

Gemeinde Ried



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 34
SONDERGEBIET „BETREUTES WOHNEN“

ANLAGE 1

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

FASSUNG VOM 21.07.2022

brugger landschaftsarchitekten
stadtplaner_ökologen

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



INHALT

1	EINLEITUNG	3
1.1	Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes	3
1.2	Übergeordnete Vorgaben	3
1.2.1	Nationale Umweltziele.....	3
1.3	Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020	4
1.4	Ziele und Grundsätze der Regionalplanung (Regionalplan Region Augsburg 2007)	4
1.5	Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Gemeinde Ried	5
1.6	Gewässerentwicklungskonzept Gemeinde Ried	5
2	METHODIK DER UMWELTPRÜFUNG.....	6
3	BESTANDSAUFNAHME - BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELT	7
4	KONFLIKTMINDERUNG.....	10
5	BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	10
5.1	Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens.....	10
5.2	Prognose bei Durchführung der Planung	10
5.2.1	Bauphase.....	10
5.2.2	Betriebsphase	11
6	PRÜFUNG VON PLANUNGALTERNATIVEN.....	12
7	BESCHREIBUNG DER METHODIK UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN	13
8	MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN (MONITORING)	13
9	ERFASSEN DES EINGRIFFS	13
10	AUSGLEICHSFLÄCHE	14
10.1	Lage und derzeitige Nutzung der Ausgleichsflächen.....	14
11	ZUSAMMENFASSUNG.....	15
12	LITERATUR / QUELLENANGABEN	17



1 EINLEITUNG

1.1 Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes

Im Umgriff der Ortsmitte in Ried beabsichtigt die Gemeinde an der Bachernstraße eine Anlage für Betreutes Wohnen und eine Einrichtung zur Tagespflege zu ermöglichen. Festgesetzt wird ein Sondergebiet nach § 11 BauNVO.

Die zulässige GRZ beträgt 0,4. Sie darf für die innere Erschließung mit Zufahrt, Stellplätze und untergeordnete Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.

Zulässig sind im SO 1 (Bereich der Tagespflege) ein Geschoss. Im SO 2 mit bis zu 30 Wohneinheiten lässt der Bebauungsplan vier Geschosse zu. Die damit entstehenden Wandhöhen bewegen sich zwischen 4 m und 12,5 m. Zulässig sind ausschließlich Flachdächer mit extensiver Begrünung.

Im Bebauungsplan ergibt sich folgende Nutzungsverteilung:

Nutzung		
Sondergebiet davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern 390 m ²	4.547 m ²	79,2 %
Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft	898 m ²	15,6 %
Öffentliche Verkehrsfläche	293 m ²	5,2 %
GESAMTFLÄCHE	5.738 m²	
Ausgleichsfläche extern	2.099 m ²	

1.2 Übergeordnete Vorgaben

1.2.1 Nationale Umweltziele

Bodenschutz

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

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

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

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

Berücksichtigung im Bebauungsplan

- Der Inanspruchnahme von Boden stehen bis zu 30 Wohneinheiten für betreutes Wohnen gegenüber.

Naturschutz / Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt und eine intakte Natur sind die Grundlagen für das Leben der Menschen, für unsere Lebensqualität und Gesundheit. Biologische Vielfalt umfasst den Reichtum an Pflanzen, Tieren, Pilzen und Mikroorganismen ebenso wie die Vielfalt an Lebensräumen und Erbanlagen. Schutz und nachhaltige Nutzung von Natur und biologischer Vielfalt sichern langfristig die Bedürfnisse heutiger und zukünftiger



Generationen. Nur wenn das Naturkapital geschützt und erhalten wird, kann es auch künftig wichtige Ökosystemleistungen für die Menschen erbringen.

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

Berücksichtigung im Bebauungsplan

- Im Bebauungsplan werden überwiegend intensiv genutzte Wiesen in Anspruch genommen
- Mit dem Bebauungsplan werden Flächen für die Gewässerrenaturierung zur Verfügung gestellt.

1.3 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020

Ressourcen schonen

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

Siedlungsstruktur

Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Vermeidung von Zersiedelung

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

Berücksichtigung im Bebauungsplan

- Die benötigten Flächen schließen an die Siedlungsflächen an.
- Mit einer bis zu vier-geschossigen Bebauung wird der überbaute Boden bestmöglich genutzt.
- Mit der Bereitstellung von bis zu 30 Wohneinheiten für betreutes Wohnen wird Wohnraum in anderen Gebieten zur Verfügung gestellt.

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

Fachliche Ziele und Grundsätze zum Siedlungswesen

BV 1. Siedlungsstruktur

1.1. (G) Es ist anzustreben, die gewachsene Siedlungsstruktur der Region zu erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft weiter zu entwickeln. Die Wohnnutzung und die gewerbliche Nutzung sind möglichst einander so zuzuordnen, dass das Verkehrsaufkommen aus den gegenseitigen Beziehungen geringgehalten wird. Eine den Lärmschutz der Wohnbereiche mindernde Mischnutzung ist dabei möglichst zu vermeiden.“

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

Berücksichtigung im Bebauungsplan

- Die benötigten Flächen schließen an die Siedlungsflächen an.
- Mit einer bis zu vier-geschossigen Bebauung wird der überbaute Boden bestmöglich genutzt.
- Mit der Bereitstellung von bis zu 30 Wohneinheiten für betreutes Wohnen wird Wohnraum in anderen Gebieten zur Verfügung gestellt.

1.5 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Gemeinde Ried

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Ried (1998) bildet das überplante Areal als Fläche für die Landwirtschaft ab. Zu den benachbarten Siedlungsflächen hin stellt der FNP Grünflächen dar.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird der Flächennutzungsplan geändert. In der 8. Änderung stellt die Gemeinde Ried auf der bisherigen Fläche für die Landwirtschaft ein Sondergebiet für „Betreutes Wohnen“ dar.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan von 1998 mit dem Sondergebiet Lebensmittelmarkt (2017)

1.6 Gewässerentwicklungskonzept Gemeinde Ried

Aus dem Gewässerentwicklungskonzept für die Gemeinde Ried (Björnsen Beratende Ingenieure 2016) sind für den betreffenden Abschnitt folgende Maßnahmen zu entnehmen:

Entwicklungsmaßnahmen:

- Zulassen und / oder Förderung eigendynamischer Gewässerentwicklung

- Herstellung freier Durchgängigkeit bei Abstürzen und Durchlässen / Verrohrungen
- Entfernung Uferverbau
- Anlage von mind. 5 m breiten Uferstreifen mit Nutzungsextensivierung zur Reduzierung des Nährstoffeintrags (ohne Düngung) bzw. – wo möglich – mit standortgerechter Gehölz- / Hochstaudenvegetation
- Gewässerrenaturierung auf gemeindeeigenen Flächen
- Verbesserung der Wasserqualität

Erhaltungsmaßnahmen:

- Schutz, Pflege und Erhaltung der amtlich geschützten Biotope

Unterhaltungsmaßnahmen:

- Regelmäßige Kontrolle und Entfernen von Neophytenfluren gem. § 40 BNatSchG
- Entfernen von Müll und Unrat



Ausschnitt aus dem GEK (Björnsen Beratende Ingenieure, 2016), unmaßstäblich

2 METHODIK DER UMWELTPRÜFUNG

Im vorliegenden Umweltbericht erfolgt eine Analyse der umweltrelevanten Schutzgüter, die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes betroffen sein können.

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie die Beschreibung und Bewertung hinsichtlich des Schutzgutes „Fläche“ erfolgt auf der Ebene des Flächennutzungsplanes. Auf den Umweltbericht zur 8. Änderung ist zu verweisen.

Als Grundlage für die Bestandsaufnahmen dienen die Aussagen des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Ried sowie die konkrete Situation vor Ort.

3 BESTANDSAUFNAHME - BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELT

Boden und Wasser



Wassersensible Bereiche, nach Umweltatlas Bayern

Der Standort des Planungsgebietes befindet sich nördlich der Ortsmitte von Ried und ist überwiegend Teil des Auenbereichs des Eisenbaches. Der natürlich anstehende Boden wird von Gleyen geprägt.



Erkundete (Grund-) Wasserstände bei durchgeführten Kleinrammbohrungen (Geotechnikum 2021)

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. Außerhalb der Aue - im westlichen Teilbereich einschl. der Zufahrt - ist Pseudogley-Braunerden und pseudovergleyten Braunerden aus Schluff bis Schluffton

(Lösslehm) auszugehen. Dabei handelt es sich meist um tiefgründige und teils staunasse Lehmböden mit mittlerer bis geringer Durchlässigkeit und hohem Filtervermögen.

Nach dem Geotechnischen Bericht (Geotechnikum 2021) besteht der erkundete Oberboden aus schwach sandigen und sandigen Schluffen mit organischen Beimischungen. Die darunter liegenden Talfüllungen setzen sich aus schwach sandigen bis sandigen Tonen, verbreitet auch mit organischen Nebenanteilen, zusammen. Eine Kontamination der Böden wurde nicht festgestellt.

Grundwasser wurde in allen durchgeführten Bohrungen (Ausführung am 02.12.2020) erkundet. Der sich dabei ergebende Grundwasserhorizont lag 0,5 m bis 1,8 m unter GOK.

Am östlichen Rand des Planungsgebietes verläuft der Eisenbach in Richtung Norden. Von Süden her wurde das Gewässer im Zuge der Errichtung des Lebensmittelmarktes in der Ortsmitte bereits naturnah umgestaltet. Im Bereich des Planungsgebietes ist der Bach begradigt und eingetieft. Dem Eisenbach ist von Südwesten kommend ein Graben angeschlossen. Die Wasserstände der Oberflächengewässer wurden zum Zeitpunkt der Aufnahme (02.12.2020) am südlichen Graben mit 512.20 m ü NN und am Eisenbach mit 511.20 m ü NN angegeben.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Böden werden als Grünland genutzt und dienen der Futtermittelproduktion. Unter Grünlandnutzung kann gegenüber Ackernutzung grundsätzlich von einem höheren Humusgehalt im Boden ausgegangen werden. Die Glühverluste der Bodenproben zur Bestimmung der organischen Substanz liegen gem. Geotechnischem Bericht zwischen etwa 5,5 und 10,6 %. Der Humusanteil korreliert dabei mit der Bindung von CO₂, dem Umfang von Bodenleben sowie der Aufnahme und Speicherfähigkeit von Wasser, einschließlich der Puffer und Filterfunktionen des Bodens.

Arten und Biotope



Eisenbach mit Uferabbrüchen

Die grundwasserbeeinflussten Gleye im Talraum des Eisenbaches ermöglichen grundsätzlich ein hohes Standortpotential für Arten und Biotope. Durch die intensive

Grünlandnutzung liegt allerdings nur eine artenarme Vielschnittwiese vor. Im östlichen Anschluss verläuft der Eisenbach nach Norden.

Das Gewässer ist begradigt und eingetieft. Eine standortgerechte Ufervegetation mit Hochstaudensäumen oder Gehölzen liegt nicht vor.



Als Biotop erfasster Graben im Südwesten

Im südlichen Teil des Planungsgebietes läuft ein Graben dem Eisenbach zu. Das Gewässer ist als gesetzlich geschützte Biotopfläche (Nr. 7732-1088) gem. § 30 BNatSchG erfasst. In der Biotopkartierung wird der Graben wie folgt beschrieben:

Kleinröhricht am nördlichen Ortsrand von Ried

Ca. 1,5 m breiter und 0,5 m tiefer Graben mit flächendeckendem Kleinröhricht aus dominanter Brunnenkresse, beigemischter Bachbunze und Flutendem Süßgras. Ufer mit Fettwiesenvegetation und wenigen Nässezeigern wie Sumpfschilf und Mädesüß.

Klima und Luft

Die Talau des Eisenbaches zwischen der Bachernstraße im Westen und der Leitenstraße im Osten bilden eine nach Norden gerichtete Kaltlufttrinne aus. Im Bereich der Ortsmitte ist der Talbereich bereits durch die Siedlungsflächen eingeengt. Die Kaltluftbildung ist auf die angrenzenden Offenlandflächen begrenzt. Durch die Lage und der Neigung nach Norden hin, liegt für die Flächen kein klimatischer Siedlungsbezug vor.

Orts- und Landschaftsbild

Der Planungsbereich bildet aktuell eine siedlungsgliedernde Freifläche zwischen der Wohnbebauung an der Bachernstraße und den gemischten Bauflächen östlich des Eisenbaches. Die Flächen im südlichen Anschluss werden durch die neugestalteten Außenanlagen des Lebensmittelmarkt einschl. der angrenzenden Parkplatzflächen geprägt. Entlang der vorhandenen baulichen Nutzung schließt Siedlungsgrün an. Insgesamt wird die überplante Fläche durch die angrenzenden Siedlungsflächen und die offene Aue gekennzeichnet. Gewässerbegleitende Strukturen fehlen.



Kultur- und Sachgüter

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

Mensch

Die Flächen im Norden von Ried werden intensiv landwirtschaftlich genutzt und aktuell ohne Funktion für das Schutzgut.

4 KONFLIKTMINDERUNG

Die künftige Sondergebietsfläche nimmt knapp 0,4 ha in Anspruch. Ein Großteil davon befindet sich im Auenbereich des Eisenbaches. Wesentliche Lebensstätten sind davon nicht betroffen.

Dem hohen Versiegelungs- und Nutzungsgrad stehen ca. 900 m² extensive Dachbegrünungen mit der Retention von Niederschlagswasser und klimatisch ausgleichender Funktion sowie etwa 1.000 m² den Wohnkomplex umgebende Frei- und Gartenflächen gegenüber. Mit der zulässigen Gebäudehöhe können bis zu vier Geschosse errichtet werden. Der beanspruchte Boden lässt sich damit bestmöglich nutzen. Ein Kellergeschoss beschränkt sich auf eine Teilunterkellerung mit etwa 300 m². Eingriffe ins Grundwasser werden minimiert und der Aushub und Abtransport von Bodenmaterial bleibt begrenzt.

Die Sondergebietsfläche nimmt den durch die vorhandene Bebauung an der Bachernstraße und am Leitenweg den bestehenden Siedlungsrand auf und greift nicht wesentlich in die freie Landschaft über. Die in diesem Abschnitt offene Aue wird zwar eingeeengt, aber mit den umgebenden Freiflächen und Baumpflanzungen für das Orts- und Landschaftsbild verträglich gestaltet.

Gleichzeitig ist mit dem Bauvorhaben auch die Möglichkeit zur naturnahen Gestaltung des Eisenbaches nach Norden hin gegeben. Mit den durch die Gemeinde erworbenen Flächen bis zur Kläranlage bietet sich die Möglichkeit, das Gewässer auf weiteren 140 m ökologisch entwickelt werden.

Die Sondergebietsfläche greift auf den als Biotop kartierten Graben über. Die Flächen werden Teil der Freiflächen der Wohnanlage. Der Graben selbst wird nach Süden verlagert und zusammen mit dem Eisenbach neugestaltet und ökologisch aufgewertet.

5 BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

5.1 Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens bleibt die bisherige landwirtschaftliche Nutzung auf dem Areal bestehen. Zusätzliche Flächen für eine naturnahe Entwicklung des Eisenbaches und für eine Fuß- und Radwegverbindung von der Ortsmitte nach Norden hin sind fraglich. Der vorhandenen Talraum wird nicht weiter eingeeengt.

5.2 Prognose bei Durchführung der Planung

5.2.1 Bauphase

Boden

Der im Gebiet anstehende Oberboden wird abgetragen und größtenteils abtransportiert. Für die Herstellung der Pflanz- und Freiflächen bleiben die dafür benötigten Mengen vor Ort. Der abgefahrene Oberboden kann bei entsprechender Eignung für andere Rekultivierungsmaßnahmen oder zur Bodenverbesserung Verwendung finden.



Die darunter liegenden mineralischen Schichten werden planiert. Als Tragschicht für das Gebäude sind sie nicht geeignet. Die Gründung der Gebäude muss mittels Flächengründung oder Tiefgründung mit Pfahlelementen erfolgen. Für die künftigen Nutzungen bzw. Vorarbeiten für die Gebäudegründung erfolgt der Einbau von Kies- oder Schottertragschichten.

Die Zufahrtsbereiche und Verkehrsflächen werden verdichtet und die Fahrspuren dauerhaft versiegelt. Stellplatzflächen für Pkw sind wasser- und luftdurchlässig auszuführen.

Wasser

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

Eine Teilunterkellerung von etwa 300 m² greift in den dortigen Grundwasserkörper ein. Eine Grundwasserabsenkung zur Bauwasserhaltung bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis. Gefördertes Grundwasser wird vor Ort wieder versickert.

Für den südlich vorhandenen Graben wird ein neues Gerinne zum Eisenbach modelliert.

Klima und Luft

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

Tiere und Pflanzen

Die Baufeldräumung findet außerhalb der Vegetationszeit statt. Reproduktionsstätten sind damit nicht betroffen.

Die Vegetationsbestände der biotopkartierten Flächen werden im Vorfeld der Baumaßnahmen aufgenommen und in das neue Gerinne verlagert.

Orts- und Landschaftsbild

Die Baumaßnahmen wirken zeitlich begrenzt nachteilig auf die Umgebung ein. Nach Errichtung der Gebäude und der Erschließungsflächen erfolgt die Pflanzung von Bäumen. Optisch wirksam für das Orts- und Landschaftsbild wird diese Maßnahme erst mittelfristig.

Mensch

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

Abfall

Baustellenabfälle werden ordnungsgemäß dem dafür vorgesehenen Entsorgungsweg zugeführt.

5.2.2 Betriebsphase

Boden

Bis zu etwa 3.400 m² Boden können dauerhaft überbaut und versiegelt werden. Die natürlichen Bodenfunktionen der meist anstehenden Gleye, insbesondere als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere oder die Speicherung von CO₂, fallen für die künftige Sondergebietsfläche dauerhaft aus. Stellplatzflächen für Pkw sind wasserdurchlässig



auszuführen. Dort können die natürlichen Bodenfunktionen teilweise aufrechterhalten werden.

Auf den umgebenden Freiflächen bleibt der Boden einschließlich der natürlichen Funktionen erhalten.

Wasser

Für das Gebäude wird ein Flachdach mit extensiver Begrünung errichtet. Ein Teil des Niederschlages lässt sich damit auf der Gebäudefläche zurückhalten und verdunstet. Der weitere Niederschlag – soweit er nicht innerhalb der befestigten Flächen (z.B. Stellplätze) versickert - wird gem. den einschlägigen Richtlinien dem Eisenbach zugeleitet.

Innerhalb der Frei- und Pflanzflächen gelangt der Niederschlag über die natürliche Bodenzone ins Grundwasser bzw. wird über die künftigen Pflanzungen wieder verdunstet.

Mit der Teil-Unterkellerung des Gebäudes ist von keiner wesentlichen Beeinträchtigung des Grundwasserabflusses auszugehen. Grundwasser kann weiterhin im Talraum des Eisenbaches abfließen. Ggf. geringfügige Aufstaueffekte wirken sich nicht auf benachbarte Gebäude oder Nutzungen aus.

Klima und Luft

Auf den versiegelten Flächen tritt gegenüber den unverbauten Bereichen eine stärkere Erwärmung auf. Die vorgesehenen Baumpflanzungen wirken durch die Verdunstungsleistung ausgleichend.

Tiere und Pflanzen

Die künftige Baufläche stellt zunächst keine Lebensräume für Pflanzen und Tiere mehr zur Verfügung. Innerhalb des Sondergebietes erfolgen Baumpflanzungen und auch die umgebenden Freiflächen schaffen Lebensräume.

Die extensive Dachbegrünung begünstigt Insekten und Vögel und schafft wenig gestörte Lebensstätten.

Orts- und Landschaftsbild

Mit dem bis zu vier-geschossigen Gebäude wird der Talbereich des Eisenbaches eingengt. Der von der Ortsmitte, bzw. vom Lebensmittelmarkt, bisher freie Blick in Richtung Norden wird durch das Gebäude unterbrochen.

Gleichzeitig umgeben die baulichen Anlagen aber auch heimische Großbäume und ein natürlicher Gewässerverlauf des Eisenbaches lässt sich herbeiführen.

Mensch

Das Sondergebiet dient vorwiegend dem betreuten Wohnen. Nachteilige Auswirkungen auf die umgebenen Nutzungen sind nicht zu erwarten.

Abfall

Anfallende Abfälle werden ordnungsgemäß dem dafür vorgesehenen Entsorgungsweg zugeführt.

6 PRÜFUNG VON PLANUNGALTERNATIVEN

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan ein Sondergebiet „Betreutes Wohnen fest“ fest. Mögliche Planungsalternativen sind:

- Verringerte GRZ und somit ein verringerter Versiegelungsgrad
- abweichende Festsetzungen zu Gebäudehöhen und Gestaltung

Hinsichtlich des gebotenen sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sollen die beanspruchten Flächen auch bestmöglich ausgenutzt werden können.

7 BESCHREIBUNG DER METHODIK UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN

Grundlage für die Erarbeitung des vorliegenden Umweltberichts waren folgende Unterlagen:

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

8 MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN (MONITORING)

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

9 ERFASSEN DES EINGRIFFS

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



Unmaßstäbliche Darstellung der Eingriffsflächen



	EINGRIFFSSCHWERE	AUSGLEICHSBEDARF
BEDEUTUNG FÜR NATURHAUSHALT UND LANDSCHAFTSBILD	Typ A Hoher Versiegelungs- u. Nutzungsgrad (GRZ >0,35)	
Flächen für Gewässerrenaturierung 891 m ²	kein Eingriff	-
Kategorie I Gebiete mit geringer Bedeutung Intensivgrünland im direkten Siedlungsumfeld 1.121 m ²	A I Kompensationsfaktor zwischen 0,3 und 0,6 Verwendeter Faktor: 0,3	336 m²
Kategorie II Gebiete mit mittlerer Bedeutung Intensivgrünland / Auenstandort 3.550 m ²	A II Kompensationsfaktor zwischen 0,8 und 1,0 Verwendeter Faktor: 0,8	2.840 m²
Kategorie II Gebiete mit mittlerer Bedeutung Biotopkartierter Graben 173 m ²	A II Kompensationsfaktor zwischen 0,8 und 1,0 Verwendeter Faktor: 1,0	173 m²
SUMME		3.349 m²

Betroffen von dem Vorhaben sind überwiegend intensiv genutzte Wiesenflächen. Dem hohen Versiegelungs- und Nutzungsgrad stehen dabei ca. 900 m² extensive Dachbegrünung gegenüber. Zusammen mit den künftigen Baumpflanzungen wird dies für die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs als wesentliche Minimierungsmaßnahme betrachtet und rechtfertigt die jeweiligen Kompensationsfaktoren. Daraus errechnet sich ein Ausgleichsbedarf von 3.349 m².

10 AUSGLEICHSFLÄCHE

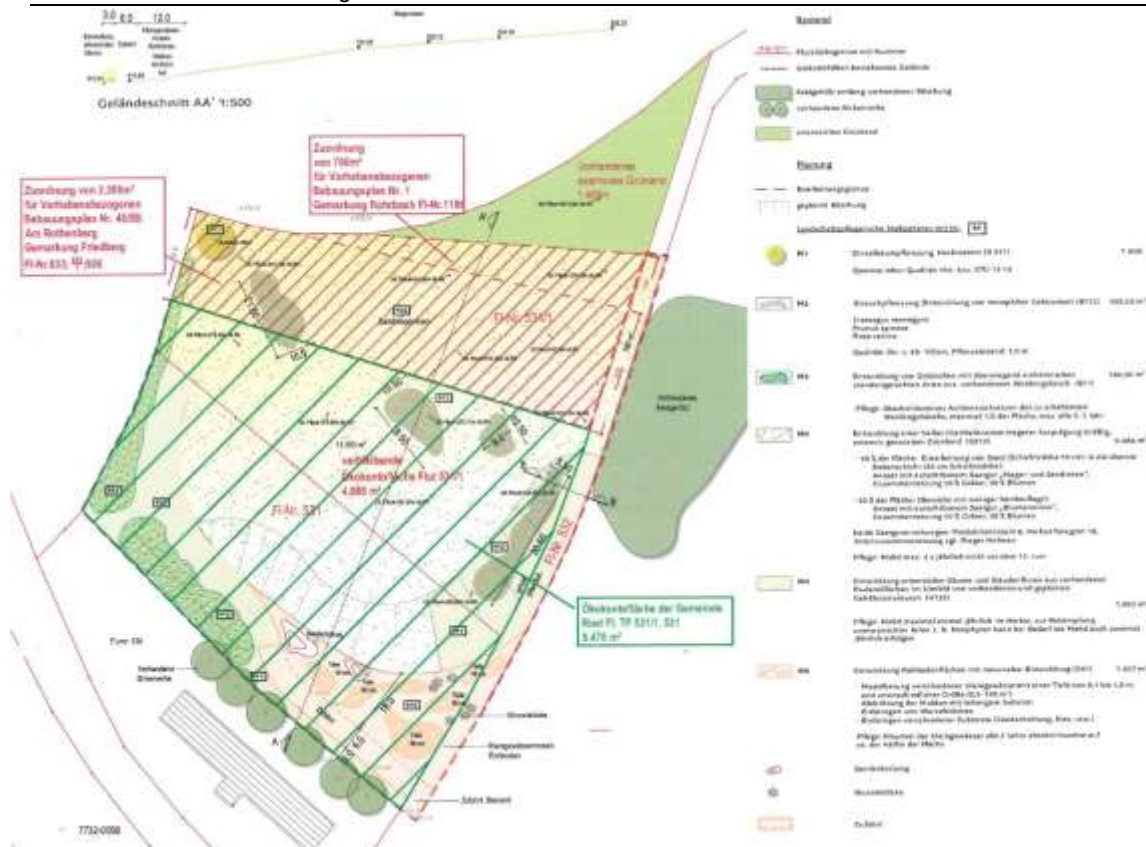
10.1 Lage und derzeitige Nutzung der Ausgleichsflächen

Der erforderliche Ausgleich wird durch die Gemeinde Ried auf dem Flurstück 531 und 531/1 der Gemarkung Baindlkirch zur Verfügung gestellt. Die Flurstücke werden seit November 2019 als Ökokontoflächen geführt.

Die Fläche beinhaltet einen Lebensraumkomplex aus Sandmagerrasen, Rohbodenstandorten mit Kleingewässern, Salbei-Glatthaferwiese, Gehölzstrukturen und Saumelementen. Die Bestätigung als Ökokontofläche erfolgte durch die Untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Aichach-Friedberg am 11.11.2019.

Auf der Ökokontofläche stehen der Gemeinde Ried insgesamt 9.478 m² (mit 59.671 Wertpunkten) zur Verfügung.

Als Ausgangszustand werden intensive Ackerfläche angesetzt. Im Hinblick auf definierten die Zielbiotope wird ein Aufwertungsfaktor von 1,5 berücksichtigt. Die errechneten Flächen reduzieren sich damit von 3.349 m² auf 2.233 m². Die Verzinsung über zwei Jahre reduziert den Ausgleichsbedarf um weitere 6% auf 2.099 m².



Ökokontofläche 531 und 531/1 Gmkg. Baidlkirch (stadt land fritz vom 01.06.2021)

Damit werden dem Bebauungsplan betreutes Wohnen in Ried 2.099 m² zugeordnet. Der Gemeinde verbleiben auf den Flächen damit noch 7.379 m² für weitere Ausgleichserfordernisse.

11 ZUSAMMENFASSUNG

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beabsichtigt die Gemeinde Ried in fußläufiger Erreichbarkeit zur Ortsmitte einen Wohnkomplex für betreutes Wohnen mit bis zu 30 Wohneinheiten sowie einer Einrichtung für Tagespflege zu ermöglichen.

Das Sondergebiet befindet sich im Anschluss an die bestehende Bebauung an der Bachernstraße und umfasst 4.547 m². Ein Großteil des Gebietes ist dem Auenbereich des Eisenbaches zuzuordnen.

In Anspruch genommen werden dabei im Wesentlichen intensiv genutzte Grünlandflächen. Besondere Lebensstätten sind nicht betroffen. Der als Biotop erfasste Graben im Süden des Gebietes wird verlagert und zusammen mit dem Eisenbach ökologisch umgestaltet.

Der Eingriff in den Boden bleibt mit der Teilunterkellerung begrenzt. Von einer wesentlichen Beeinträchtigung des oberflächennahen Grundwasserkörpers ist nicht auszugehen. Der dennoch intensiven Überbauung und Versiegelung der Fläche steht eine extensive Dachbegrünung mit Rückhaltung von Niederschlagswasser und klimatisch ausgleichender Funktion entgegen.

Mit dem Vorhaben erfolgt eine Einengung der in diesem Abschnitt offenen Aue. Die umgebenden Freiflächen und Baumpflanzungen führen zu einer Neugestaltung des Orts- und Landschaftsbildes. Hierzu tragen auch die künftigen Flächen für die Gewässerentwicklung mit bei.

Insgesamt sind trotz des Auenstandortes keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter bzw. auf Wechselwirkungen zwischen ihnen zu erwarten.



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

Als Ausgleich ordnet die Gemeinde Ried 2.099 m² von den Ökokontoflächen ÖFK ID 198812 und 198813 dem Bebauungsplan zu.



12 LITERATUR / QUELLENANGABEN

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

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

BAYLFU (Bayerisches Landesamt für Umwelt) 2020: Umweltatlas Bayern

GEMEINDE RIED 2016: Gewässerentwicklungskonzept der Gemeinde Ried, Björnsen Beratende Ingenieure, Augsburg.

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGION AUGSBURG 2007: Regionalplan der Region Augsburg (9). Augsburg.

GEMEINDE RIED 1998 / 2021: Flächennutzungsplanung

GEMEINDE RIED 2021: Geotechnischer Bericht zum Neubau Betreutes Wohnen an der Bachernstraße in Ried, Geotechnikum Projekt-Nr. 1301.20 vom 29.09.2021

GEMEINDE RIED 2021: Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 mit der Bezeichnung „Betreutes Wohnen“ in der Gemeinde Ried, Landkreis Aichach- Friedberg, Auftragsnummer 7765.1 / 2021 – JB vom 02.12.2021

MARTIN DREXL / GEMEINDE RIED 2016: Entwicklung einer Ökokontofläche – Erläuterungen, Gemeinde Ried, Fl. Nr. 531, 531/1, 532 Gemarkung Baidlkirch, Stadt Land Fritz, Landschaftsarchitekten, Stadtplaner vom 29.09.2016