



**Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und §§ 2a und 4c BauGB
zur
8. Flächennutzungsplanänderung
Sonderbaufläche „Betreutes Wohnen“**

FASSUNG VOM 16.12.2021

brugger landschaftsarchitekten
stadtplaner_ökologen

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



INHALT

1	INHALT UND ZIEL DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG.....	3
2	ÜBERGEORDNETE VORGABEN.....	3
3	METHODIK DER UMWELTPRÜFUNG	4
4	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELT.....	4
4.1	Bestandsaufnahme und Bewertung	4
4.1.1	<u>Flächen</u>	4
4.1.2	<u>Boden und Wasser</u>	4
4.1.3	<u>Klima und Luft</u>	5
4.1.4	<u>Arten und Biotope, Schutzgebiete</u>	5
4.1.5	<u>Orts- und Landschaftsbild</u>	5
4.1.6	<u>Schutzgut Mensch</u>	5
4.1.7	<u>Kultur- und Sachgüter</u>	5
4.2	Entwicklung des Umweltzustandes, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	5
4.2.1	<u>Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens</u>	5
4.2.2	<u>Prognose bei Durchführung der Planung</u>	6
4.2.3	<u>Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen</u>	6
5	STANDORTALTERNATIVEN.....	6
6	IMMISSIONSSCHUTZ	7
7	MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN (MONITORING)	8
8	HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER UNTERLAGEN	8
9	ZUSAMMENFASSUNG	8
10	LITERATUR / QUELLENANGABEN.....	10



1 INHALT UND ZIEL DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Inhalt der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ried ist die Umwidmung von ca. 0,82 ha landwirtschaftliche Fläche in ca. 0,4 ha Sonderbaufläche für betreutes Wohnen mit einer Einrichtung zur Tagespflege und ca. 0,42 ha in Grünflächen.

Das Areal befindet sich im Norden von Ried, in fußläufiger Erreichbarkeit der Ortsmitte mit der Möglichkeit zur Nahversorgung. Die Erschließung erfolgt über die Bachernstraße

2 ÜBERGEORDNETE VORGABEN

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2020)

2.2.3 Ressourcen schonen

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

2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

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

3.1 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.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung

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

7.1.1 Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft

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

Berücksichtigung im Flächennutzungsplan

- Die Sonderbaufläche schließt an dortige Wohnbebauung an, eine Zersiedelung findet nicht statt.
- Landwirtschaftliche Fläche wird nicht mehr als notwendig beansprucht.
- Für eine Gewässerrenaturierung werden Grünflächen berücksichtigt.

Ziele der Regionalplanung (Regionalplan Region Augsburg)

Der Regionalplan der Region Augsburg (9), Gesamtfortschreibung vom 20.11.2007, trifft allgemeine, das Planungsgebiet betreffende Aussagen.



B V Siedlungsentwicklung, 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.

Berücksichtigung im Flächennutzungsplan

- Die Sonderbaufläche schließt an dortige Wohnbebauung an, eine Zersiedelung findet nicht statt.

Landschaftsplanung Gemeinde Ried

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Ried (1998) bildet das Planungsgebiet als landwirtschaftliche Fläche ab. Nördlich der Kläranlage wird der Talraum des Eisenbaches als Fläche für die Landwirtschaft mit besonderer Bedeutung für Ökologie sowie das Orts- und Landschaftsbild eingestuft. Zum Ortszentrum im Süden sieht der Flächennutzungsplan Grünflächen vor. Im Jahr 2017 wurde für die Ortsmitte ein Bebauungsplan mit einem Sondergebiet für einen Lebensmittelmarkt aufgestellt und der Flächennutzungsplan mit dieser Darstellung berichtigt.

Berücksichtigung im Flächennutzungsplan

- Die künftige Sonderbaufläche berücksichtigt den Eisenbach und bleibt auf weniger sensible Bereiche beschränkt.
- Grünflächen ergänzen den Bestand nach Süden hin und stellen ein zusammenhängendes Areal dar.

3 METHODIK DER UMWELTPRÜFUNG

In der vorliegenden Umweltprüfung erfolgt eine Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter, die durch die Änderung betroffen sein können. Als Grundlage für die Bestandsaufnahmen dient der rechtsgültige Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Gemeinde Ried.

Für weitere Details ist auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan zu verweisen.

4 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELT

4.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

4.1.1 Flächen

Nach den statistischen Angaben (Statistik kommunal 2019) waren in der Gemeinde Ried Ende des Jahres 2018 mit 270 ha ca. 9,2 % des Gemeindegebietes für Siedlungs- und Verkehrsflächen erfasst. Für den Freistaat Bayern und den Landkreis Aichach-Friedberg beträgt dieser Wert 12,1%.

4.1.2 Boden und Wasser

Das Areal befindet sich im Auenbereich des Eisenbaches. Der natürlich anstehende Boden wird von Gleyen geprägt. Von hohen Grundwasserständen ist auszugehen. Die Böden weisen ein geringes bis mittleres Filtervermögen und eine mittlere bis hohe Durchlässigkeit auf. Bei dem Standort handelt es sich um einen wassersensiblen Bereich.

Innerhalb des östlichen Änderungsbereiches befindet sich der Eisenbach, dem von Südwesten her ein Graben zufließt.



wassersensible Bereiche

4.1.3 Klima und Luft

Der Planungsbereich befindet sich am Siedlungsrand sowie im bzw. am Rand des Auenbereiches des Eisenbaches und ist gut durchlüftet.

4.1.4 Arten und Biotope, Schutzgebiete

Das Planungsbiet unterliegt weitgehend einer intensiven Grünlandnutzung. Das Lebensraumpotential auf den Flächen ist stark eingeschränkt. Diese Nutzung erfolgt bis zum östlich verlaufenden Eisenbach.

Der an den Eisenbach angeschlossene Graben mit seinen Randbereichen ist in der Biotopkartierung von 2002 (7732-1088) erfasst. Beschrieben wird es als Kleinröhricht am nördlichen Ortsrand von Ried.

4.1.5 Orts- und Landschaftsbild

Das Planungsgebiet ist Teil der grünlandgenutzten Aue des Eisenbaches im Norden von Ried. Nach Südosten folgt im Umgriff des Gewässers in etwa 150 m Entfernung ein Lebensmittelmarkt mit Parkplatzflächen im Ortszentrum von Ried.

4.1.6 Schutzgut Mensch

Die vorgesehene Fläche ist für das Schutzgut von untergeordneter Bedeutung.

4.1.7 Kultur- und Sachgüter

Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet derzeit nicht bekannt.

4.2 **Entwicklung des Umweltzustandes, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

4.2.1 Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens ist davon auszugehen, dass die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellte Fläche für die Landwirtschaft weiterhin Bestand hat.



4.2.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes werden Flächen für die Landwirtschaft in einem Umfang von etwa 0,82 ha in eine Sonderbaufläche (0,4 ha) und Grünflächen (0,42 ha) umgewidmet.

Das Planungsgebiet schließt an die Wohnbauflächen entlang der Bachernstraße an. Ähnlich der Sonderbaufläche für den Lebensmittelmarkt führt diese zu einer Verengung der offenen Aue.

Auf der für die Sonderbaufläche beanspruchten Flächen gehen die natürlichen Funktionen der Böden weitgehend verloren. Mit den vorgesehenen Grünflächen im Osten und Süden wird Raum für eine Fortsetzung der Renaturierung des bisher gestreckten Eisenbaches zur Verfügung gestellt. Der biotopkartierte Graben kann einschl. der Kleinröhrichte nach Süden in die Grünflächen verlagert werden. Innerhalb der Grünflächen lassen sich Fuß- und Radwegverbindungen zur Ortsmitte sowie nach Norden hin entwickeln.

4.2.3 Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Die Flächennutzungsplanänderung mit der Darstellung einer Sonderbaufläche und angrenzenden Grünflächen umfasst ca. 0,82 ha. Die künftige Nutzung beansprucht überwiegend artenarme Vielschnittwiesen. Die Einengung des Talraumes wird auf das Notwendige begrenzt. Die Grünflächen am östlichen Rand dienen einer Renaturierung des Eisenbaches und nach Süden hin als öffentliche Grünfläche. Der biotopkartierte mit Kleinröhricht eingefasste Graben wird innerhalb der Grünfläche verlegt, die bisherige Funktion der Flächen kann damit beibehalten werden.

Weitere Minimierungsmaßnahmen sowie Ausgleichsflächen und -maßnahmen werden im Bebauungsplan definiert.

5 **STANDORTALTERNATIVEN**

Für den Standort des Sondergebietes für Betreutes Wohnen kommt nur der Hauptort Ried in Betracht.

Aufgrund der für das Vorhaben benötigten Flächenumgriffe ergeben sich neben dem gewählten Standort als mögliche Flächen der Innenentwicklung folgende Standorte:

- das noch nicht bebaute Flurstück 968/1 zwischen der Fichtenstraße und dem Erlenweg im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 2 „westlicher Ortsrand“,
- das im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche im Norden von Ried abgebildete Areal im Bereich Buchenweg / Tannenstraße
- das an das Gewerbegebiet anschließende Flurstück 979 nördlich der Hörmannsberger Straße.
- die Flurstücke 80 und 82 innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 6 Ried Nord-Ost
- sowie die Flurstücke 75/12 und 75/13 im Bebauungsplan Nr. 6 Ried Nord-Ost

Der Standort am nördlichen Ortseingang bietet den Vorteil, dass der Ortskern mit der Möglichkeit der Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs in etwa 150 m fußläufig über Grünflächen zu erreichen ist. Eine Querung der stark befahrenen Staatstraßen entfällt. Zudem kann die Gemeinde an diesem Standort die Flächen für das Vorhaben zur Verfügung stellen. Andere Areale im Übergang zum Außenbereich scheiden für die Gemeinde aus.

Die weiteren Alternativstandorte – im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 2 und im Bebauungsplan Nr. 6 sowie im Anschluss an das Gewerbegebiet - befinden sich dagegen nicht im Eigentum der Gemeinde, sind wesentlich weiter vom Ortskern entfernt und bedingen insbesondere für ältere Personen mit eingeschränkter Mobilität auf dem Weg zur Ortsmitte ein erhebliches Gefahrenpotential durch den vorhandenen Straßenverkehr. Neben der Entfernung zur Ortsmitte sprechen gegen diese Baulücken innerhalb des Bebauungsplanes

Nr. 6 Ried Nord-Ost die rel. kleinen Flächengrößen sowie die für ältere Personen fußläufig nur schwer zu bewältigende Höhenunterschiede.

Das Areal westlich der Staatstraße und nördlich des Bebauungsplanes Nr. 2 „Am westlichen Ortsrand“ wird von der Gemeinde Ried aufgrund der Nähe zum Aussiedlerhof und der Biogasanlage in der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ohnehin nicht mehr als Baufläche vorgesehen.

Aus Sicht der Gemeinde Ried ist das Areal am nördlichen Ortseingang für das betreute Wohnen daher besonders geeignet. Standortalternativen für die vorliegende Flächennutzungsplanänderung scheiden somit aus.



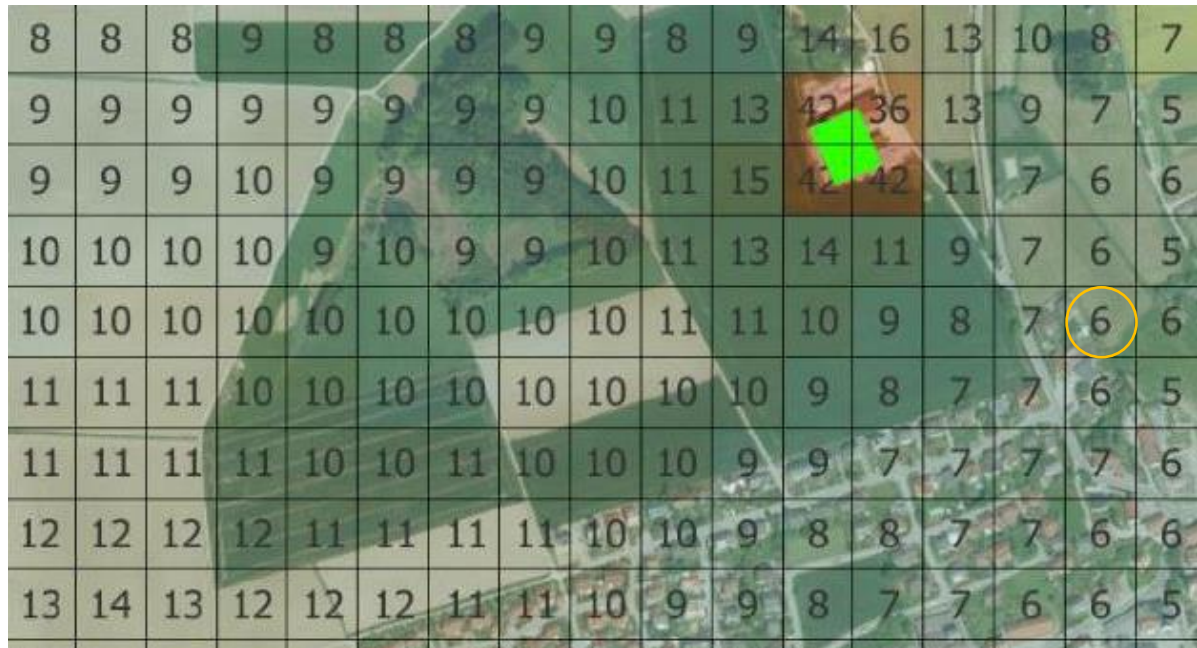
Potentielle Standorte für Betreutes Wohnen

6 IMMISSIONSSCHUTZ

Im Umgriff von Ried und Hörmannsberg bestehen einige große Tierhaltungsbetriebe. Für ein Vorhaben bei Hörmannsberg liegt eine Beurteilung der Geruchsbelastungen vor, 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 landwirtschaftlich geprägten Außenbereich auch bis zu 15% betragen.

Auch eine Erweiterung der Tierhaltung an diesem Standort führt daher zu keinem Immissionskonflikt mit dem Standort des Sondergebietes für Betreutes Wohnen.



Geruchshäufigkeit in % der Jahresstunden - Ausschnitt aus der Geruchsausbreitungsberechnung von 2019 mit Lage des Sondergebietes

7 MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN (MONITORING)

Unmittelbare Umweltauswirkungen durch die Darstellung eines Sondergebietes mit umgebenden Grünflächen sind auf der Ebene des Flächennutzungsplanes nicht gegeben.

8 HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER UNTERLAGEN

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/>
- Landesentwicklungsprogramm LEP Bayern 2020
- Regionalplan Augsburg
- Flächennutzungsplan Gemeinde Ried
- Bebauungsplan Nr. 25 Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ in der Fassung vom 25.04.2017
- Immissionsschutz-Gutachten zum Erschließungskonzept der Gemeinde Ried zum Baugebiet Flur-Nr. 1602 (Teilstück) in Hörmannsberg - Beurteilung der Geruchsbelastung, Ingenieurbüro Koch, Fürstenfeldbruck vom 20.12.2019

Aus den o. g. Unterlagen konnten die erforderlichen Daten zum geplanten Vorhaben – ohne Schwierigkeiten - entnommen werden.

9 ZUSAMMENFASSUNG

Die Änderung des Flächennutzungsplanes hat zum Inhalt, am nördlichen Siedlungsrand von Ried eine Sonderbaufläche für Betreutes Wohnen darzustellen. Der Standort befindet sich westlich des Eisenbaches und wird über die Bachernstraße erschlossen.



Umgewidmet werden ca. 0,82 ha Intensivgrünland. Die Sonderbaufläche beträgt ca. 0,4 ha, angrenzende Grünflächen weitere 0,42 ha. Die Flächen befinden sich überwiegend im wassersensiblen Talbereich des Eisenbaches.

Durch die Angliederung der Sonderbaufläche an den baulichen Bestand wird an eine geeignete Siedlungseinheit angebunden, gleichzeitig aber auch der offene Talbereich entlang des Eisenbaches eingeengt. Innerhalb der Grünflächen stehen allerdings Flächen für eine Gewässerrenaturierung zur Verfügung. Die bereits auf etwa 150 m erfolgte natürliche Gestaltung des Eisenbaches kann mit dem Flächenerwerb für das Vorhaben auf weitere ca. 140 m nach Nordwesten hin bis zur Kläranlage fortgesetzt werden.

Immissionskonflikte mit dem etwa 160 m nordwestlich gelegenen Rinderhaltungsbetriebes und der Biogasanlage liegen nach der Geruchsimmisionsprognose nicht vor.

Sonstige nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Arten und Biotope, Klima und Luft sowie auf den Menschen sind nicht zu erwarten.

Auf der Ebene des Bebauungsplanes sind Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild festzusetzen.



10 LITERATUR / QUELLENANGABEN

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 1998: Rechtskräftiger Flächennutzungsplan

GEMEINDE RIED: Immissionsschutz-Gutachten zum Erschließungskonzept der Gemeinde Ried zum Baugebiet Flur-Nr. 1602 (Teilstück) in Hörmannsberg - Beurteilung der Geruchsbelastung, Ingenieurbüro Koch, Fürstenfeldbruck vom 20.12.2019