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.“

„Zur Beschreibung der Grundwasser- / Untergrundsituation sind in der Regel Bohrungen / Erdaufschlüsse erforderlich. Für Bohrungen, die mehrere Grundwasserstockwerke durchteufen oder die artesisch gespanntes Grundwasser erschließen, ist vor Bohrbeginn ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.“

„Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen. Eine Beweissicherung bei einer Bauwasserhaltung zur Abwehr unberechtigter Ansprüche Dritter wird empfohlen.“

„Im Bereich der geplanten Bebauung ist bekannt, dass zeitweise Grundwasserstände auftreten können, die über das dort übliche Grundwasserniveau ansteigen können. Durch bauliche Maßnahmen, wie eine wasserdichte und auftriebssichere Bauweise des Kellers und der Grundstücksentwässerungsanlagen oder eine angepasste Nutzung, können Schäden vermieden werden. Entsprechende Vorkehrungen obliegen dem Bauherrn.“

„In Bereichen von Schwankungen des Grundwasserspiegels besteht die Gefahr von Setzungen des Bodens unter Auflast.“

2.1.5 Vorsorgender Bodenschutz

Durch das Vorhaben werden die Belange des Schutzgutes Boden berührt. Nach Baugesetzbuch (BauGB) Anlage 1 (zu § 2 Absatz 4 und §§ 2a und 4c) ist für die vorhandenen Böden eine Bestandsaufnahme und Bewertung der im Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) aufgeführten Bodenfunktionen durchzuführen.

Für die Bodenuntersuchung einschließlich der Bodenfunktionsbewertung wird empfohlen, einen qualifizierten Fachgutachter zu beauftragen. Dabei sind ggf. vorhandene geogene bzw. großflächig siedlungsbedingte Bodenbelastungen zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Boden aufzuzeigen.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind insbesondere für Aushub und Zwischenlagerung zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen. Zudem wird empfohlen, im Vorfeld von Baumaßnahmen mit einer Eingriffsfläche > 5.000 m² oder bei Böden mit hoher Funktionserfüllung oder besonders empfindlichen Böden eine bodenkundliche

Baubegleitung einschließlich Bodenschutzkonzept, gemäß DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben vorzusehen.

Die Entsorgung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Dabei wird die Erstellung einer Massenbilanz „Boden“ mit Verwertungskonzept empfohlen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche.

Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen (z. B. § 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 1997 sowie DepV) maßgeblich.

Vorschläge für Hinweise zum Plan:

„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.“

2.1.6 Einsatz von erdgekoppelten Wärmepumpen-Systemen

Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird hier von Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt. http://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/index.htm

Ob der Bau einer Erdwärmesondenanlage oder von Erdwärmekollektoren-, Erdwärmekörbe- oder Luftwärmepumpen-Systemen voraussichtlich möglich ist, kann anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern (www.energieatlas.bayern.de) überprüft werden.

2.2 Abwasserbeseitigung

2.2.1 Allgemeines

Das gemeindliche Abwasserbeseitigungskonzept ist vor Verwirklichung des Bebauungsplanes fortzuschreiben.

Das Baugebiet sollte im Trennsystem entwässert werden (vgl. § 55 Abs. 2 WHG).

Für das Gebiet des Bebauungsplanes ist laut Begründung für den Bebauungsplan eine Entwässerung im Trennsystem vorgesehen.

2.2.2 Niederschlagswasser

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnahe versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist mittels Sickertest nach Arbeitsblatt DWA-A 138, Anhang B, exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen.

2.3 Oberirdische Gewässer

2.3.1 Unterhaltung

Innerhalb des Plangebietes verläuft der Eisenbach, ein Gewässer 3. Ordnung, an dem die Gemeinde Ried die wasserrechtlich festgelegte Ausbau- und Unterhaltungsverpflichtung trägt.

Im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung soll der regulierte Eisenbach nach ökologischen Gesichtspunkten ausgebaut werden.

Die Fläche entlang des Eisbaches sowie die Fläche am südlichen Geltungsbereich dienen der naturnahen Gewässerentwicklung des Eisenbaches sowie der Verlegung des biotop-kartierten Grabens. Details über die geplante Ausgestaltung werden einem wasserrechtlichen Verfahren vorbehalten.

2.3.2 Hochwasser

Bei Hochwasser wird das Planungsgebiet nicht berührt.

Mit der Festlegung der Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss auf 414,50 m ü. NN, wird das Gebäude nach unserer Ansicht hochwasserangepasst erstellt.

2.3.3 Oberflächenwasser und wild abfließendes Wasser

Infolge von Starkregenereignissen kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen. Wegen der Lage des geplanten Gebäudes im Eisenbachtal und den, nach Westen hin stark ansteigenden Hangflanken ist nicht ausgeschlossen, dass nach Starkniederschlagsereignissen wild abfließendes Wasser den Weg in Richtung Taltiefpunkt sucht.

Bei der Ausgestaltung der Außenanlagen, insbesondere unter dem Blickwinkel eines barrierefreien Zugangs ist darauf zu achten, dass bei einem Starkniederschlagsereignis wild abfließendes Wasser aus höher liegenden Bereichen nicht in das Gebäude eindringen kann.

2.4 Sonstige Hinweise

Unter Nr. 4.1 der Satzung und Nr. 3 der Begründung wird darauf hingewiesen, dass Schmutzwasser in die nördlich gelegene Kläranlage geleitet wird. Wir gehen davon aus, dass hier die Kläranlage Friedberg, Mittlere Paar, gemeint ist.

3 Zusammenfassung

Zu dem Entwurf des Bauleitplanes bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken, wenn unsere Hinweise beachtet werden.

Für entsprechende Beratung zu allen wasserwirtschaftlichen Fachfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Abwägung:

Grundwasser

Die Lage des Sondergebietes für betreutes Wohnen kommt im Auenbereich des Eisenbaches zu liegen. Für das Vorhaben wurde zwischenzeitlich eine Baugrunduntersuchung durchgeführt.

Nach dem Geotechnischen Bericht liegt der Grundwasserstand im Talraum (zum Zeitpunkt der Erkundung) bei 0,5 m bis 0,8 m unter GOK. Mit dem nach Westen ansteigenden Gelände erhöht sich der Abstand auf 1,5 m bis 1,8 m.

Die in den Kleinrammbohrungen ermittelten Grundwasserstände werden im Bebauungsplan aufgenommen und Empfehlungen über die künftige Gründung der Gebäude getroffen.

Keller sind im Gebiet nicht vorgesehen, der übermittelte Hinweis hierzu kann aber in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Die weiteren Vorschläge des WWA sind inhaltlich bereits unter den Hinweisen im Bebauungsplan enthalten.

Vorsorgender Bodenschutz

Dem Vorentwurf zum Bebauungsplan lag bereits ein Umweltbericht mit Aussagen zum Boden bei. Dieser wird nach den Ergebnissen der Baugrunduntersuchungen mit weitergehenden Aussagen ergänzt.

Aussagen zum Bodenschutz und dem Umgang mit Oberboden werden unter den Hinweisen ergänzt.

Abwasserbeseitigung

Wie der Bebauungsplan bereits ausführt erfolgt die Entwässerung im Trennsystem. Schmutzwasser wird über die gemeindliche Kanalisation der Kläranlage Mittlere Paar zugeführt.

Eine zentrale Versickerung von Niederschlagswasser ist durch die anstehenden Böden und hohen Grundwasserstände nicht möglich. Anfallendes Niederschlagswasser aus den Verkehrsflächen lässt sich vor Ort über die künftigen Grünflächen und bewachsene Oberbodenschichten teilweise versickern. Niederschlag von den Gebäuden wird durch die Dachbegrünung gepuffert und verzögert in den Eisenbach bzw. den angrenzenden Graben abgeleitet.

Oberflächenwasser

Hierzu ist auf die im Bebauungsplan bereits enthaltenen Ausführungen zu verweisen.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und beschließt, die o.g. Ergebnisse aus der geotechnischen Untersuchung sowie zum vorsorgenden Bodenschutz in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Einstimmig beschlossen Ja: 14 Nein: 0 Anwesend: 14

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Gemeinde Ried, 17.12.2021

Erwin Gerstlacher
Erster Bürgermeister





Auszug aus dem Sitzungsbuch der Gemeinde Ried

20. Sitzung des Gemeinderates am 16.12.2021

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.
Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

**3.10. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 Sondergebiet "Betreutes Wohnen",
Behandlung der eingegangenen Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes
Augsburg vom 29.06.2021**

Sachverhalt:

Der o. g. Bebauungsplan (Sondergebiet) liegt östlich der Staatsstraße 2379 in Ried bei Abschnitt 280 von Station 1,815 bis Station 1,867 im Erschließungsbereich.

Abstand:

- Entlang von Staatsstraßen gilt gem. Art. 23 BayStrWG außerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrten für bauliche Anlagen bis 20 m Abstand vom befestigten Fahrbahnrand Bauverbot, bis 40 m Abstand gemäß Art. 24 BayStWG Baubeschränkung.
- Die Baubeschränkungszone (40 m) muss im Bebauungsplan noch richtig dargestellt werden.

Erschließung:

- Die Erschließung des geplanten Sondergebietes erfolgt über die neue Zufahrt zur Staatsstraße 2379 bei Abschnitt 280, Station 1,815.
- Über die Planung, Abwicklung, Kostentragung, Unterhaltung etc. ist eine Sondernutzungserlaubnis zwischen dem Vorhabenträger und dem Staatlichen Bauamt Augsburg abzuschließen.
- Der Zufahrtsbereich ist so auszubilden, dass ein Begegnungsfall zwischen zwei Fahrzeugen möglich ist.
- Allgemein gilt, dass in Bereichen, wo die Staatsstraße 2379 in unserer Baulast von der Planung berührt wird, in jeder Planungs- und Ausführungsphase, eine Abstimmung mit uns erfolgen muss.
- Hierzu sind uns baldmöglichst detaillierte Planunterlagen für den Einmündungsbereich vorzulegen.
- Bei der Planung regen wir an, im Bereich der Staatsstraße 2379 die Möglichkeit zum Bau einer Querungshilfe für Fußgänger zu prüfen. Dadurch könnten die Bewohner des betreuten Wohnens auf den Radweg Richtung Bachern wechseln.

Sichtdreiecke:

- An der neuen Zufahrt sind Sichtdreiecke mit den Schenkellängen 3 m / 70 m (Richtung Süden) bzw. 3 m / 200 m (Richtung Norden) freizuhalten. Diese Sichtdreiecke sind von Anpflanzungen aller Art, Zäunen, Stapeln, Haufen und sonstigen Gegenständen freizuhalten, die eine größere Höhe als 0,80 m über der Fahrbahn erreichen.
- Die Sichtdreiecke (3 m / 70 m bzw. 3 m / 200 m) sind im Bebauungsplan noch richtig darzustellen.

Bepflanzung:

- Für die geplante Bepflanzung an der Staatsstraße 2379 dürfen keine Grundflächen der Straßenbauverwaltung in Anspruch genommen werden.

Allgemeine Auflagen:

- Für das Herstellen von Anschlüssen an die innerhalb der Staatsstraße 2379 liegenden Versorgungsleitungen ist die besondere Erlaubnis des Staatlichen Bauamtes Augsburg, Burgkmairstraße 12, 86152 Augsburg schriftlich einzuholen.
- Dem Straßengrundstück dürfen keine Abwässer und kein Niederschlagswasser zugeleitet werden.
- Das Staatliche Bauamt Augsburg macht darauf aufmerksam, dass wegen einwirkender Staub-, Lärm- u. Abgasimmissionen für die Zukunft keinerlei Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegen die Straßenbauverwaltung erhoben werden können.
- Ansonsten bestehen gegen den Bebauungsplan in der vorliegenden Form keine Bedenken und Einwände.
- Das Staatliche Bauamt Augsburg ist in einem ggf. erforderlichen Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Abwägung:

Abstand:

Die Bauverbots- und Baubeschränkungszonen entlang der Kreisstraße werden in die Planzeichnung übernommen. Betroffen ist davon ausschließlich der Zufahrtsbereich zum Betreuten Wohnen.

Erschließung:

Der Zufahrtsbereich zum Sondergebiet weist eine Breite von insgesamt 11,5 m auf. Für die Fahrbahn selbst ist eine Breite von 4,5 m vorgesehen, so dass generell ein Begegnungsverkehr möglich ist.

Entlang des Eisenbaches sieht die Gemeinde eine Wegeverbindung vor. Diese werden in der Planzeichnung aufgezeigt. Vorgesehen ist dabei auch, diesen Weg auf Höhe der ehem. Kläranlage an den Radweg entlang der Staatsstraße – mit einer Querungshilfe - anzubinden.

Sichtdreiecke:

Die Sichtdreiecke werden in die Planzeichnung aufgenommen.

Bepflanzung:

Der Bebauungsplan sieht am nördlichen Rand der Zufahrt die Pflanzung von Einzelbäumen vor. Dies geschieht ausschließlich innerhalb der Sondergebietsfläche.

Sonstiges:

Das Staatl. Bauamt wird in die weiteren Planungen mit einbezogen und bezüglich der Zufahrt bzw. dem Anschluss von Leitungen werden die entsprechenden Vereinbarungen mit dem Staatl. Bauamt getroffen.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt die generelle Zustimmung zur Kenntnis. Die Bauverbots- und Baubeschränkungszone sowie die Sichtdreiecke werden in die Planzeichnung als Hinweis mit aufgenommen.

Einstimmig beschlossen Ja: 14 Nein: 0 Anwesend: 14

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Gemeinde Ried, 17.12.2021



Erwin Gerstlacher
Erster Bürgermeister





Auszug aus dem Sitzungsbuch der Gemeinde Ried

20. Sitzung des Gemeinderates am 16.12.2021

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.
Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

**3.11. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 Sondergebiet "Betreutes Wohnen",
Behandlung der eingegangenen Stellungnahme vom Bayerischer
Bauernverband vom 28.06.2021**

Sachverhalt:

Zu o.g. Bauvorhaben teilen wir mit, dass sich aus landwirtschaftlicher Sicht einige Bedenken ergeben.

Die Planung schränkt einen angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb ein.

Bei Verwirklichung des Vorhabens beträgt der Abstand zwischen der ausgesiedelten Hofstelle und dem bebauten Bereich des Vorhabens lediglich 160 m Luftlinie.

Bei dem Aussiedlerhof handelt es sich um den landwirtschaftlichen Betrieb

Im Jahr 2007 ist der Betrieb, der seine ursprüngliche Hofstelle im Ortskern hatte, ausgesiedelt, um sich zu vergrößern und die Anwohner vor Emissionen zu schützen.

Derzeit befindet sich noch ein Rinderstall auf der alten Hofstelle.

Diese Bullenmast soll demnächst auch auf den neuen Hof ausgelagert werden. Die Emissionen des Aussiedlerhofes werden somit noch ansteigen.

Die Ausweisung steht somit im Gegensatz zu dem Sinn und Zweck der Aussiedlung des landwirtschaftlichen Betriebes.

Dem steht auch nicht entgegen, dass sich in 150 m Luftlinie Entfernung bereits die nördliche Bebauung der Ortschaft anschließt.

Das Vorhaben ist zwar weiter entfernt als die bestehende Bebauung, hat jedoch ein deutlich höheres Gewicht als die bestehende Bebauung.

In nur geringfügig näherer Bebauung bzw. gleicher Entfernung befinden sich lediglich 3 Wohngebäude.

Für das Vorhaben sind jedoch 30 Wohneinheiten geplant. Nach Angaben der Gemeinde-Website hat der OT Ried 1382 Einwohner, sodass davon auszugehen ist, dass durch das Vorhaben auch neue Einwohner hinzukommen, die nicht aus der Gemeinde Ried kommen und gegebenenfalls nicht mit den üblichen Auswirkungen eines landwirtschaftlichen Betriebes vertraut sind.

Die Durchführung des Vorhabens an dieser Stelle kann infolgedessen zu erheblichen Streitigkeiten zwischen den (Neu-)Bürgern und dem landwirtschaftlichen Betrieb führen.

Der Inhaber hat seinen Betrieb im Jahre 2007 ausgesiedelt, um die Anwohner der Ortschaft vor Geruch, Lärm und Staub zu schützen bzw. diese Immissionen zu reduzieren. Deshalb muss im Gegenzug das Bestehen und vor allem die Weiterentwicklung bei der Planung dieses Vorhabens beachtet werden!

Um Konfliktpotentiale bereits im Vorfeld zu minimieren, schlagen wir zwei Maßnahmen vor:

1. Erstellung eines Immissionsgutachten

Das Gutachten soll die Einflüsse des Betriebes auf das geplante Gebiet aufzeigen und gleichzeitig mögliche Erweiterungsszenarien des Betriebes einordnen (Vergrößerung des Tierbestandes etc.). Eine Einschränkung der Betriebsentwicklung am ausgesiedelten Standort durch die vorliegende Planung muss unbedingt vermieden werden.

2. Eintragung von Grunddienstbarkeiten

Wohlwissend, dass dies nicht im Rahmen eines Bebauungsplanes geregelt werden kann, sollten aus unserer Sicht auf den im Plangebiet befindlichen Grundstücken Grunddienstbarkeiten zur Duldung der aus dem landwirtschaftlichen Betrieb entstehenden Emissionen eingetragen werden. Dies schafft Planungssicherheit für den Betrieb. Für Formulierungsbeispiele steht die BBV Geschäftsstelle gerne zur Verfügung.

Weiterhin sind zu wenige Stellplätze für das Vorhaben vorgesehen. Das Vorhaben sieht ein Betreutes Wohnen für 30 Wohneinheiten vor. Gem. § 3 Abs. 1 der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung der Gemeinde Ried - Stellplatzsatzung - vom 09.01.1995 i.V.m. der Anlage Nr. 1.4 sind für Gebäude mit Altenwohnungen 1 Stellplatz je Wohnung und zusätzlich für Besucher 1 Stellplatz je angefangene 3 Wohnungen sicherzustellen.

Daraus ergibt sich ein Stellplatzbedarf von 40 Stellplätzen. Nach der Planzeichnung sind jedoch lediglich 24 Stellplätze vorgesehen.

Da es sich hier um einen Wohnkomplex für ein Betreutes Wohnen handelt, müssen außerdem auch Stellplätze für das Personal mitberechnet werden.

Die Sicherstellung der notwendigen Parkplätze ist für die ansässigen landwirtschaftlichen Betriebe von großer Bedeutung. Sind nicht genügend Stellplätze vorhanden, ist damit zu rechnen, dass die Fahrzeugführer ihre PKWs am Straßenrand abstellen.

Dadurch werden die Straßen derart verengt, dass der landwirtschaftliche Verkehr und die allgemeine Verkehrssicherheit beeinträchtigt werden und die Straße von landwirtschaftlichen Fahrzeugen nur schwer bis gar nicht passierbar sein wird. Dadurch entstehen den Landwirten Mehr- und Umwege und infolgedessen Umsatzeinbußen. Dies sollte durch die Planung von ausreichend Parkplätzen vermieden werden.

Abwägung:

Mit der Lage des Sondergebiets am nördlichen Siedlungsrand vom Ried ist kein Heranrücken an den nordwestlich gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb verbunden. Die bestehenden Wohngebäude auf den Flurstücken 909/1 und 909/4 liegen näher am nördlich gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb. Zudem beträgt der Abstand des betreuten Wohnens etwa 160 m.

Im Umgriff von Ried und Hörmannsberg liegen einige große Tierhaltungsbetriebe vor. Für ein Vorhaben bei Hörmannsberg hat die Gemeinde eine Beurteilung der Geruchsbelastungen veranlasst, die auch den Betrieb im Norden von Ried mit 350 GV und 4.200 GE/s berücksichtigt.

Aus der Gesamtbelastung zwischen Ried und Hörmannsberg ergeben sich für das Sondergebiet Betreutes Wohnen Geruchsbelastungen von **6% der Gesamt-Jahresstunden**. Nach der GIRL liegen die Immissionswerte für ein.

Auch eine Erweiterung der Tierhaltung an diesem Standort führt daher zu keinem Immissionskonflikt.

Da in Anlagen für Betreutes Wohnen nicht davon ausgegangen werden kann, dass tatsächlich jede(r) Bewohner/in über ein eigenes Kfz verfügt, definiert der Bebauungsplan abweichend von der aktuellen Stellplatzsatzung der Gemeinde Ried 0,5 Stellplätze pro Wohnung. Dies ist gerechtfertigt, da die Bay. Garagen- und Stellplatzverordnung für

Gebäude mit Altenwohnungen **0,2 Stellplätze pro Wohnung** (zusätzlich 20% für Besucher) vorsieht. Demnach wären 7-8 Stellplätze für das betreute Wohnen ausreichend. Im vorliegenden Fall sind nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes für 30 Wohneinheiten somit 15 Stellplätze nachzuweisen. In der Bebauungsplanzeichnung werden bisher 24 Stellplätze abgebildet. Zwischenzeitlich sollen aber auch am westlichen Rand ergänzend 8 weitere Stellplätze zur Verfügung gestellt werden. Damit werden insgesamt deutlich mehr Stellplätze im Bebauungsplan berücksichtigt, als nach der Bay. Garagen- und Stellplatzverordnung für ein solches Vorhaben erforderlich wären.

In der Bebauungsplanzeichnung werden somit insgesamt 32 Stellplätze abgebildet. Damit ist auch der Bedarf für Beschäftigte und für Besucher abgedeckt. Bei Bedarf besteht zudem die Möglichkeit über den künftigen Fußweg zur Ortsmitte die etwa 70 m südlich liegenden öffentlichen Stellplätze zu nutzen. Auch diese Stellplätze sind in der Planzeichnung abgebildet. Von Verkehrsbehinderungen entlang der Staatstraße durch parkende Fahrzeuge kann daher nicht ausgegangen werden.

Die Flächen verbleiben im Eigentum der Gemeinde. Die vorgeschlagene (rechtlich fragwürdige) Grunddienstbarkeit erübrigt sich.

10	9	9	9	8	8	8	8	8	8	8	9	8	8	8	9	9	8	9	14	16	13	10	8	7
10	9	9	9	9	8	8	8	9	9	9	9	9	9	9	10	11	13	42	36	13	9	7	5	
10	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	10	9	9	9	9	10	11	15	42	42	11	7	6	6
9	9	9	9	10	10	9	10	10	10	10	10	9	10	9	9	10	11	13	14	11	9	7	6	5
10	9	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	11	11	10	9	8	7	6	6
10	10	10	10	11	11	11	11	11	11	11	10	10	10	10	10	10	10	10	9	8	7	7	6	5
11	10	10	11	12	12	12	12	11	11	11	11	10	10	11	10	10	10	9	9	7	7	7	7	6
12	11	11	12	12	13	13	12	12	12	12	12	11	11	11	11	10	10	9	8	8	7	7	6	6
13	12	12	12	12	13	13	13	13	14	13	12	12	12	11	11	10	9	9	8	7	7	6	6	5
14	13	13	13	13	14	14	15	14	14	14	14	13	12	12	11	10	9	9	8	8	7	6	6	5
15	14	14	14	14	14	15	16	16	16	15	14	14	13	12	11	10	9	9	8	7	7	7	6	5
16	15	15	15	15	14	16	17	18	18	17	16	14	13	12	11	11	10	8	8	8	7	6	6	5
17	18	18	18	17	16	16	19	21	21	19	17	15	13	12	11	10	9	9	8	7	7	6	6	6
19	22	23	23	21	18	18	21	27	25	20	17	15	13	11	11	10	9	8	8	7	6	6	6	5
27	45	28	26	23	20	20	29	38	26	18	14	13	12	11	10	9	9	8	8	7	7	6	6	5
4	8	31	26	22	22	24	35	38	18	14	12	11	11	10	10	9	9	8	8	7	7	6	6	5
34	49	29	25	21	20	22	25	21	15	12	11	11	11	11	10	10	10	9	8	8	7	6	5	5
31	41	34	25	21	19	19	18	16	14	12	11	11	11	11	11	10	10	9	7	7	6	5	5	
25	35	31	21	18	17	17	15	14	12	11	11	12	13	13	12	12	11	9	8	7	6	6	5	4
27	30	19	17	16	15	14	13	12	12	11	10	12	14	15	14	12	10	9	7	7	6	5	5	4
20	18	17	16	15	14	13	12	12	11	11	10	9	14	16	13	10	8	7	7	6	5	5	4	4

Geruchsausbreitungsberechnung 2019

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis. Die vorgetragenen Bedenken werden nicht geteilt. Auf die Ergebnisse der Geruchsausbreitungsberechnung von 2019 sowie auf die im Bebauungsplan künftig abgebildeten Stellplätze.

Einstimmig beschlossen Ja: 14 Nein: 0 Anwesend: 14

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Gemeinde Ried, 17.12.2021



Erwin Gerstlacher
Erster Bürgermeister





Auszug aus dem Sitzungsbuch der Gemeinde Ried

20. Sitzung des Gemeinderates am 16.12.2021

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.
Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

7.4. 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20 "Biogasanlage Hörmannsberg", Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen, Wasserwirtschaftsamt Donauwörth

Sachverhalt:

1 Sachverhalt

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans wird der Umgriff des Bebauungsplans erweitert, um die Errichtung einer Gärresttrocknung zu ermöglichen. Das Baugebiet ist bereits bebaut. Nachfolgend wird dazu gemäß § 4 Abs. 1 BauGB als Träger öffentlicher Belange aus wasserwirtschaftlicher Sicht Stellung genommen. Andere Fachfragen, wie z. B. hygienische Belange, Bebaubarkeit, Baugrund- und Bodenverhältnisse, werden in dieser Stellungnahme nicht behandelt.

2 Wasserwirtschaftliche Würdigung

2.1 Grundwasserschutz

2.1.1 Löschwasserversorgung

Ob diese ausreichend ist, sollte der Kreisbrandrat beim Landratsamt beurteilen.

2.1.2 Trinkwasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete
Trinkwasserschutzgebiete werden nicht berührt.

2.1.3 Grundwasser

Das Planungsgebiet ist durch niedrige Grundwasserstände gekennzeichnet.

2.2 Sonstige Hinweise

Zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen bitten wir die zuständige Fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft am LRA Aichach-Friedberg zu hören.

3 Zusammenfassung

Zu dem Entwurf des Bauleitplanes bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken, wenn unsere Hinweise beachtet werden.

Stellungnahme der Gemeinde

2.1.1: Da die Gesamtanlage längst in Betrieb ist, wurde der Brandschutz bereits nachgewiesen. Für die Erweiterung erfolgt der Nachweis im Rahmen der Objektplanung/-genehmigung.

2.2: Die Fachstelle wurde beteiligt, es wurde keine Stellungnahme abgegeben.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Einstimmig beschlossen Ja: 14 Nein: 0 Anwesend: 14

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Gemeinde Ried, 17.12.2021



Erwin Gerstlacher
Erster Bürgermeister





Auszug aus dem Sitzungsbuch der Gemeinde Ried

20. Sitzung des Gemeinderates am 16.12.2021

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.
Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

**3.12. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 Sondergebiet "Betreutes Wohnen",
 Behandlung der eingegangenen Stellungnahme vom Amt für Ernährung,
 Landwirtschaft und Forsten Augsburg vom 27.06.2021**

Sachverhalt:

Forstliche Belange sind nicht betroffen.

Landwirtschaftliche Belange

Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen die oben genannten Planungen erhebliche Einwendungen.

In unmittelbarer Nähe befindet sich auf Flurstück 911/Gemarkung Ried der Aussiedler Hof mit Tierhaltung. Eine weitere betriebliche Entwicklung sollte trotz Ausweisung des Sondergebietes möglich sein. Wir bitten daher, eine zukünftige betriebliche Entwicklung in der Geruchsausbreitungsrechnung zu berücksichtigen.

Weiter bitten wir folgenden Hinweis zu berücksichtigen: Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben die Immissionen der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und Betriebe hinzunehmen. Eine zeitweise Lärmbelästigung – Verkehrslärm aus landw. Fahrverkehr, auch vor 6:00 Uhr morgens – ist hinzunehmen. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art, z. B. während der Erntezeit (Mais-, Silage-, Zuckerrüben-, Getreideernte) auch nach 22:00 Uhr zu dulden.

Bei Fragen zu forstfachlichen Belangen wenden Sie sich bitte an Herrn Braun (martin.braun@aelf-au.bayern.de), bei Fragen zu landwirtschaftlichen Belangen an Frau Griesbeck.

Abwägung:

10	9	9	9	8	8	8	8	8	8	8	9	8	8	8	9	9	8	9	14	16	13	10	8	7
10	9	9	9	9	8	8	8	9	9	9	9	9	9	9	9	10	11	13	42	36	13	9	7	5
10	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	10	9	9	9	9	10	11	15	42	42	11	7	6	6
9	9	9	9	10	10	9	10	10	10	10	10	9	10	9	9	10	11	13	14	11	9	7	6	5
10	9	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	11	11	10	9	8	7	6	6
10	10	10	10	11	11	11	11	11	11	11	10	10	10	10	10	10	10	10	9	8	7	7	6	5
11	10	10	11	12	12	12	12	11	11	11	11	10	10	11	10	10	10	9	9	7	7	7	7	6
12	11	11	12	12	13	13	12	12	12	12	12	11	11	11	11	10	10	9	8	8	7	7	6	6
13	12	12	12	12	13	13	13	13	14	13	12	12	12	11	11	10	9	9	8	7	7	6	6	5
14	13	13	13	13	14	14	15	14	14	14	14	13	12	12	11	10	9	9	8	8	7	6	6	5
15	14	14	14	14	14	15	16	16	16	15	14	14	13	12	11	10	9	9	8	7	7	7	6	5
16	15	15	15	15	14	16	17	18	18	17	16	14	13	12	11	11	10	8	8	8	7	6	6	5
17	18	18	18	17	16	16	19	21	21	19	17	15	13	12	11	10	9	9	8	7	7	6	6	6
19	22	23	23	21	18	18	21	27	25	20	17	15	13	11	11	10	9	8	8	7	6	6	6	5
27	45	28	26	23	20	20	29	38	26	18	14	13	12	11	10	9	9	8	8	7	7	6	6	5
4	8	31	26	22	22	24	35	38	18	14	12	11	11	10	10	9	9	8	8	7	7	6	6	5
34	49	29	25	21	20	22	25	21	15	12	11	11	11	11	10	10	10	9	8	8	7	6	5	5
31	41	34	25	21	19	19	18	16	14	12	11	11	11	11	11	10	10	9	7	7	6	5	5	
25	35	31	21	18	17	17	15	14	12	11	11	12	13	13	12	12	11	9	8	7	6	6	5	4
27	30	19	17	16	15	14	13	12	12	11	10	12	14	15	14	12	10	9	7	7	6	5	5	4
20	18	17	16	15	14	13	12	12	11	11	10	9	14	16	13	10	8	7	7	6	5	5	4	4

Geruchsausbreitungsberechnung 2019

Mit der Lage des Sondergebiets am nördlichen Siedlungsrand vom Ried ist kein Heranrücken an den nordwestlich gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb verbunden. Die bestehenden Wohngebäude auf den Flurstücken 909/1 und 909/4 liegen näher am nördlich gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb. Zudem beträgt der Abstand des betreuten Wohnens etwa 160 m.

Für ein Vorhaben bei Hörmannsberg hat die Gemeinde eine Beurteilung der Geruchsbelastungen veranlasst, die auch den Betrieb im Norden von Ried mit 350 GV und 4.200 GE/s berücksichtigt.

Aus der Gesamtbelastung zwischen Ried und Hörmannsberg ergeben sich für das Sondergebiet Betreutes Wohnen Geruchsbelastungen von 6% der Gesamt-Jahresstunden. Nach der GIRL liegen die Immissionswerte für ein Wohngebiet bei 10% und können im Übergang zum Außenbereich auch bis zu 15% betragen.

Auch eine Erweiterung der Tierhaltung an diesem Standort führt daher zu keinem Immissionskonflikt.

In diesem Zusammenhang ist auch die Stellungnahme des Immissionsschutzes am Landratsamt zu verweisen. Demnach treten keine Geruchsimmissionskonflikte auf dem Standort für das betreute Wohnen auf.

Der Sachverhalt wird im weiteren Verfahren in den Bebauungsplan aufgenommen.

Im Bebauungsplan wird bereits auf Emissionen aus den benachbarten landwirtschaftlichen Flächen hingewiesen. Als Bauherr tritt die Gemeinde selbst auf.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und verweist auf die Geruchsemissionsuntersuchung bei Hörmannsberg sowie auf die Stellungnahme des Immissionsschutzes am Landratsamt.

Einstimmig beschlossen Ja: 14 Nein: 0 Anwesend: 14

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Gemeinde Ried, 17.12.2021



Erwin Gerstlacher
Erster Bürgermeister





Auszug aus dem Sitzungsbuch der Gemeinde Ried

20. Sitzung des Gemeinderates am 16.12.2021

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.
Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

**3.13. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 Sondergebiet "Betreutes Wohnen",
Behandlung der eingegangenen Stellungnahme vom Landesbund für
Vogelschutz vom 08.07.2021**

Sachverhalt:

Vielen Dank für die Zusendung der Unterlagen. Der Landesbund für Vogelschutz in Bayern e. V. (LBV), Verband für Arten- und Biotopschutz nimmt im Rahmen seines satzungsgemäßen Aufgabenbereiches (Arten- und Biotopschutz) zu o. g. Vorhaben wie folgt Stellung:

Im Punkt 9 des Umweltberichtes sind unterschiedliche Angaben zu der Flächengröße des Ausgleichsbedarf aufgeführt. In der Tabelle sind 2.851 m² zu finden und im direkt nachfolgendem Absatz 2.834 m² (betrifft auch den Satzungstext des Bebauungsplanes Punkt 3.2 hier sind ebenfalls 2.834 m² aufgeführt). Liegt hierbei ein Übertagungsfehler vor?

Zu der genauen Planung der Ausgleichsflächen können derzeit noch keine Aussagen getroffen werden, da diese im weiteren Verfahren ergänzt werden. Die Umsetzung des Gewässerentwicklungskonzept wird als gute Ausgleichsmöglichkeit angesehen und befürwortet.

Teil B Satzungstext:

Positiv hervorzuheben ist die vorgesehene Verwendung einer insektenfreundlichen Beleuchtung.

Beim Punkt Einfriedungen soll ein Abstand von mindestens 10 cm zur Bodenoberfläche ergänzt werden, um Kleintieren die Durchwanderung zu ermöglichen.

Sonstige Hinweise:

In der Umgebung von Gewässern ist immer von einem erhöhten Insektenvorkommen auszugehen. Eingriffe in den bestehenden Gewässerlauf sollen zum Schutz von potenziell vorkommenden Libellen nur außerhalb der Entwicklungszeit vom 1. Mai bis 15. August durchgeführt werden. D.h. Eingriffe im Bereich des Grabens im Zeitraum vom 16. August bis 30. April möglich.

Die Freiflächen um das Gebäude sollen als extensiv genutzte, artenreiche Wiesen angelegt werden.

Wir würden uns freuen, wenn die aufgeführten Punkte mit in die Unterlagen einfließen würden.

Abwägung:

Die Größe der Ausgleichsfläche wird im weiteren Verfahren an die von der Gemeinde bereitgestellten Ökokontoflächen auf den Flurstücken 531 und 531/11 Gmkg. Baidlkirch angepasst und vereinheitlicht.

Der Bebauungsplan sieht vor, dass Einfriedungen um das Sondergebiet ohne durchgehenden Sockel auszuführen sind. Damit wird eine durchgehende Barriere für Kleinsäuger etc. vermieden. Eine Bodenfreiheit von 10 cm kann hier noch ergänzt werden. Für die Gewässerrenaturierung wird ein wasserrechtliches Verfahren unter Beteiligung der zuständigen Behörden durchgeführt. Bzgl. entsprechender Bauzeiten ist auf dieses Verfahren zu verweisen.

Die Außenanlagen um den Wohnkomplex sind Teil der Sondergebietsfläche und sind als Gartenbereiche und damit auch als Gemeinschaftsfläche für die Bewohner nutzbar. Eine Entwicklung als extensive Wiese steht der Nutzung durch die Bewohner daher grundsätzlich entgegen.

Die Fläche zwischen dem Sondergebiet Betreutes Wohnen und dem Lebensmittelmarkt im Süden kann ggf. als blütenreiches extensive Grünland entwickelt werden.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen des LBV zur Kenntnis. Bzgl. Einfriedungen wird eine Bodenfreiheit von mind. 10 cm aufgenommen.

Einstimmig beschlossen Ja: 14 Nein: 0 Anwesend: 14

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Gemeinde Ried, 17.12.2021

Erwin Gerstlacher
Erster Bürgermeister

