



TEIL C BEGRÜNDUNG

INHALT

1. ANLASS.....	2
2. ÜBERGEORDNETE ZIELE	2
2.1. LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM BAYERN 2020	2
2.2. REGIONALPLAN REGION AUGSBURG	3
2.3. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	3
3. VERKEHRSANBINDUNG	4
4. BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG	4
5. UMLIEGENDE STRUKTUREN UND NUTZUNGEN	5
6. UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE NACH § 1A BAUGB	5
7. ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG	6
7.1. VERKEHRSERSCHLIEßUNG	6
7.2. VER- UND ENTSORGUNG	6
7.3. SOZIALE INFRASTRUKTUR	6
8. BEGRÜNDUNG ZU DEN EINZELNEN FESTSETZUNGEN	6
9. GELÄNDEGESTALTUNG	9
10. IMMISSIONSSCHUTZ	9
11. NATURSCHUTZ / ARTENSCHUTZ	10
12. UMWELTPRÜFUNG	11
13. STÄDTEBAULICHE STATISTIK	11
14. LITERATUR / QUELLENANGABEN	12

1. ANLASS

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Herioltstraße“ im Ortsteil Hörmannsberg beabsichtigt die Gemeinde Ried den aktuell bestehenden Bedarf und die konkreten Nachfragen an Wohnbauflächen in Hörmannsberg zu decken. Die Flächen werden von der Gemeinde erworben und können damit dem Grundstücksmarkt zur Verfügung gestellt werden. Bis auf wenige Ausnahmen liegen in Hörmannsberg keine Baulücken für die Errichtung von Wohngebäuden vor.

Innerhalb des Gemeindegebietes besteht eine hohe Nachfrage nach Bauland. Die Gemeinde kann dem aktuellen Bedarf nicht positiv begegnen. Der anstehenden Nachfrage nach Bauland ist deshalb nur mit bauleitplanerischen Maßnahmen der Gemeinde zu begegnen. Im Hauptort Ried wird derzeit ein Baugebiet (Bebauungsplan Nr. 32 „An der Goldwiese“) südlich der Hörmannsberger Straße erschlossen um dort weitere Bauflächen für Gewerbe und Wohnen anbieten zu können. Gleichzeitig ist es auch erforderlich, die Siedlungsflächen im Ortsteil Hörmannsberg weiterzuentwickeln. Zudem können im nördlichen Teilbereich auch Gewerbebetriebe angesiedelt werden.

Das Gebiet des Bebauungsplanes wird von der Erdgas-Hochdruckleitung der Energie Südbayern GmbH gequert. Die Gasleitung verläuft aktuell in etwa auf dem gleichen Niveau wie die Höhe geplante Erschließungsstraße. Zunächst war eine Tieferlegung der Gasleitung angedacht. Zwischenzeitlich soll die Gashochdruckleitung aber verlegt und über die Feldstraße im Norden von Hörmannsberg um die Bauflächen herum geführt werden.

Die bestehende Gasleitung einschl. Schutzstreifen wurde insbesondere mit den öffentlichen Grünflächen berücksichtigt. Mit der Verlegung der Leitung ergeben sich für den Bebauungsplan somit zusätzlich Potentiale, die als Bauflächen herangezogen werden können.

Der Gemeinderat von hat in seiner Sitzung am 26.01.2023 den Satzungsbeschluss gefasst. Bekanntgemacht wurde der Bebauungsplan aber bisher nicht. In der Sitzung am 26.10.2023 wurde der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 37 aufgehoben und im Nachgang der Bebauungsplan in der Fassung vom 26.10.2023 gebilligt.

Gegenüber der Planfassung vom 26.01.2023 werden in der vorliegenden Fassung die an die bestehende Leitung angrenzenden Flächen neu strukturiert. Im Einzelnen wird dabei die öffentliche Grünfläche mit der Anbindung an die Kissinger Straße verschoben und im weiteren Verlauf verschmälert. Nach Süden hin können damit bei verkleinerten Grundstücksgrößen zusätzliche Baugrundstücke zur Verfügung gestellt werden. Das nach Norden folgende Mischgebiet wird ebenfalls angepasst und verkleinert. Im Anschluss an die öffentliche Grünfläche entsteht damit ein zusätzliches Wohnbaugrundstück.

2. ÜBERGEORDNETE ZIELE

2.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023

Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

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

(G) Die Entwicklung von Flächen für Wohnzwecke, gewerbliche Zwecke sowie für Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen soll abgestimmt erfolgen.

Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

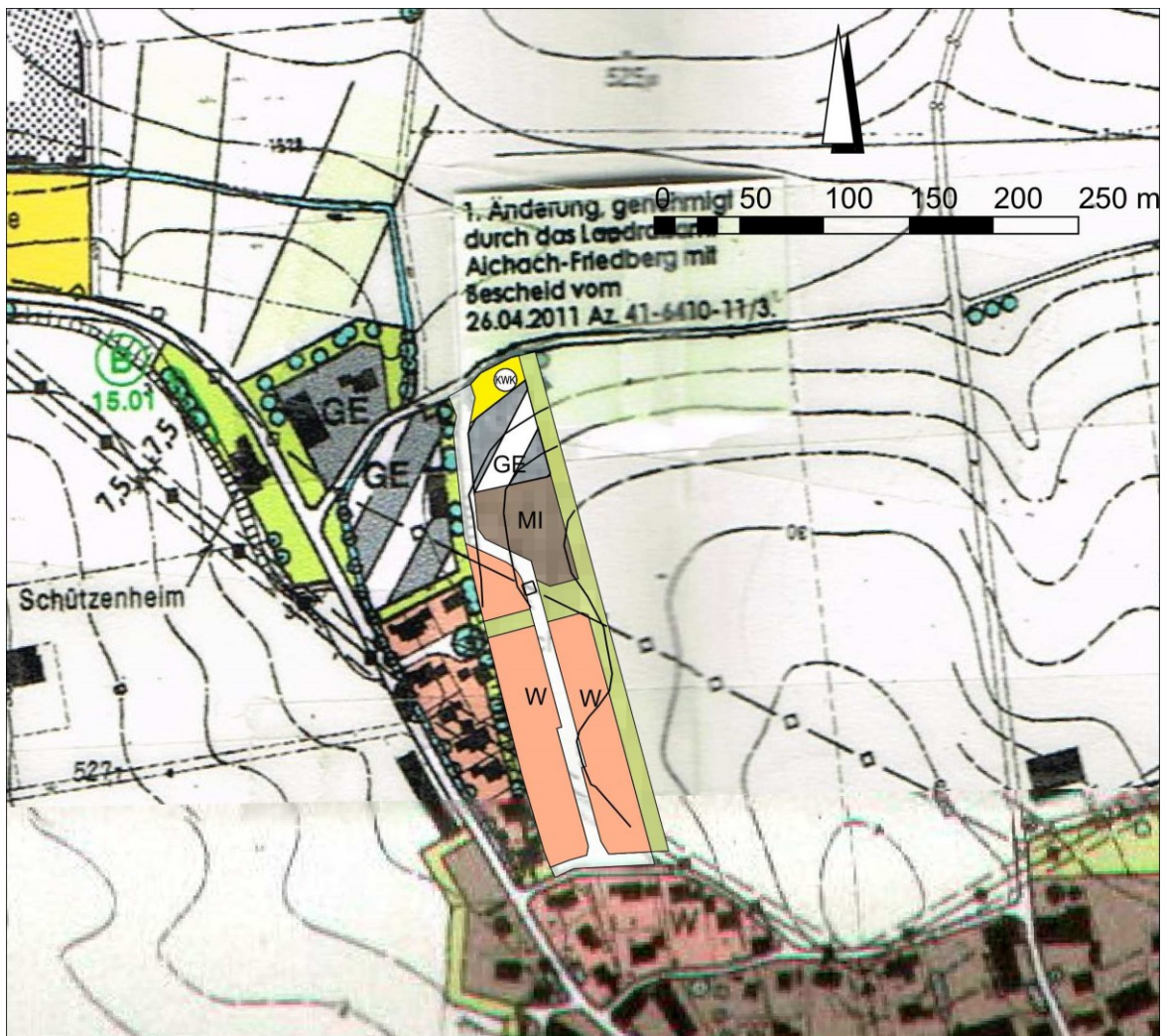
(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

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

9. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 27.10.2022



Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ried wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits geändert und die Genehmigung der 9. Änderung durch das Landratsamt Aichach-Friedberg am 21.08.2023 erteilt.

Zwischenzeitlich ist vorgesehen, die das Gebiet querende Gashochdruckleitung über die Feldstraße im Norden und die östlich anschließende landwirtschaftliche Fläche neu zu verlegen. Gegenüber der genehmigten 9. Änderung werden im vorliegenden Bebauungsplan wegen der Verlegung der Gashochdruckleitung die Grünflächen angepasst und die südliche Teilfläche des MI als Wohnbaufläche vorgesehen.

3. VERKEHRSANBINDUNG

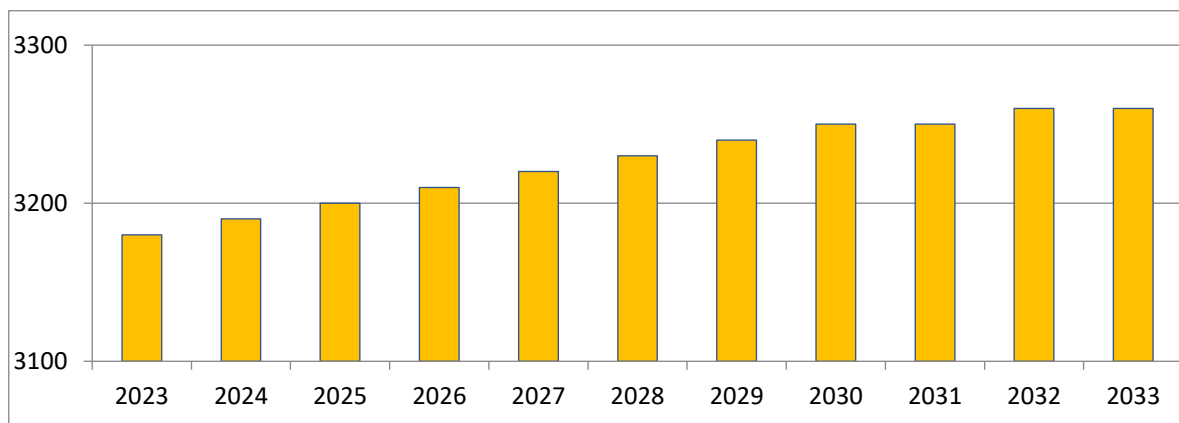
Die Gemeinde Ried wird durch ST 2052 an die B 2 im Westen und an die BAB 8 im Osten an den überregionalen Verkehr angeschlossen. Die ST 2379 bindet die Gemeinde nach Norden an Friedberg an und die AIC 14 stellt die Verbindung zum Landkreis Fürstentum her. Die ST 2052 verläuft dabei durch den Ortsteil Hörmannsberg. Die Entfernung nach Augsburg wie auch zur Autobahnanschlussstelle Odelzhausen beträgt etwa 15 km. Damit liegen verkehrstechnisch günstige Voraussetzungen vor.

4. BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

In den letzten 10 Jahren ist in der Gemeinde Ried ein Bevölkerungszuwachs von etwa 10% eingetreten. Nach Angaben des Bay. Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung (Demographie-Spiegel für Bayern vom August 2021) erhöht sich die Einwohnerzahl in der Gemeinde Ried von ca. 3.131 (Ende 2019) auf etwa 3.260 im Jahr 2033 und damit nochmals um knapp 10%. Die für das Jahr 2033 vorausgerechnete Einwohnerzahl ist allerdings schon im Jahr 2023 erreicht. Zum 31.12.2022 lebten in der Gemeinde bereits 3.265 Einwohner.

Die Prognose für die Gemeinde geht damit über die regionalisierte Bevölkerungsvorausrechnungen des Bay. Landesamtes für Statistik für den Landkreis Aichach-Friedberg bis zum Jahr 2034 hinaus.

Jahr	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Einwohner	3180	3190	3200	3210	3220	3230	3240	3250	3250	3260	3260



Aktualisierte Bevölkerungsvorausberechnung für die Gemeinde Ried bis zum Jahr 2033 (Stand 08/2021)

Bedarfsabschätzung

Im Hinblick auf die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung bis 2033 mit 3.260 Personen und der jetzigen Bevölkerungszahl von 3.265 Ende 2022 geht die Gemeinde Ried von einer weiteren Steigerung der Einwohnerzahlen in den nächsten Jahren von etwa 230 Personen aus. Diese werden sich überwiegend im Hauptort ansiedeln. Durch die Lage zwischen Augsburg und München, der anhaltenden Nachfrage nach Bauflächen sowie den

Bevölkerungsvorausberechnungen des Landesamtes für Statistik bis 2033, geht die Gemeinde Ried davon aus, dass die Nachfrage an Wohnbauflächen für die kommende Dekade unvermindert anhält.

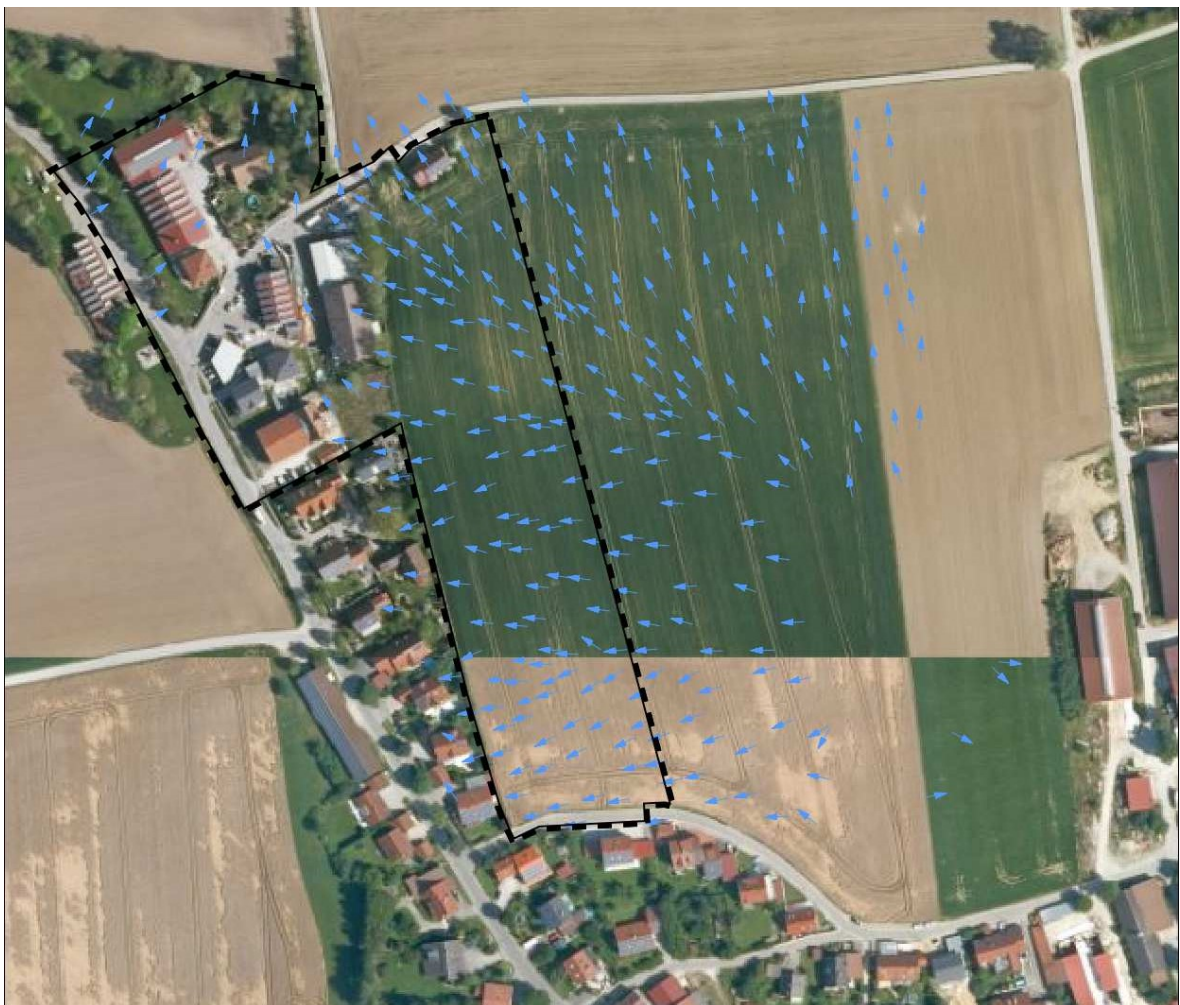
Mit der Siedlungserweiterung in Hörmannsberg entstehen etwa 17 weitere Wohnbaugrundstücke. Legt man den Baugrundstücken in der Summe etwa 35 Wohneinheiten - dem Demografie-Leitfaden von 2017 (Größe der privaten Haushalte in Bayern) beträgt die durchschnittliche Haushaltsgröße 2,03 Personen - zugrunde, lässt sich im Ortsteil Hörmannsberg für etwa 70 Personen und damit etwa für 30% des prognostizierten Bevölkerungszuwachses Wohnraum bereitstellen.

5. UMLIEGENDE STRUKTUREN UND NUTZUNGEN

Die künftigen Bauflächen schließen unmittelbar an die bestehende Bebauung an der Kissinger Straße an. Nach Süden hin folgen Wohnbauflächen von Hörmannsberg, im Norden an der Feldstraße befindet ein Satelliten-BHKW zur Wärmeversorgung.

Im östlichen Anschluss folgen landwirtschaftliche Flächen und in knapp 300 m Entfernung ein Tierhaltungsbetrieb. Die landwirtschaftliche Flur ist weitgehend ausgeräumt.

6. UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE NACH § 1A BAUGB



Neigungsverhältnisse und Wasserabfluss

Für die bauliche Weiterentwicklung im Ortsteil Hörmannsberg müssen bisherige landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen werden. In Bezug auf die umweltschützenden Belange des § 1a Abs. 2 BauGB ergeben sich im Ortsteil Hörmannsberg keine

Möglichkeiten zur Nachverdichtung, der Wiedernutzbarmachung von Flächen oder der Innentwicklung, welche die Neuausweisung von Bauland quantitativ ersetzen könnten.

Der Ortsteil Hörmannsberg ist ländlich geprägt und umgeben von landwirtschaftlichen Flächen. Durch die Umgebung und den rel. kleinen Siedlungskörper sind extreme thermische Belastungen innerhalb der bebauten Bereiche weniger stark ausgeprägt. Der Versiegelungsgrad im künftigen Baugebiet selbst bleibt deutlich begrenzt. Die angrenzenden offenen landwirtschaftlichen Flächen sowie vorhandenes und künftiges Siedlungsgrün wirken klimatisch ausgleichend.

Infolge der topografischen Verhältnisse – das Areal neigt sich nach Norden und Nordwesten – besteht die Gefahr, dass aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wild abfließendes Oberflächenwasser auf die Bauflächen zuläuft. Der Bebauungsplan begegnet dieser pot. Gefahr durch die am östlichen Rand der künftigen Siedlungsfläche vorgesehenen Grünstreifen. Hier soll mit einer Mulden /Wall-Ausformung abfließenden Oberflächenwasser erfasst und schadlos nach Norden hin zur ehem. Kläranlage abgeleitet werden. Mit dieser Maßnahme werden auch die vorhandenen Bauflächen an der Kissinger Straße von wild abfließendem Oberflächenwasser geschützt.

Die konkrete Maßnahme wird im Rahmen der Erschließungs- und Entwässerungsplanung aufgezeigt.

Besondere Anpassungen an den Klimawandel sind - aufgrund der Lage im Südwesten von Baidlkirch und dem begrenzten Umgriff - über die getroffenen Festsetzungen und Maßnahmen hinaus nicht - zu veranlassen.

7. ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG

7.1. Verkehrserschließung

Die Verkehrsanbindung der Erweiterungsflächen erfolgt primär über die Kissinger Straße im Süden und Westen des Plangebietes. Von dort aus wird über bestehende Herioltstraße im Süden und die Feldstraße im Norden die Verbindung hergestellt.

Die künftige Erschließungsstraße verbindet die Herioltstraße mit der Feldstraße.

7.2. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie, Trinkwasser und Löschwasser für den abwehrenden Brandschutz wird für die Erweiterungsfläche mit der Erschließung neu entwickelt und an die vorhandenen Ver- und Entsorgungssystem in Hörmannsberg angeschlossen.

Die Versorgung der Gebäude mit Wärme ist durch eine örtliche Nahwärmeversorgung aus der Verstromung von Biogas vorgesehen.

Die Entsorgung von Abwasser bzw. Niederschlagswasser innerhalb der Erweiterungsfläche erfolgt im Trennsystem. Anfallendes Schmutzwasser wird der Kläranlage Mittlere Paar zugeführt.

7.3. Soziale Infrastruktur

Im etwa 2 km entfernten Hauptort Ried bestehen mit dem Kinderhaus Einrichtungen zur Kinderbetreuung sowie eine Grundschule.

Aktuell stellt die Gemeinde innerorts einen Bebauungsplan auf, der neben Wohnen auch ein Ärztehaus mit Apotheke beinhalten wird.

8. BEGRÜNDUNG ZU DEN EINZELNEN FESTSETZUNGEN

Die Bauflächen „An der Herioltstraße“ dienen der Errichtung von Wohngebäuden sowie der Bereitstellung von gemischten Bauflächen und Flächen für Gewerbenutzung.

Der Bebauungsplanes beinhaltet im südlichen Bereich ein allgemeines Wohngebiet. An die WA-Flächen schließen gemischte Bauflächen und eingeschränkte Gewerbeflächen an.

Den nördlichen Abschluss bildet eine Gewerbefläche mit den derzeitigen zwei Satelliten-BHKW zur Versorgung der vorhandenen Bebauung mit Wärme.

Die überwiegend einer Wohnnutzung dienenden Gebiete werden gem. § 4 der BauNVO als **allgemeines Wohngebiet** festgesetzt. Neben der Wohnnutzung sind der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig. Ausnahmsweise können auch Betriebe des Bergbau- und sonstiger gewerblicher und sonstiger nicht störender Gewerbebetriebe zugelassen werden. Ausgeschlossen werden dagegen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetrieb sowie Tankstellen. Im Anschluss an die bestehende Wohnnutzung an der Kissinger Straße sowie an der Herioltstraße werden damit qualitativ hochwertige Wohnbauflächen zur Verfügung gestellt.

Die zulässigen Nutzungen im Mischgebiet folgen im wesentlichen dem Katalog des § 6 Abs. 2 BauNVO. Ausgeschlossen werden nur Tankstellen sowie Vergnügungsstätten.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind dagegen nur Gewerbe- und Handwerksbetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe erlaubt, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zusätzlich können Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude entstehen. Insbesondere die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise möglichen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter werden ausgeschlossen.

Die am nördlichen Rand des Geltungsbereiches vorhandene ehem. Sondergebietsfläche mit den zwei Satelliten BHKW zur lokalen Wärmeversorgung wird im Bebauungsplan als Gewerbefläche festgesetzt. Auf dem Gebiet findet bereits eine nachhaltige Versorgung der Wohngebäude mit Wärme statt. Diese soll auch auf die künftigen Bauflächen ausgedehnt werden. Dieses Areal weist allerdings nur eine Größe von 626 m² auf. Gewerbebetriebe aller Art lassen sich durch die begrenzte Fläche praktisch nicht ansiedeln und es müssen Einschränkungen hinsichtlich der Art der Betriebe und Anlagen gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO vorgenommen werden. Auf der GE-Fläche werden daher nur Lagerhäuser, Lagerplätze, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Anlagen zur Versorgung mit Wärme zugelassen. Ausgeschlossen werden generell in den GE- und MI-Gebieten lösungsmittelermittlernde Betriebe. Dies wird mit der im Gebiet bereits vorhandenen Belastungen der Lufthygiene sowie der unmittelbar angrenzenden Wohnnutzung begründet.

Für das künftige GE liegt ein Emissionskontingent von 71/63 dB(A) vor. Auf dem südlich anschließenden eingeschränkten GEE ergeben sich Emissionskontingente von 60/40 dB(A). Damit lässt sich im Gebiet des Bebauungsplans eine interne Gliederung der Gewerbenutzung im Sinne des § 1 Abs. 4 BauNVO realisieren.

Nachdem eine der gewerblichen Nutzung zugeordnete Wohnnutzung nicht zulässig ist, werden konsequenterweise auch Beherbergungsbetriebe innerhalb des GEE ausgeschlossen. Diese führen in Gewerbegebieten immer wieder zu Immissionskonflikten oder schränken die Ansiedelung weiterer Gewerbebetriebe ein. Dem wird mit dem Ausschluss begegnet. Zudem können Beherbergungsbetriebe innerhalb des Mischgebietes entstehen.

Neben Einzelhäusern im Mischgebiet, im WA 2 und WA 3 sind im WA 1 und WA 4 auch Doppelhäuser zulässig. Damit lassen sich die unterschiedlichen und der Nachfrage in Ried bzw. Hörmannsberg bedingten Ansprüche berücksichtigen. Mit dem WA 2 und WA 3 sind zudem auch Mehrfamilienhäuser mit der Bereitstellung von Mietwohnungen möglich.

Die **Baugrenzen** in der Planzeichnung setzen die überbaubare Fläche für die Hauptgebäude fest. Sie ermöglichen innerhalb der jeweiligen Gebiete eine optimale Nutzung der Grundstücke mit großzügigen Gestaltungsspielräumen.

Im MI und WA 1/WA4 sind pro Einzelhaus zwei Wohneinheiten möglich. Für Doppelhaushälften ist eine Wohnung zulässig. In den WA 3- und WA 2-Gebieten können dagegen Mehrfamilienhäuser mit bis zu 4 bzw. 6 Wohneinheiten entstehen.

Die Wohnbauflächen lassen in Abhängigkeit der o.g. Nutzungsintensitäten ein unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung zu. Die GRZ bewegt sich im WA zwischen



0,35 und 0,4. Im Mischgebiet gilt eine GRZ von 0,6 und auf den Gewerbeflächen eine GRZ von 0,8. Die GRZ schafft den erforderlichen Spielraum zur Ausnutzung der Baugrundstücke, sichert aber auch die für ein attraktives Wohnumfeld erforderlichen Freiflächen. Die Baugrenzen und die zulässige GRZ schaffen hier ausreichend Möglichkeiten. Im Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden für Siedlungszwecke sowie der Nachfrage im direkten Umfeld zu Augsburg und der räumlichen Nähe zu München ist eine bestmögliche Bodennutzung unter Berücksichtigung des Standortes und seiner Umgebung erforderlich. Mit den definierten Grundflächenzahlen und einer zwei- bis dreigeschossigen Bebauung wird dies erreicht.

Im Gebiet des Bebauungsplanes gilt § 19 Abs. 4 Satz 2 Halbsatz 1 BauNVO. Zusammen mit der festgesetzten GRZ können die üblichen baugebietstypischen Nebenanlagen errichtet werden. Insgesamt wird mit dieser Regelung die Baustruktur der Umgebung aufgegriffen und weiterentwickelt. Moderne als auch von der Bevölkerung gefragte Grundstückszuschnitte sind gegeben, der Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden bleibt gewahrt. Der eher vorherrschende ländliche Charakter mit lockerer Bebauung hat weiterhin Bestand.

Die festgesetzten **Höhen** im WA 1 und WA 3 mit einer Wandhöhe von 6,5 m und einer Firsthöhe von 9,5 m ermöglichen generell zweigeschossige Gebäude. Mit der Wandhöhe von 9,5 m und der Firsthöhe von 11,5 m ist im WA 2 auch ein dreigeschossiges Gebäude umsetzbar. Das WA 4 lässt gegenüber dem WA 1 eine Wandhöhe von 7 m zu. Damit wird der bewegten Topografie am östlichen Rand Rechnung getragen. Wird auf den Baugrundstücken auf umfangreiche Abgrabungen oder Stützmauern verzichtet, ist das Erdgeschoss teilweise als Keller ausgebildet. Mit einer höheren Wand kann der Dachraum besser genutzt werden. Die in den MI- und GE-Gebieten festgesetzten Höhen berücksichtigen die dort auch erforderliche gewerbliche Nutzung.

Die in der Planzeichnung abgebildete max. zulässige **Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe** orientiert sich an den künftigen Straßenhöhen. Damit lässt sich sicherstellen, dass die Erdgeschosse der Wohngebäude über dem Straßenniveau errichtet werden und die Grundstücke von den Gebäuden weg entwässern können. Die Regelungen zu Stützmauern erleichtern die Geländegestaltung.

Bezüglich der Dachausbildungen orientiert sich die Gemeinde Ried an den überwiegend vorherrschenden Satteldächern in Hörmannsberg, lässt aber auch die heutzutage nachgefragten Pult-, Walm- oder Zeltdächer mit einer Dachneigung zwischen 15 - 45° zu.

Zwischen den unterschiedlichen Nutzungen und den Gebäuden verbleiben genügend Abstandsflächen, die eine räumliche Trennung sowie eine ausreichende Durchlüftung und Belichtung der Baukörper gewährleisten. Zur Durchlüftung tragen auch die öffentlichen Grünflächen, die privaten Grundstücke sowie das Verkehrsgrün mit bei. Damit bleibt einerseits die Inanspruchnahme von Grund und Boden beschränkt und andererseits ausreichende Freiflächen zwischen den unterschiedlichen Nutzungen und Bauflächen erhalten.

Die im Bebauungsplan festgesetzte **Verkehrsfläche** erschließt die Bauflächen und lässt auch Raum für gestalterische Elemente und Stellplätze. Die Erschließungsstraße stellt die Verbindung zwischen der Herioltstraße im Süden und der Feldstraße im Norden her und weist insgesamt eine Breite von 8 m auf. Innerhalb der Fläche kann eine Fahrbahnbreite von 4,5 m, ein Grün- und Parkplatzstreifen von 2,25 m sowie ein 1,25 m breiter Bereich für Leitungstrassen vorgesehen werden. Die platzartigen Aufweitungen gliedern die Verkehrsflächen und schaffen auch die Verbindung zu den öffentlichen Grünflächen.

Die im Zentrum des Gebietes liegende **öffentliche Grünfläche** stellt eine fußläufige Anbindung zur Kissinger Straße im Westen des Gebietes her, bewirkt eine optische Gliederung der Bauflächen und hält Flächen für einen Spielplatz bereit. Die Grünflächen setzen sich am östlichen Geltungsbereich fort und bilden eine von Nord nach Süd verlaufene Achse zur Eingrünung des Gebietes aus. Darüber hinaus wirken die Grünstrukturen klimatisch ausgleichend, sorgen für eine erhöhte Luftfeuchte, binden Staubpartikel, produzieren Sauerstoff, erhöhen die Verdunstungskühlung und wirken auch schattenbildend innerhalb des Siedlungsbereiches.

Neben der Eingrünung der Bauflächen und der Ausbildung eines Ortsrandes sollen innerhalb der Grünflächen auch Maßnahmen umgesetzt werden, die ein Eindringen von wild abfließendem Oberflächenwasser aus angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen in die Baugrundstücke verhindern. Mit einer Mulden/Wall-Ausbildung kann Oberflächenwasser schadlos nach Norden hin abgeleitet werden. Von dieser Maßnahme profitieren auch die bestehenden Gebäude am bisherigen Siedlungsrand.

9. GELÄNDEGESTALTUNG

Im Hinblick auf die Topografie des Gebietes sind teilweise umfangreiche Anpassungen der künftigen Baugrundstücke an das Gelände erforderlich. Die Höhenlage der Gebäude richtet sich nach den geplanten Höhen der Erschließungsstraße sowie den tatsächlich vorliegenden Geländehöhen.

Innerhalb der einzelnen Baugrundstücke können Höhenunterschiede von bis zu 2,5 m auftreten. Die BayBO lässt nach Art 57. Abs. 1 Nr. 7 Mauern und Stützmauern auf den Baugrundstücken auch ohne eigene Abstandsflächen bis zu 2 m zu. Der Bebauungsplan begrenzt die Höhe von Stützmauern auf 1,5 m.

Mit den Regelungen zur Geländegestaltung können die Baugrundstücke für den beabsichtigten Zweck gestaltet und die Höhendifferenzen unter Berücksichtigung der nachbarschaftlichen Interessen ausgeglichen werden.

10. IMMISSIONSSCHUTZ

Gewerbelärm

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Die Gemeinde Ried hat deshalb die Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster, damit beauftragt, die Lärmimmissionen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sachverständig zu untersuchen. Nach der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 07.07.2022, Auftrags-Nr. 8027.1 / 2022 - JB, bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans.

Die Berechnungen ergaben für die bestehenden- und festgesetzten Gewerbeflächen geringfügige Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm im nördlichen Bereich des Mischgebietes im Plangebiet. Diese Überschreitungen sind durch bauliche Schallschutzmaßnahmen in Verbindung mit einer eventuell notwendigen kontrollierten Wohnraumlüftung zu kompensieren.

Für reine Büronutzungen können die Tagorientierungswerte auch in der Nachtzeit zugrunde gelegt werden, da in der Nachtzeit bei Büros und Schulungsräumen gemäß dem Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt- und Verbraucherschutz (StMUV) vom 24.08.2016 kein im Vergleich zur Tagzeit erhöhter Schutzanspruch besteht.

Landwirtschaftliche Tierhaltung

In und um Hörmannsberg befinden sich mehrerer Tierhaltungsbetriebe (Milchviehhaltung, Rindermast, Schweinemast) sowie die Biogasanlage im Nordwesten und 2 Satelliten-BHK im Norden des Gebietes. Die Emissionsquellen sind der nachfolgenden Grafik zu entnehmen.

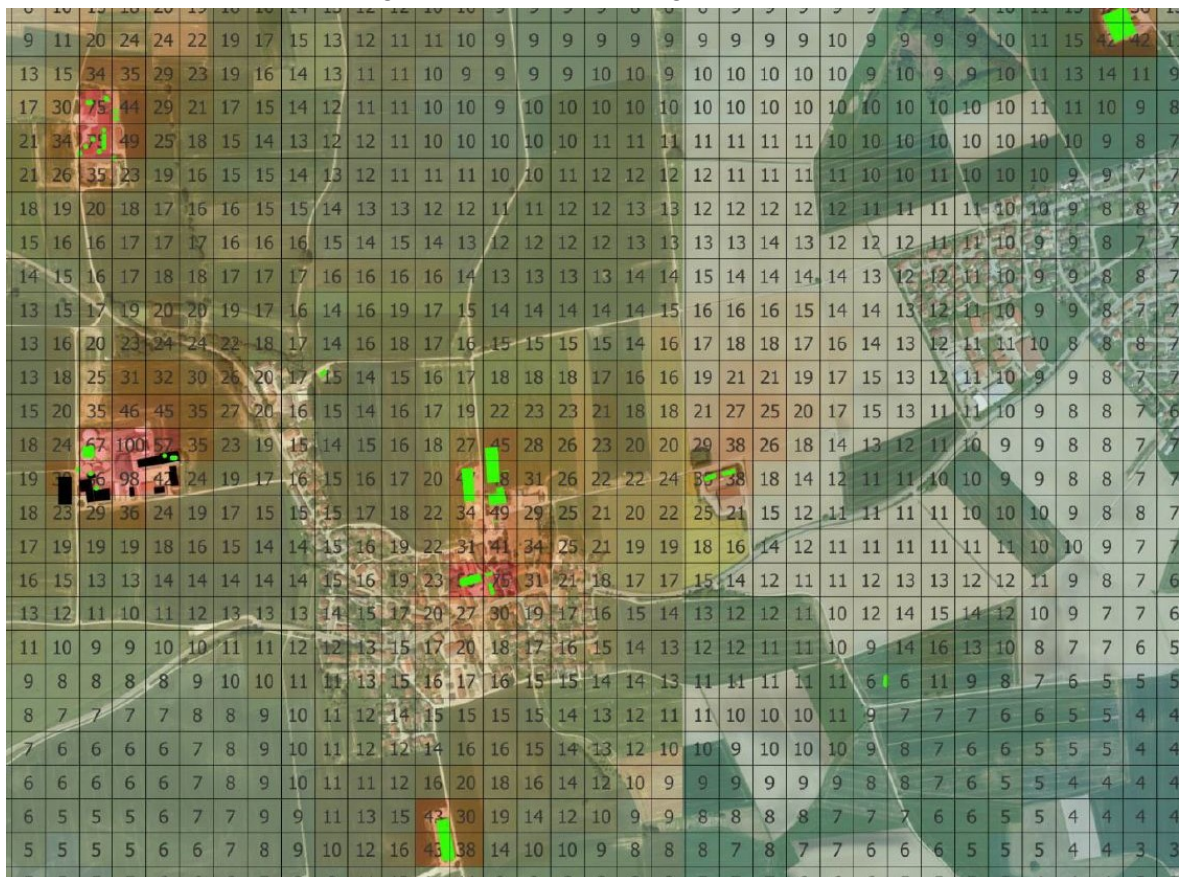
Zur Bewertung der Geruchssituation auf den Flächen der geplanten Wohnbebauung wurde ein Immissionsschutzgutachten erstellt (Ingenieurbüro Koch Fürstenfeldbruck vom 20.12.2019).

Die Ausbreitungsberechnung zeigt, dass im gesamten Siedlungsbereich von Hörmannsberg deutliche Geruchsbelastungen vorliegen. Diese reichen von 11% in rel. unbelasteten Siedlungsbereichen im Südwesten bis deutlich mehr als 40% der Jahresstunden. Im direkten Umgriff der Stallanlagen sind die Geruchsemissionen noch deutlich höher. Die nach der Geruchsimmissionsrichtlinie GIRL vorgesehenen Immissionsrichtwerte für ein

allgemeines Wohngebiet von 10 % der Jahresstunden liegen im gesamten Siedlungsbereich von Hörmannsberg nicht vor.

Im baulich genutzten Änderungsbereich bewegen sich die Geruchsemissionen zwischen 15% an den Wohnbauflächen im Süden und etwa 20% an den bisher gewerblich genutzten Bereichen im Norden. Auf den für die Siedlungserweiterung vorgesehenen Flächen östlich der Kissinger Straße liegen Geruchsbelastungen von 14 bis 15% vor. Dies entspricht den Werten im benachbarten Wohngebiet an der Kissinger Straße.

Die Geruchsimmissionsrichtlinie GIRL sieht für ein Wohn- und Mischgebiete einen Richtwert von 10% und für ein Dorfgebiet von 15% der Jahresgeruchsstunden vor. Im Übergang zum landwirtschaftlich genutzten Außenbereich können nach der GIRL allerdings auch 15% der Jahresstunden mit Geruchsemissionen an einem Wohn-bzw. Mischgebiet belegt sein. Da es sich generell bei der GIRL nicht um Grenzwerte, sondern um Richtwerte handelt, und Wohnen in einem Dorfgebiet mit bis zu 15% der Jahresgeruchsstunden ein wesentlicher Bestandteil ist, liegen auch auf den Erweiterungsflächen gesunde Wohnverhältnisse vor. Schädliche Umwelteinwirkungen oder Gesundheitsgefahren sind nicht zu erwarten.



Geruchsbelastung durch die vorhandenen Tierhaltungs- und Biogasbetriebe an dem geplanten Baugebiet
(Quelle: Immissionsschutzgutachten Ingenieurbüro Koch vom 20.12.2019)

Insgesamt ist festzustellen, dass trotz möglicher Überschreitungen der Richtwerte für ein allgemeines Wohngebiet innerhalb der künftigen Baugrundstücke von keinen unzulässigen Umwelteinwirkungen in die Baugrundstücke auszugehen ist, noch kann von einer Einschränkung der benachbarten landwirtschaftlichen Tierhaltung durch eine heranrückende Wohnnutzung ausgegangen werden.

Für weitere Details ist auf die beiliegende Untersuchung vom 20.12.2019 zu verweisen.

11. NATURSCHUTZ / ARTENSCHUTZ

Im vorliegenden Planungsbereich sind durch die bereits vorherrschende intensive Ackernutzung keine naturschutzfachlichen oder artenschutzrechtlichen Belange betroffen.



Die bestehenden Siedlungsflächen und Außenbereichsbebauung grenzen das Areal ein. Durch die mit der Bebauung verbundenen Vertikalstrukturen werden die Flächen von bodenbrütenden Vogelarten wie die Feldlerche gemieden. Für die betroffene Fläche liegen somit keine besondere Lebensstätten der Avifauna vor, noch bestehen Anhaltspunkte auf das Vorhandensein streng oder besonders geschützter Arten. Von der beabsichtigten Nutzungsänderung ist von keinen Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG (Schadigungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, Tötungs- oder Verletzungsverbot oder das Störungsverbot während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten) auszugehen.

12. UMWELTPRÜFUNG

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB muss für das Vorhaben ein Umweltbericht erstellt werden. In diesem erfolgen eine Bestandserfassung und –bewertung der umweltrelevanten Schutzgüter, die Darstellung der relevanten Ziele des Umweltschutzes und eine Prognose über die Auswirkungen der Planung.

Gegenstand des Umweltberichts sind die Ziele des vorliegenden Bebauungsplanes. Der Umweltbericht liegt zusammen mit der Eingriffsregelung als Anlage bei.

13. STÄDTEBAULICHE STATISTIK

Geltungsbereich		
Nutzung:		
Bauflächen	13.750 m ²	67,2 %
davon GE und GEe	2.709 m ²	
MI	1.984 m ²	
WA	9.075 m ²	
Öffentliche Verkehrsflächen mit Verkehrsgrün	3.165 m ²	15,4 %
Öffentliche Grünfläche	3.553 m ²	17,4 %
GESAMTFLÄCHE	20.468 m ²	100 %
Ausgleich extern	1.979 m ²	



14. LITERATUR / QUELLENANGABEN

BayLfU (Bay. Landesamt für Umweltschutz) 2022: Geofachdatenatlas (Bodeninformationssystem Bayern)

BAYStMB 2021: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Ein Leitfaden, München

BAYSTWLE (Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie) 2023: Landesentwicklungsprogramm, München.

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

GEMEINDE RIED: Flächennutzungsplanung 1986 - 2023

GEMEINDE RIED 2022: Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Nördlich der Herioltstraße“ im Ortsteil Hörmannsberg in der Gemeinde Ried, Landkreis Aichach-Friedberg, Auftragsnummer 8027.1 / 2022 – JB vom 07.07.2022

GEMEINDE RIED 2019: Immissionsschutzgutachten zum Erschließungskonzept der Gemeinde Ried zum Baugebiet Flur-Nr. 1602 (Teilstück) in Hörmannsberg, Beurteilung der Geruchsbelastung. Ingenieurbüro Koch vom 20.12.2019

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