



TEIL C BEGRÜNDUNG

INHALT

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



1. ANLASS

Mit der Einbeziehung des Flurstücks 134 an der Riedhofstraße im Norden von Baidlkirch beabsichtigt die Gemeinde Ried die Errichtung eines Wohngebäudes zu ermöglichen. Mit der Satzung sollen knapp 1.300 m² Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Baidlkirch einbezogen werden. Erschlossen wird das künftige Baugrundstück über die Riedhofstraße.

Der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1998 bildet das Areal im Norden von Baidlkirch als Grünfläche ab.

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

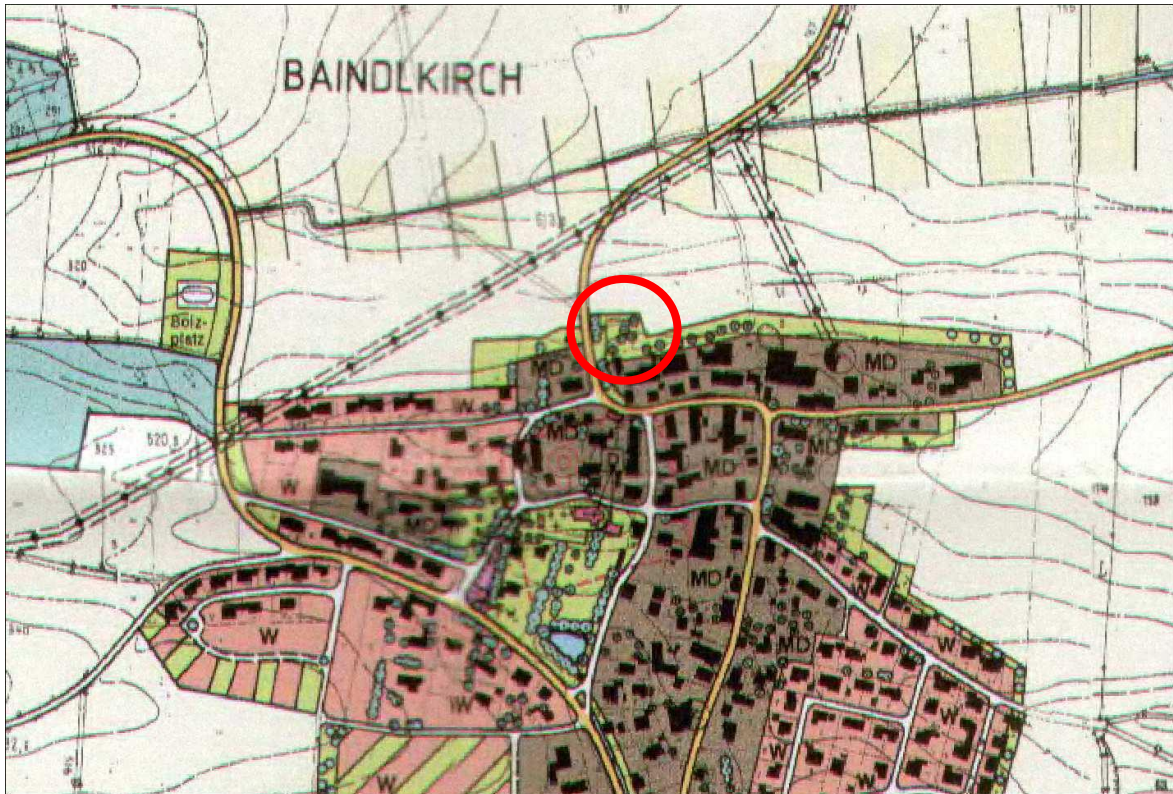
Der Regionalplan der Region Augsburg (9) Regionalplan – Gesamtfortschreibung (2007) trifft allgemeine das Planungsgebiet betreffende Aussagen.

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 Grünflächen mit Gehölzelementen ab. Der nach Süden anschließende Siedlungsbereich von Baidlkirch wird als Dorfgebiet dargestellt.



Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan von 1998 mit Umgriff des Bebauungsplanes

3. LAGE, BESCHAFFENHEIT UND BESTAND DES PLANUNGSGEBIETS

3.1. Standortkundliche Bodenkarte



Böden nach Umweltatlas Bayern

Nach der Übersichtsbodenkarte (Umweltatlas Bayern) stehen im Gebiet Braunerden aus Lößlehm mit Molassematerial (8a) an. Die mittel-tiefgründigen sandigen Lehm Böden weisen je nach Ausprägung eine geringe bis hohe Durchlässigkeit und entsprechend ein hohes bis geringes Filtervermögen auf.

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

Infolge der Bodeneigenschaften ist von einem eingeschränkten Potential zur Versickerung von Niederschlagswasser auszugehen.

Im Umgriff des Geltungsbereiches bestehen keine Oberflächengewässer.

3.2. 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*), Trauben-Eiche (*Quercus petraea*)

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

3.3. Freiraum- und Biotopstrukturen und Landnutzung

Am nördlichen Siedlungsrand von Baidlkirch befindet sich eine funktionale Grünstruktur als Übergang in die freien Landschaft. Die daran anschließenden Flächen unterliegen einer intensiven Grünlandnutzung.

Straßenbegleitend sind im nördlichen Geltungsbereich eine Esche und zwei Birken vorhanden. Innerhalb des künftigen Baugrundstückes befinden sich neben einer Douglasie eine Esche und zwei kleiner Zwetschgenbäume.



Luftbild des Planungsbereiches (© Bay. Vermessungsverwaltung 2018)

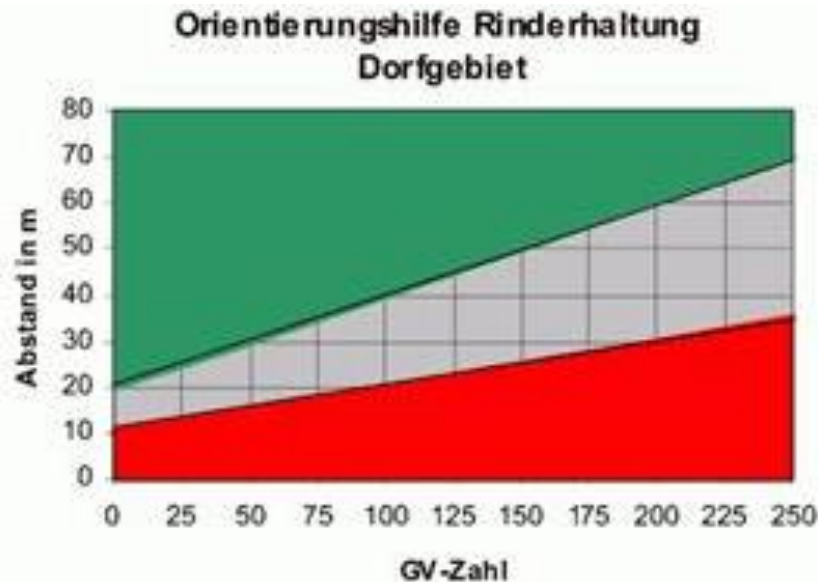
3.4. Topografie und Landschaftsbild

Das Gebiet im Norden von Baidlkirch neigt sich von der bestehenden Bebauung an der Riedhofstraße von etwa 523 m ü NN mit mit ca. 10% nach Norden auf etwa 518 m ü NN hin. Das Orts- und Landschaftsbild wird durch ausgeprägtes Siedlungsgrün am nördlichen Rand von Baidlkirch bestimmt. Anschließend folgen landwirtschaftliche Flächen.

Innerhalb des Flurstücks 134 liegt zur Riedhofstraße hin eine bis zu 2 m hohe und 12 m tiefe Böschung vor.

4. LANDWIRTSCHAFTLICHE TIERHALTUNG

Südlich der einzubeziehenden Fläche befindet sich ein ehem. landwirtschaftlicher Betrieb mit Milchtierhaltung. Nach Informationen der Gemeinde waren vormals 25 Milchkühe und 25 Kälber eingestallt. Aktuell findet dort keine Tierhaltung mehr statt.



Nach einer Grobabschätzung durch den Immissionsschutz am Landratsamt Aichach-Friedberg mit insgesamt 39 GV können – bei Wiederaufnahme einer Tierhaltung mit Milchkühen einschl. Nachwuchs - auf den einzubeziehenden Bereich Geruchsemissionen zwischen 15% und 20% der Jahresstunden eintreten.

Die Geruchsimmissionsrichtlinie GIRL sieht für Dorfgebiete Immissionsrichtwerte von bis zu 15 % der Jahresstunden vor. Im Übergang zum Außenbereich kann dieser Wert auch bis zu 20 % betragen.

Da es sich bei der GIRL nicht um Grenzwerte, sondern um Richtwerte handelt, und Wohnen in einem Dorfgebiet ein wesentlicher Bestandteil ist, liegen auf der einzubeziehenden Fläche nach Einschätzung der Gemeinde gesunde Wohnverhältnisse vor, insbesondere, da eine Wiederaufnahme der Tierhaltung auf dem Flurstück Nr. 6 in Baidlkirch nicht zu erwarten ist. Schädliche Umwelteinwirkungen oder Gesundheitsgefahren sind daher nicht zu befürchten.

Selbst bei Wiederaufnahme der ursprünglichen Tierhaltung ist somit von keinen Immissionskonflikten auszugehen.

5. ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN

Baidlkirch stellt einen zur Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen geeigneten und im Zusammenhang bebauten Ortsteil dar. Die Einbeziehungsfläche schließt an den baulichen Zusammenhang an der Riedhofstraße im Norden von Baidlkirch 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 und die Umgrenzung für Garagen 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 nördlichen Rand unterstützen die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild.

Erschließung

Die Erschließung erfolgt von der Riedhofstraße.

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser und Löschwasser für den abwehrenden Brandschutz erfolgt durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Adelsburggruppe. Die Entsorgung von Abwasser bzw. Niederschlagswasser geschieht im Trennsystem. Schmutzwasser wird über die kommunalen Leitungssysteme der Kläranlage zugeführt, Niederschlagswasser ist vor Ort zur Versickerung zu bringen. Lassen die Bodeneigenschaften eine Versickerung nicht zu, ist Niederschlagswasser temporär in Zisternen mit Überlauf zu speichern und gresselt in die Mischwasserkanalisation abzuleiten.

Der Anschluss zur Stromversorgung wird mit Erdkabeln erstellt. Soweit notwendig, erfolgt die Aufstellung von Kabel- und Verteilerschränke auf dem Baugrundstück und im Rahmen der Erschließung in Abstimmung mit weiteren Sparten.

6. EINGRIFFSMINIMIERUNG

6.1. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die geplante Errichtung eines Wohngebäudes mit Garage erfolgt im Anschluss an vorhandene Bebauung. Die Einbeziehungsfläche unterliegt aktuell einer Grünlandnutzung mit Einzelbäumen, darunter zwei Zwetschgenbäume und in den Randbereichen Birke und Esche. Die wertgebenden Bäume werden zum Erhalt festgesetzt. Einfriedungen sind Kleintierdurchgängig auszuführen.

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 Einbeziehungsbereich selbst nicht vor.

6.5. Schutzgut Landschaftsbild

Der Erhalt von prägenden Bäumen, 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 aktualisierten Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, Dezember 2021). Der Leitfaden unterscheidet zwischen Flächen mit geringer, mittlerer und hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Schutzgut

Auswirkung

Arten und Biotope

mittel (II): anthropogen überprägter Lebensraum, intensive Wiesenutzung

Boden

mittel (II): anthropogen überprägter Boden

Wasser

gering (I): kein grundwasserbeeinflusster Boden

Klima

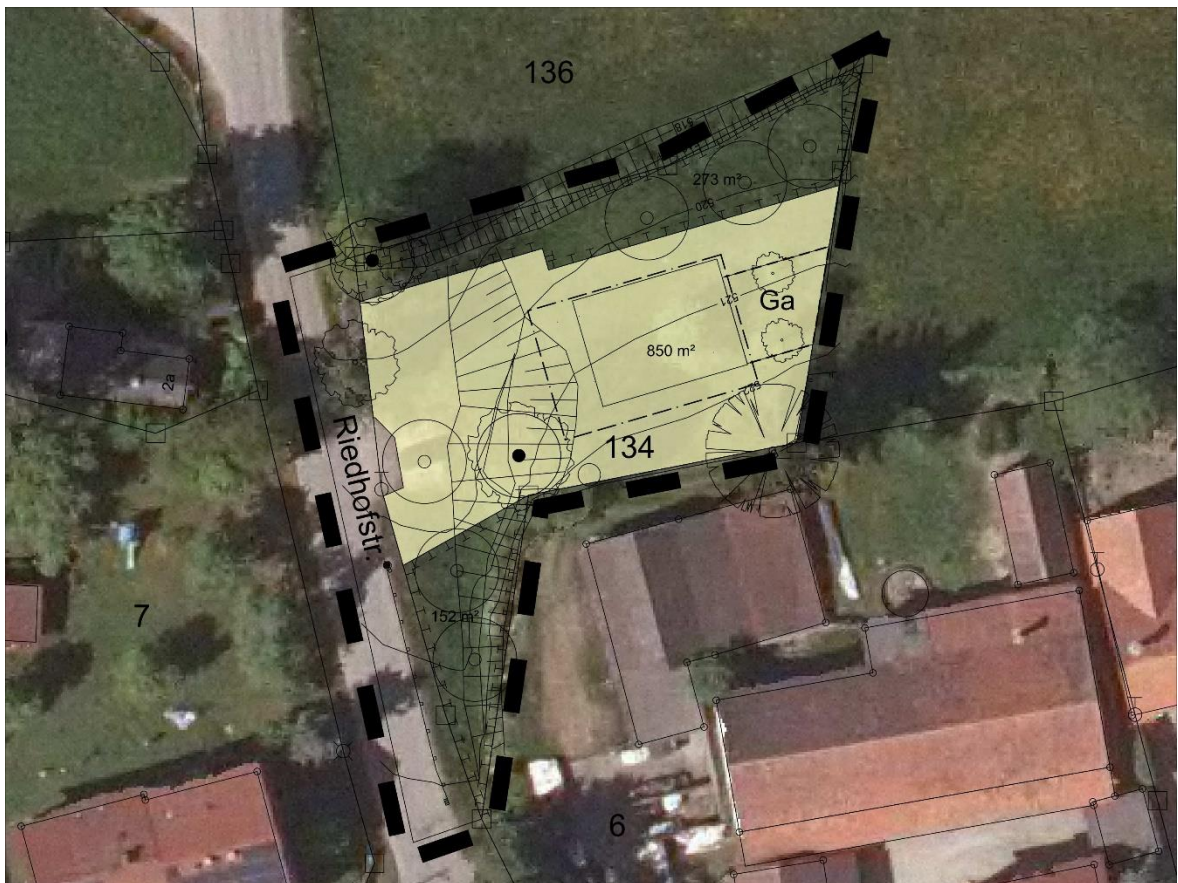
gering (I): Fläche ohne kleinklimatische Bedeutung

Landschaftsbild

mittel (II): Fläche selbst ohne Funktion

Insgesamt wird die Fläche mit einer **mittleren** Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild eingestuft.

6.7. Erfassen des Eingriffes



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

Der Eingriff durch die einzubeziehende Fläche beschränkt sich weitgehend auf die Grundfläche des vorgesehenen Gebäudes, der Garagenflächen sowie auf die erforderliche Zufahrt. Wertgebende Gehölze im Geltungsbereich werden zum Erhalt festgesetzt.

Der Eingriffsbilanzierung liegt der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ von 2001 zugrunde. Im Hinblick auf die durch die Satzung ermöglichte Bebauung ist von einer niedrigen bis mittleren Eingriffsschwere (weniger als 35%) auszugehen. Zusammen mit der mittleren Bedeutung der Wiese mit Einzelbäumen für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Typ B) liegt damit eine Kompensationsspanne zwischen 0,5 und 0,8 vor.



	EINGRIFFSSCHWERE	AUSGLEICHSBEDARF
BEDEUTUNG FÜR NATURHAUSHALT UND LANDSCHAFTSBILD	Typ B Geringer bis mittlerer Versiegelungs- u. Nutzungsgrad (GRZ ≤ 0,35)	
Kategorie II Gebiete mit mittlerer Bedeutung Intensivwiese 850 m²	B II Kompensationsfaktor zwischen 0,5 und 0,8 Verwendeter Faktor 0,5	425 m²
SUMME		425 m²

Aufgrund der insgesamt geringen Versiegelung, der Festsetzungen zum Baumerhalt, dem Erhalt der Kleintierdurchgängigkeit sowie zu versiegelten Flächen wird zur Kompensation der Faktor 0,5 angesetzt. Zusammen mit den Kategorien des Bestandes und der Eingriffsschwere ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 425 m².

6.8. Kompensation und Ausgleich

Die Ausgleichsfläche bleibt Teil des Baugrundstücks und grünt die Fläche nach Norden und Süden hin ein und ergänzt den vorhandenen Gehölzbestand.

Auf insgesamt 50 % der Fläche sind Pflanzungen mit Arten der in der Satzung aufgeführten Pflanzliste zu vorzunehmen. Der Anteil von Sträuchern beträgt in zusammenhängenden Gehölzflächen max. 85 %. Der Pflanzabstand in geschlossenen Pflanzungen beträgt max. 1,5 m.

7. BIOTOPFLÄCHEN UND ARTENSCHUTZRECHTLICHE ASPEKTE

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes besteht ein lockerer Baumbestand aus Birken, Eschen, Douglasie und Obstgehölzen. Von der vorgesehenen Baumaßnahme sind die im Zufahrtsbereich zur Garage bestehende Birke und die im Zentrum der Fläche vorhandenen Obstbäume (Zwetschgen Ø 20 cm) betroffen.

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.

Die Beseitigung von Gehölzen zur Baufeldfreimachung darf nur im Winterhalbjahr (Oktober bis Februar) außerhalb der Brutzeit erfolgen. Zu entfernende Bäume mit Höhlen oder Astlöcher sind vor Rodung auf Besiedelung zu überprüfen.

8. FLÄCHENSTATISTIK

Nutzung		
Baufläche	861 m ²	55,7 %
Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft	425 m ²	27,5 %
Öffentliche Verkehrsfläche	259 m ²	16,8 %
GESAMTFLÄCHE	1.545 m²	100 %



9. 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