

- Teil C -

Markt Jettingen-Scheppach
Landkreis Günzburg



Bebauungsplan „Südlich Am Kiesweg“
Ortsteil Ried

- ENTWURF -

B E G R Ü N D U N G

mit Umweltbericht

vom 23.07.2024

Fassung vom:
17.03.2026

Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass für die Planung	4
2.	Beschreibung des Plangebietes	5
2.1	Lage und Geltungsbereich	5
2.2	Größe, Eigentumsverhältnisse	5
2.3	Topografie und Vegetation	6
2.4	Geologie und Hydrologie	6
2.5	Umliegende Strukturen und Nutzungen	7
3.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	7
3.1	Regional- und Landesplanung	7
3.2	Darstellung im Flächennutzungsplan	13
3.3	Planungsrechtliche Situation, rechtswirksame Bebauungspläne	14
4.	Ziele der Planung, Plankonzept und wesentliche Auswirkungen der Planung	14
4.1	Ziele der Planung	14
4.2	Plankonzept	15
4.3	Art der baulichen Nutzung	16
4.4	Maß der baulichen Nutzung	17
4.5	Begründung weiterer Festsetzungen	18
4.5.1	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Abstandsflächen	18
4.5.2	Mindestgrundstücksgröße, Anzahl der Wohnungen	19
4.5.3	Höhenlage, Bezugspunkte	19
4.5.4	Gestaltungsfestsetzungen, Einfriedungen, Werbeanlagen	20
4.5.5	Garagen und Stellplätze, Nebengebäude und Nebenanlagen	21
4.6	Grünordnung, Freiraum	21
4.7	Verkehrliche Erschließung	22
4.7.1	Motorisierte Individualverkehr (MIV)	22
4.7.2	Ruhender Verkehr	23
4.7.3	Fuß- und Radwegeverbindungen	23
5.	Ver- und Entsorgung	23
5.1	Wasserversorgung	23
5.2	Abwasserentsorgung	24
5.3	Oberflächen- und Niederschlagswasserbeseitigung	24
5.4	Strom- und Wärmeversorgung	26
5.5	Fernmeldeanlagen	26
5.6	Abfallbeseitigung	26
5.7	Erschließungsträger	26
6.	Umweltbericht	27
6.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Planung	27

6.2	Darstellung der im Fachrecht festgelegten Umweltziele und deren Berücksichtigung.....	28
6.3	Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen.....	29
6.3.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)	29
6.3.2	Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .	29
6.3.3	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	29
6.3.4	Beschreibung und Bewertung der möglichen erheblichen bau- und betriebsbedingten Auswirkungen	40
6.4	Kumulative Auswirkungen	41
6.4.1	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern	41
6.4.2	Kumulationswirkung mit benachbarten Vorhaben und Plänen	42
6.4.3	Beschreibung von erheblichen, nachteiligen Auswirkungen, die bei schweren Unfällen oder Katastrophen zu erwarten sind	42
6.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	42
6.5.1	Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die einzelnen Schutzgüter	42
6.5.2	Naturschutz (naturschutzfachliche Eingriffsregelung)	43
6.5.3	Artenschutz	47
6.6	In Betracht kommende, anderweitige Planungsmöglichkeiten	48
6.6.1	Standortwahl	48
6.6.2	Planvarianten	48
6.7	Zusätzliche Angaben	49
6.7.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	49
6.7.2	Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring).....	50
6.8	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	51
7.	Städtebauliche Statistik	52
8.	In-Kraft-Treten	52

Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan „Südlich Am Kiesweg“, OT Ried des Marktes Jettingen-Scheppach in der Fassung vom 17.03.2026 (Entwurf).

Entwurfsverfasser: ARNOLD CONSULT AG
 Bahnhofstraße 141
 86438 Kissing

1. Anlass für die Planung

Im Markt Jettingen-Scheppach besteht infolge des prognostizierten Bevölkerungswachstums sowie von Auflockerungs- und Erneuerungsbestrebungen etc. nach wie vor eine starke Nachfrage nach neuen Wohnbauflächen, insbesondere im Bereich von Grundstücken für eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern. Wie die baulichen Entwicklungen der vergangenen Jahre auf den innerörtlichen Nachverdichtungspotenzialen gezeigt haben, kann dieser Art von eher kleinteiliger Bebauung aus verschiedensten Gründen auf den innerörtlichen Flächenpotenzialen nur bedingt Rechnung getragen werden. Aus diesen Gründen sieht sich der Markt Jettingen-Scheppach vor die Aufgabe gestellt, neue für Wohnzwecke zu nutzende Areale im Marktgebiet auszuweisen, um den diesbezüglich vorliegenden konstant hohen Nachfragen, insbesondere auch von Einheimischen, entsprechen zu können. Während die Entwicklung bislang schwerpunktmäßig auf den Hauptorten Jettingen und Scheppach abgestellt war, soll nun u. a. auch im Ortsteil Ried das Potenzial für die Weiterentwicklung dieses Ortsteiles aktiviert werden.

Bei der überplanten Fläche am nordwestlichen Ortsrand von Ried handelt es sich um ein bislang als landwirtschaftliche Ackerfläche genutztes Areal südlich der Straße „Am Kiesweg“. Mit der Planung von neuen Wohnbaugrundstücken für Einzel- bzw. Doppelhausbebauung in Verbindung mit einer Eingrünung der Wohnbauflächen soll ein maßvoller, städtebaulich klar strukturierter Abschluss des westlichen Ortsrandes der Ortslage Ried geschaffen werden. Bei der aktuellen Planung handelt es sich um keine reine Neuplanung, sondern um einen Bereich der in ähnlicher Dimension schon als „Wohnbaufläche“ im wirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Jettingen-Scheppach dargestellt und demzufolge bereits bislang für eine wohnbauliche Entwicklung vorgesehen war. Mit der aktuellen Planung soll diese potenzielle Wohnbaufläche nun in einer etwas kompakteren, aber nahezu flächengleichen Ausprägung realisiert werden.

Da das Plangebiet im Nordwesten der Ortslage Ried im Außenbereich gemäß § 35 BauGB liegt, ist zur planungsrechtlichen Sicherung der geplanten Wohnbauflächen die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Für die langfristige Sicherung der geplanten wohnbaulichen Strukturen an dem vorgesehenen Standort, zur Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, der angestrebten städtebaulichen Struktur und Gestaltung, der verkehrlichen sowie der umwelt- und naturschutzrechtlichen Anforderungen an diesen Bereich hat der Marktgemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Südlich Am Kiesweg“, Ortsteil Ried beschlossen.

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich am nordwestlichen Ortsrand der Ortslage Ried und liegt südlich der Straße „Am Kiesweg“. Das Plangebiet sowie die gesamte Ortslage Ried liegen im Naturpark „Augsburg - Westliche Wälder“. Der konkrete räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Südlich Am Kiesweg“, Ortsteil Ried ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A). Er umfasst einen Teilbereich der Grundstücke Flur Nrn. 109, 118, 118/1 (Am Kiesweg) und 125, jeweils Gemarkung Ried.



Abb. 1: Luftbild Lage Plangebiet, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2026

2.2 Größe, Eigentumsverhältnisse

Der für eine wohnbauliche Entwicklung vorgesehene Umgriff des Bebauungsplanes „Südlich Am Kiesweg“ Ortsteil Ried beträgt ca. 0,41 ha. Davon entfallen ca. 0,32 ha auf die geplanten allgemeinen Wohnbauflächen, ca. 0,06 ha auf bestehende bzw. geplante öffentliche Verkehrsflächen und ca. 0,03 ha auf neu geplante öffentliche Grünflächen.

Bei dem teilweise überplanten Grundstück Flur Nr.109 handelte es sich bislang noch um Flächen in privatem Eigentum. Zwischenzeitlich hat der Markt Jettingen-Scheppach mit den Eigentümern aber bereits eine Vereinbarung zum Erwerb dieser Flächen geschlossen, so dass die neuen Bauparzellen sich künftig im Eigentum des Marktes befinden und von diesem auch veräußert (Bauzwang etc.) werden können. Die Gefahr einer Rückhaltung von privaten Wohnbauflächen für nächste Generationen etc. ist bei der aktuellen Planung demzufolge nicht gegeben.

2.3 Topografie und Vegetation

Das überplante Gebiet ist der Naturraum-Einheit der „Iller-Lech-Schotterplatten“ zuzuordnen und liegt in einem topografisch etwas bewegten Umfeld. Das Höhengniveau des überplanten Areals am westlichen Ortsrand der Ortslage Ried steigt von Südosten, ca. 488 m ü. NHN (Normalhöhennull), nach Nordwesten, ca. 489,5 m ü. NHN, um etwa 1,5 m an.

Das überplante Areal wird aktuell noch als Ackerland intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung haben sich in diesem Bereich bislang keine landschaftsgliedernden Merkmale und Vegetationsstrukturen entwickelt. Besonders schützenswerte Landschaftsbestandteile oder Vegetationsstrukturen sind im Plangebiet bislang nicht vorhanden.

2.4 Geologie und Hydrologie

Geologisch betrachtet liegt das Plangebiet im Bereich von umgelagerten pleistozänen bis holozänen Schwemmlehmen. Bereichsweise können Deckschichten auch in Form von Talfüllungen als Lehme und Sande anstehen. Unterhalb der Deckschichten stehen im Planbereich bis in größere Tiefen umgelagerte quartäre Sande an. Nach einer bereits durchgeführten Baugrunduntersuchung (Geotechnischer Bericht der Geotechnik Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG vom 10.04.2025) finden sich unter einer bis ca. 0,60 m dicken Oberbodenschicht bis zu 1,40 m mächtige Auffüllungen in Form von Schluffen mit sandigen bis stark sandigen und schwach tonigen bis tonigen Nebenbestandteilen. Vereinzelt finden sich auch Ziegelspuren. Unter den Auffüllungen folgen Deckschichten aus Schluffen mit tonigen, schwach sandigen bis sandigen und lokal schwach kiesigen Nebenbestandteilen bis zu Mächtigkeiten von bis zu 3,5 m. Darunter folgen quartäre Fein- bis Mittelsande mit schwach schluffigen bis schluffigen Nebenbestandteilen. Bei der durchgeführten chemischen Analytik der Auffüllungen haben sich keine Hinweise auf Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen ergeben.

Nach den Erkenntnissen des Baugrundgutachtens weist der Untergrund im Planbereich keine günstige Versickerungseignung auf und ist nur als schwach bis sehr schwach durchlässig einzustufen.

Für den Planbereich liegen bislang keine konkreten Angaben zu den Grundwasserverhältnissen vor. Im Rahmen der durchgeführten Baugrunduntersuchung wurde in den ausgeführten Kleinbohrungen (maximale Endtiefe 6 m) ebenfalls kein Grundwasser angetroffen. Nach den Vorgaben des Umwelt-Atlas Bayern geht der Fachgutachter für das Plangebiet von einem mittleren Grundwasserstand von ca. 474 m ü. NHN aus, was nach den vorherrschenden topografischen Verhältnissen (siehe Kapitel 2.3) einem Grundwasserflurabstand von etwa 14 m unter Geländeoberkante entspricht. Grundsätzlich unterliegt der Grundwasserspiegel aber auch im Planbereich jahreszeitlichen Schwankungen, so dass längerfristig auch höhere oder niedrigere Grundwasserstände

möglich sind. Zudem kann infolge des eher gering durchlässigen Untergrundes ein Auftreten von Schichtenwasser, insbesondere nach ergiebigen bzw. längeren Regenereignissen, nicht ausgeschlossen werden.

Im Bereich des Plangebietes bzw. dessen Umfeld sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Die nächsten Gewässer (Oberwaldbachgraben, Angergraben) liegen östlich der Ortslage Ried mindestens 350 m vom Plangebiet entfernt. Das Plangebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet (HQ₁₀₀) und wird auch bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ_{extrem}) nicht tangiert. Wie das unmittelbar östlich angrenzende Siedlungsgebiet der Ortslage Ried (beidseits Holgersteig und Vogelsangstraße) liegt der Planbereich nach der Hinweis-karte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt aber im westlichen Randbereich eines wassersensiblen Bereiches. Über den Wirtschaftsweg in westlicher Verlängerung des Straßenraumes des Holgersteigs ist in der vorgenannten Hinweiskarte ein potenzieller Fließweg mit mäßigem Abfluss von Oberflächenwasser gekennzeichnet, der sich im weiteren Verlauf des Holgersteigs zu einem starken Abfluss verstärkt. Ein weiterer potenzieller Fließweg mit mäßigem Abfluss ist südlich des Plangebietes dargestellt, welcher weiter nach Nordosten in Richtung Holgersteig verläuft.

2.5 Umliegende Strukturen und Nutzungen

Die angrenzende Nachbarschaft an die im Außenbereich gemäß § 35 BauGB liegenden geplanten Wohnbauflächen ist durch unterschiedliche Strukturen und Nutzungen geprägt:

- im Westen durch intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Süden ebenfalls durch intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Osten durch einen unmittelbar anliegenden landwirtschaftlichen Wirtschaftsweg (Flur Nr. 116/1) und das vorwiegend durch Einzel- und Doppelhausbebauung geprägte Siedlungsgebiet der Ortslage Ried,
- im Norden durch den Straßenraum der unmittelbar angrenzenden Straße „Am Kiesweg“ und die nördlich davon liegenden, ebenfalls vorwiegend durch Einzel- und Doppelhausbebauung geprägten Bestandsstrukturen der Ortslage Ried.

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Regional- und Landesplanung

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) liegt der Markt Jettingen Scheppach in der Region 15 (Region Donau-Iller) zwischen den Mittelzentren Burgau, Ichenhausen, Zusmarshausen und Dinkelscherben im allgemeinen ländlichen Raum und grenzt im Nordwesten an den Verdichtungsraum der Oberzentren Günzburg und Leipheim an.

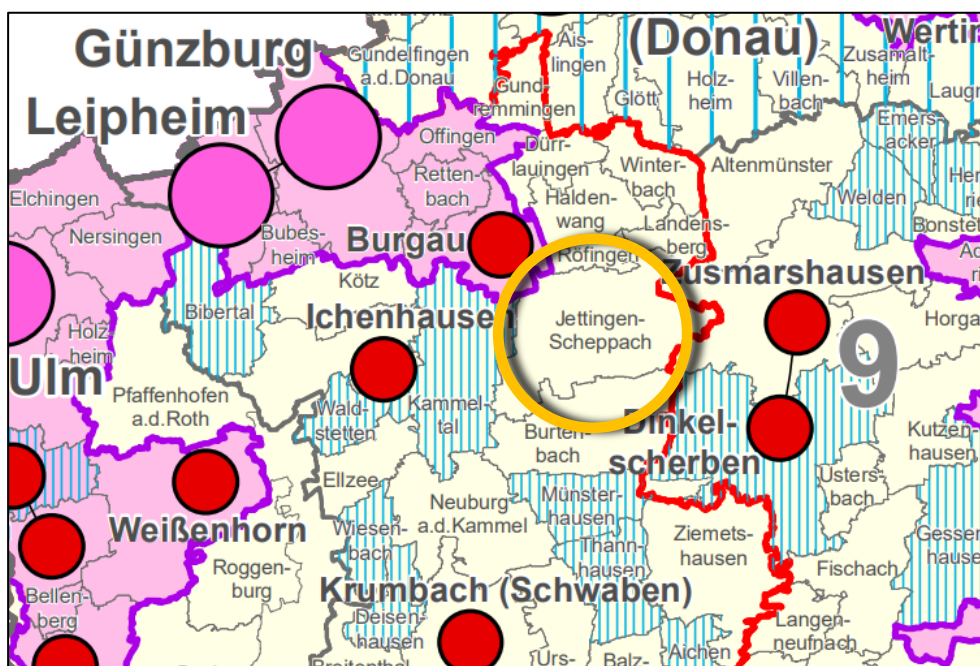


Abb. 2: Auszug aus der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP)

Nach Grundsatz (G) 3.1.1 Abs. 2 LEP sollen *flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.*

Nach Grundsatz (G) 3.3 Abs. 1 LEP sollen *eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur vermieden werden.*

Nach Ziel (Z) 3.3 Abs. 2 LEP sind *neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.*

Der Markt Jettingen-Scheppach liegt im östlichen Teil des Landkreises Günzburg in der Planungsregion 15 (Donau-Iller) und wird gemäß Regionalplan der Region Donau-Iller als Unterzentrum im ländlichen Raum dargestellt. Das am nordwestlichen Rand der Ortslage Ried befindliche Plangebiet liegt im Randbereich eines Vorbehaltsgebietes zur Sicherung von Wasservorkommen des Regionalplanes Donau-Iller (B I 4 G (7) RP 15).

Nach den Vorgaben des Regionalplanes Donau-Iller (Region 15) ...

... ist in den Vorbehaltsgebieten zur Sicherung von Wasservorkommen den Belangen des Grundwasserschutzes ein besonderes Gewicht gegenüber anderen Nutzungen einzuräumen, deren dauerhafte Wirkungen zu einer Beeinträchtigung von Qualität, Quantität oder Nutzungsmöglichkeiten des Grundwassers führen können (B I G (7) RP 15).

... soll die weitere Siedlungstätigkeit sowohl im Wohnsiedlungsbereich als auch im gewerblichen Siedlungsbereich zur Stärkung des ländlichen, insbesondere strukturschwachen Raumes der Region Donau-Iller beitragen. Die Eigenständigkeit des ländlichen Raumes soll erhalten und aus. (B III G (3) RP 15).

... soll bei der Planung neuer Wohn- und Gewerbegebiete unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten auf eine flächensparende Bauweise geachtet werden. (B III G (5) RP 15).

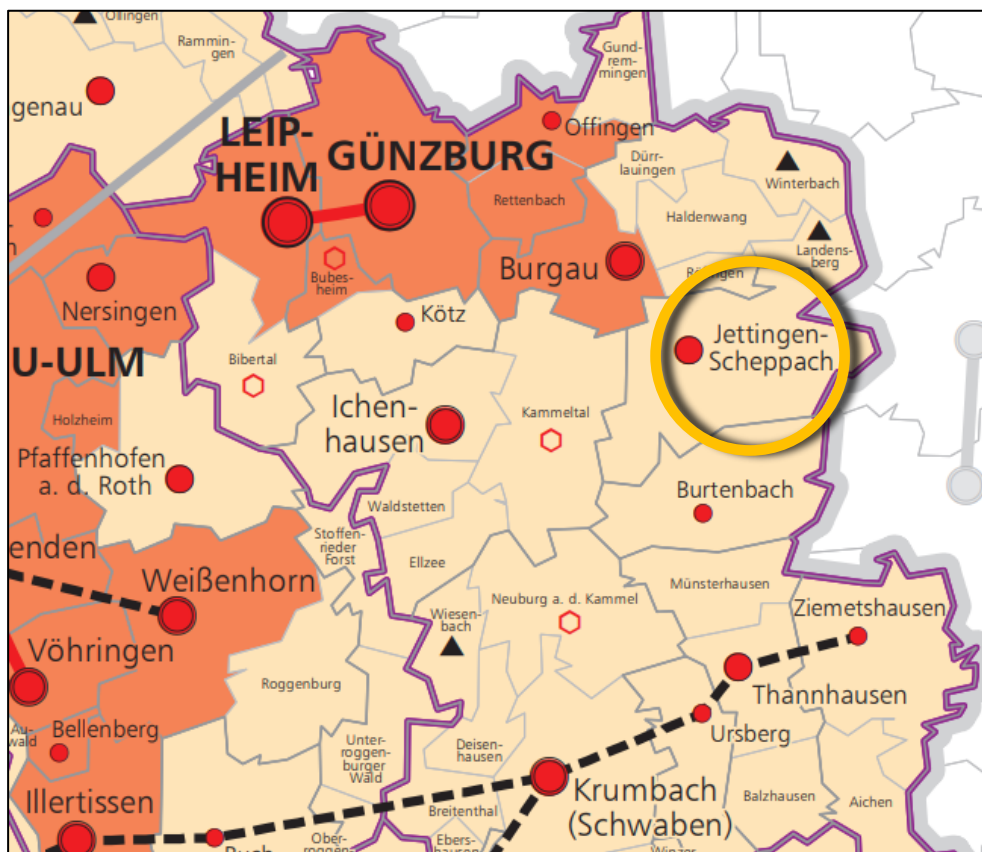


Abb. 3: Auszug Karte „Raumstrukturkarte“ des Regionalplanes der Planungsregion 15 (Donau-Iller)

Bevölkerungsentwicklung / Bedarf an Wohneinheiten

Wie bereits im Rahmen der für das Plangebiet durchgeführten Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes des Marktes Jettingen-Scheppach dargestellt, stellt die für die kommenden Jahre prognostizierte Bevölkerungsentwicklung die wesentliche Grundlage für eine Beurteilung des künftigen Bedarfs an Wohnbauflächen im gesamten Gemeindegebiet des Marktes Jettingen-Scheppach dar. Bereits im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes im Jahr 2016 wurde auf Grundlage der bisherigen Bevölkerungsentwicklung des Marktes Jettingen-Scheppach sowie der regionalisierten Bevölkerungsvorausrechnungen des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung für den Landkreis Günzburg eine Abschätzung der künftigen Bevölkerungsentwicklung vorgenommen. Für das Jahr 2028 wurde hierbei eine Bevölkerungsentwicklung von etwa 6.750 Einwohner (EW, unterer Prognosewert) bis etwa 6.840 EW (oberer Prognosewert) ermittelt. Aufgrund der Nähe zum Verdichtungsraum des Mittelzentrums Burgau, sowie zu den Oberzentren Günzburg und Leipheim und der sehr guten Anbindung an die Bundesautobahn A 8, wurden diese Prognosen in den letzten Jahren, insbesondere auch durch Wanderungsgewinne, bereits deutlich übertroffen (aktuelle Einwohnerzahl 7.187 EW, Stand 31.12.2024). Demzufolge wurden die Prognosen zur künftigen Bevölkerungsentwicklung in Jettingen-Scheppach im Rahmen der laufenden Erarbeitung des Integrierten Nachhaltigen Städtebaulichen Entwicklungs-

konzeptes (INSEK) mit Fortschreibung der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) „Ortskern Scheppach“ auch nochmals bis zum Jahr 2038 fortgeführt.

Neben übergeordneten Trends / Rahmenbedingungen zum generellen Bevölkerungswachstum in Deutschland (für Region Jettingen-Scheppach moderat wachsende Bevölkerung um jährlich etwa 3 % bis unter 9 %) wurden hierbei verschiedene Varianten der Bevölkerungsprognose betrachtet (Extrapolation des Wachstums der letzten 10 Jahre / Prognose des Statistischen Landesamtes / Herausrechnung Migration). Letztlich wurde für den Markt-Jettingen-Scheppach im INSEK eine mittlere Einwohnerzahl von etwa 7.504 EW bis Ende des Jahres 2038 prognostiziert.

Im Vergleich zu den aktuellen Bevölkerungszahlen von 7.187 EW (Stand 31.12.2024) bedeutet dies eine Zunahme von weiteren etwa 317 Einwohnern bis Ende 2038. Bei Zugrundelegung der im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes bereits in Ansatz gebrachten durchschnittlichen Haushaltsgröße von künftig etwa 2,1 Personen / Wohneinheit bedeutet dies einen Bedarf von etwa 150 neuen Wohneinheiten bis Ende 2038 aus der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung (317 / 2,1).

Neben der Zunahme der Bevölkerungszahlen werden im Markt Jettingen-Scheppach auch durch natürliche Auflockerungsbestrebungen der Bevölkerung weitere Bedarfe an Wohnbauflächen / Wohneinheiten ausgelöst. Wesentliche Einflussfaktoren sind hierbei die Zunahme von Klein- und Singlehaushalten und eine generelle Zunahme der Wohnfläche je Einwohner. Geht man analog den Annahmen bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes im Jahr 2016 davon aus, dass die Belegungsdichte im Jahr 2024 noch bei ca. 2,2 Personen pro Wohneinheit lag, bedeutet dies einen zusätzlichen Bedarf von weiteren 156 Wohneinheiten bis Ende 2038 aus dem natürlichen Auflockerungsbedarf (künftige Haushaltsgröße ca. 2,1 Pers. / WE).

	Jettingen-Scheppach
Bevölkerungsstand 31.12.2024	7.187 EW
Durchschnittliche Haushaltsgröße (Orientierung an Fortschreibung FNP 2016)	2,2 Pers/WE
Wohnungsbestand bei Haushaltsgröße 2,2 Pers/WE (7.187 / 2,2)	3.266 WE
Wohnungsbestand bei Haushaltsgröße 2,1 Pers/WE (7.187 / 2,1)	3.422 WE
	+ 156 WE

Tab. 1: Ermittlung Bedarf an Wohneinheiten durch natürlichen Auflockerungsbedarf

Bis Ende 2038 ergibt sich aus der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung und den natürlichen Auflockerungsbestrebungen in der Folge ein Bedarf von weiteren ca. 306 Wohneinheiten in Jettingen-Scheppach.

Flächenbedarf an Wohnbauflächen / Innenentwicklungspotenziale

Aus dem ermittelten Bedarf an zusätzlichen Wohneinheiten wird der Flächenbedarf des erforderlichen Bruttowohnbaulandes abgeschätzt. Die Annahme der Bebauungsdichten der künftigen Entwicklung orientiert sich dabei ebenfalls wieder an den im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes im Jahr

2016 getroffenen Annahmen, wobei der Flächenbedarf an Bruttowohnbauland je Wohneinheit im Sinne einer eher konservativen Annahme auf aktuelle Orientierungswerte zurückgenommen wird. Infolge der anhaltenden Tendenz zum eigenen Eigenheim, wird für die nachfolgende Flächenbedarfsprognose aber nach wie vor ein hoher Anteil an Einzel- / Doppelhausbebauung berücksichtigt.

Art der Wohnbebauung	Anteil an Gesamtwohneinheiten (Annahme)	Flächenbedarf Bruttowohnbauland je Wohneinheit (Annahme)	Wohnbaulandbedarf (brutto) bei 307 WE
Einzel-/Doppelhäuser	60 %	550 m ² /WE	10,1 ha
Reihenhäuser/Hausgruppen	25 %	300 m ² /WE	2,3 ha
Mehrfamilienhäuser/Geschosswohnungsbauten	15 %	200 m ² /WE	0,9 ha
			13,3 ha

Tab. 2: Ermittlung Wohnbaulandbedarf (brutto)

Nach den vorgenannten Annahmen ist im Gemeindegebiet des Marktes Jettingen-Scheppach bis Ende 2038 von einem Bedarf von weiteren etwa 13 ha an Wohnbauflächen (Bruttobauland) auszugehen. Auch im Rahmen der aktuell laufenden Erarbeitung des INSEK wird von einem Wohnflächenbedarf von etwa 12,3 ha ausgegangen.

Nachdem insbesondere wegen fehlender Flächenverfügbarkeit in den letzten Jahren im Markt Jettingen-Scheppach keine bedeutenden Wohnquartiere für eine ausschließliche Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern mehr ausgewiesen werden konnten (eines der letzten Wohngebiete „Jahnsportplatz“, im Jahr 2015) und auch keine Entwicklung / Neuordnung von innerörtlichen Gewerbe- und sonstigen Brachflächen (z. B. westlich der Hauptstraße in Jettingen) erfolgen konnte, liegen der Verwaltung mittlerweile über 100 Anfragen nach Wohnbaugrundstücken, vor allem zu Baugrundstücken für Einzel- und Doppelhausbebauung vor. Einem kleinen Teil hiervon kann in dem aktuell in Entwicklung befindlichen Quartier „Nördlich Alfred-Delph-Weg“ Rechnung getragen werden (4 Einfamilien- und 4 Doppelhäuser).

Wie bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes im Jahr 2014 bereits festgestellt und bei der aktuellen Erarbeitung des INSEK auch nochmals bestätigt wurde, kann der im Gemeindegebiet Jettingen-Scheppach bestehende Wohnbauflächenbedarf lediglich theoretisch durch vorhandene Baulücken in den Innenbereichen der einzelnen Ortslagen sowie in bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplänen gedeckt werden. Da diese Baulücken, Brachflächen und Konversionsflächen aber überwiegend in privatem Eigentum liegen, ist eine Aktivierung dieser Flächen für den Markt Jettingen-Scheppach tatsächlich aber gar nicht möglich. Mit zahlreichen privaten Eigentümern größerer Potenzialflächen innerhalb der Ortslagen hat der Markt Jettingen-Scheppach in der Vergangenheit bereits Gespräche geführt. Trotz intensiver Bemühungen war aber letztlich bei keinem eine Bereitschaft zu einer wohnbaulichen Entwicklung der betreffenden Grundstücke gegeben.

Das nun für die Entwicklung eines maßvollen neuen Wohnquartiers vorgesehene Areal am nordwestlichen Ortsrand der Ortslage Ried war im wirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Jettingen-Scheppach bereits in vergleichbarer Größenordnung, jedoch mit etwas anderem Zuschnitt als Wohnbaufläche ausgewiesen. Angrenzend an die Straße Am Kiesweg und den landwirtschaftlichen Weg im Osten ist hier auch bereits Wohnbebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern in größerem Ausmaß vorhanden (verschiedene rechtsverbindliche Bebauungspläne). Zudem stehen die im Ortsteil Ried überplanten Flächen dem Markt Jettingen-Scheppach für eine wohnbauliche Entwicklung auch tatsächlich zur Verfügung. Mit dem betroffenen privaten Grundstückseigentümer konnte bereits eine vertragliche Vereinbarung zum Erwerb der überplanten Grundstücksteilfläche getroffen werden. Auf dem für eine wohnbauliche Entwicklung vorgesehenen Areal am westlichen Ortsrand von Ried können künftig etwa 5 bis 6 neue Wohnbaugrundstücke für Einzel- und Doppelhausbebauung zur Verfügung gestellt werden, was in etwa 2 % des bis Ende 2038 prognostizierten Bedarfs an neuen Wohneinheiten (ca. 306 WE) in Jettingen-Scheppach entspricht.

Vorbehaltsgebiet zur Sicherung von Wasservorkommen

Die geplante wohnbauliche Entwicklung ist keine reine Neuplanung, sondern war in ähnlicher Dimension und Lage bereits als „Wohnbaufläche“ im wirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Jettingen-Scheppach dargestellt. Den besonders gewichteten Belang des Grundwasserschutzes hat der Markt Jettingen-Scheppach demzufolge für diesen Bereich bereits im Rahmen der im Jahr 2016 durchgeführten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes gegenüber dem noch gewichtigeren Belang der Siedlungsentwicklung zurücktreten lassen. Mit der aktuellen Planung werden die im wirksamen Flächennutzungsplan bereits dargestellten potenziellen Wohnbauflächen lediglich auf die nun angestrebte nahezu flächengleiche, kompaktere Ausprägung abgestellt. Für den Planbereich kann nach der bereits durchgeführten Baugrunduntersuchung von einem hohen Grundwasserflurabstand (ca. 14 m unter OK Gelände) sowie überwiegend geringen Durchlässigkeiten des Untergrundes ausgegangen werden. Bei der geplanten wohnbaulichen Entwicklung des überplanten Areals sind demzufolge keine nennenswerten Auswirkungen auf das Grundwasser bzw. die Sicherung von Wasservorkommen zu erwarten, zumal mit der geplanten Wohnbebauung auch keine tiefgreifenden Geländeeinschnitte verbunden sind. Zudem werden im Bebauungsplan verschiedene Minimierungsmaßnahmen (Versickerungsmulden, versickerungsfähige Beläge etc.) festgeschrieben.

Infolge des hohen Bedarfs an neuen Wohnbauflächen und im Ortsteil Ried nicht verfügbaren und aktivierbarer Alternativen (innerörtliche Baulücken, Brachen etc.) räumt der Markt Jettingen-Scheppach einer wohnbaulichen Entwicklung der überplanten Flächen nach wie vor einen höheren Stellenwert ein als dem besonderen Belang des Grundwasserschutzes.

Zusammenfassung

Die geplante wohnbauliche Entwicklung am nordwestlichen Ortsrand von Ried trägt aus den vorgenannten Gründen aus Sicht des Marktes Jettingen-Scheppach den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) und des Regionalplanes Donau-Iller (RP 15) angemessen Rechnung. In Anbetracht der nachweislich nicht verfügbaren und aktivierbaren Alternativen (innerörtliche Baulücken, Brachen, Konversionsflächen etc.) ist die geplante wohnbauliche Entwicklung auch mit den landesplanerischen und regionalplanerischen Belangen der Siedlungsentwicklung vereinbar. Im bereits durchgeführten Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes hat die Regierung von Schwaben in ihrer Funktion als Höhere Landesplanungsbehörde der geplanten wohnbaulichen Entwicklung nicht widersprochen.

3.2 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im bislang wirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Jettingen-Scheppach sind die überplanten Flächen bereits größtenteils als „Wohnbaufläche“ mit randlichen Grünflächen ausgewiesen. Lediglich der südwestliche Teilbereich ist als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

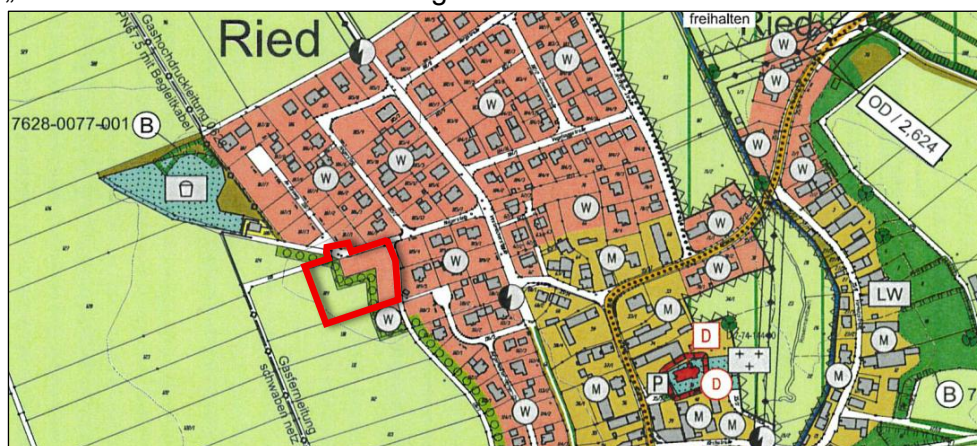


Abb. 4: Auszug aus dem rechtswirksamen FNP des Marktes Jettingen-Scheppach

Die am nordwestlichen Ortsrand von Ried geplante Entwicklung von neuen Wohnbauflächen kann in der nun vorgesehenen, eher kompakten Ausprägung bislang noch nicht vollumfänglich aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden. Zur Realisierung der geplanten Entwicklung von neuen Wohnflächen in der nun vorgesehenen Ausprägung hat der Markt Jettingen-Scheppach bereits ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. In der mit Feststellungsbeschluss vom 19.01.2026 bereits abgeschlossenen Flächennutzungsplanänderung ist der Planbereich in der nun geplanten Ausprägung als „Wohnbaufläche“ (W) mit randlichen Grünflächen ausgewiesen.

Nach Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung kann der Bebauungsplan „Südlich Am Kiesweg“ gemäß § 8 Abs. 2 BauGB vollumfänglich aus den Darstellungen des geänderten Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

3.3 Planungsrechtliche Situation, rechtswirksame Bebauungspläne

Die im Nordwesten der Ortslage Ried überplante, bislang baulich noch ungenutzte Teilfläche des Grundstücks Flur Nr. 901, Gemarkung Ried, südlich der Straße „Am Kiesweg“ ist planungsrechtlich als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu beurteilen. Ein rechtswirksamer Bebauungsplan oder eine sonstige Satzung zur planungsrechtlichen Sicherung der geplanten wohnbaulichen oder sonstigen Nutzung besteht für das Plangebiet bislang noch nicht.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante wohnbauliche Arrondierung der Ortslage Ried ist zwingend ein Bebauungsplan aufzustellen. Demzufolge hat der Marktgemeinderat Jettingen-Scheppach in der öffentlichen Sitzung vom 23.07.2024 bereits die Aufstellung des Bebauungsplanes „Südlich Am Kiesweg“ beschlossen.

4. Ziele der Planung, Plankonzept und wesentliche Auswirkungen der Planung

4.1 Ziele der Planung

Ziel der aktuellen Planung ist eine maßvolle wohnbauliche Entwicklung am nordwestlichen Ortsrand von Ried, um dem dringenden Bedarf an neuen Wohnbauflächen für Einzel- und Doppelhausbebauung in der Ortslage Ried in den kommenden Jahren Rechnung tragen zu können (siehe auch Kapitel 3.1).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Südlich Am Kiesweg“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für dringend benötigte Wohnbauflächen im Ortsteil Ried geschaffen werden, nachdem eine Entwicklung einer derartigen Nutzung an dem überplanten Standort am nordwestlichen Rand der Ortslage Ried auf Grundlage dessen Lage im baulichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB derzeit nicht möglich ist (siehe hierzu auch Kapitel 3.3).

Das neu geplante Wohngebiet greift dabei die Bestandsbebauung im Osten und Norden des Plangebietes auf und rundet diese verträglich nach Westen hin ab. Mit der vorliegenden Planung soll eine maßvolle, städtebaulich ansprechende Fortführung der wohnbaulichen Strukturen im Nordwesten der Ortslage Ried gewährleistet werden.

Mit den im Bebauungsplan „Südlich Am Kiesweg“ getroffenen Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise, den überbaubaren Grundstücksflächen, der Gestaltung der Gebäude sowie den Durch- und Eingrünungsmaßnahmen soll eine städtebaulich ansprechende, maßvolle bauliche Entwicklung der historisch gewachsenen wohnbaulichen Strukturen der Ortslage Ried nach Nordwesten hin sichergestellt werden. Für den gesamten Planbereich ist entsprechend der angestrebten Wohnnutzung eine Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehen.

Die Erschließung der neuen Wohnbauflächen für den motorisierten Individualverkehr soll über eine neue Stichstraße erfolgen, welche im Norden von der Straße Am Kiesweg abzweigt. Vorwiegend naturnah ausgestattete Grünflächen mit ergänzenden Entwässerungsmulden entlang der westlichen und südlichen Begrenzung des neuen Wohnquartiers sichern eine wirksame Vernetzung mit dem umliegenden Landschaftsraum und einen ansprechenden „grünen“ Abschluss der neu geplanten Wohnbebauung.

4.2 Plankonzept

Der Bebauungsplan basiert auf den Vorgaben eines in Abstimmung mit der Verwaltung und den politischen Entscheidungsträgern entwickelten städtebaulichen Konzeptes vom April 2024. Dieses Planungskonzept wurde im laufenden Verfahren mit allen Beteiligten weiterentwickelt und auf die aktuellen Gegebenheiten abgestellt (u. a. Ergebnisse Erschließungsplanung). Das entsprechend fortgeschriebene und modifizierte städtebauliche Konzept vom November 2025 fungierte für die bislang baulich noch nicht genutzten Flächen am nordwestlichen Ortsrand von Ried als Grundlage für die Ausarbeitung der Entwurfsunterlagen zum Bebauungsplan „Südlich Am Kiesweg“.



Abb. 5: Bebauungskonzept „Südlich Am Kiesweg“, OT-Ried“ vom April 2024 (modifiziert November 2025)

Das Plankonzept sieht auf den Flächen südlich der Straße Am Kiesweg ein neues Wohnquartier mit 5 neuen Wohngrundstücken für Einzel- und / oder

Doppelhausbebauung vor. Für die neuen Wohngebäude werden die strukturellen Vorgaben der Bestandsbebauung im nördlichen und östlichen Umfeld weitestgehend aufgegriffen und zum nordwestlichen Ortsrand von Ried hin verträglich abgerundet. Im Vergleich zur umliegenden Bestandsbebauung werden vorwiegend kleinteiliger parzellierte Wohnbaugrundstücke vorgesehen, auf denen ein- bis zweigeschossige Wohngebäude umgesetzt werden sollen. Bei der Gestaltung und Ausprägung der künftigen Gebäudestrukturen auf den neuen Wohngrundstücken soll den späteren Bauherrn eine größtmögliche Flexibilität ermöglicht werden.

Die neuen Wohngebäude werden auf den einzelnen Wohngrundstücken so angeordnet, dass eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung gewährleistet werden kann. Dem späteren Bauherrn wird dabei vorwiegend freigestellt, ob er sein Gebäude künftig traufseitig oder giebelseitig gegenüber dem angrenzenden Straßenraum ausrichtet. Damit kann für jeden Haustyp die notwendige Privatsphäre und eine individuelle Ausnutzung des Grundstückes sichergestellt werden. Zudem kann auch eine möglichst optimale Nutzung solarer Energien sichergestellt werden.

Die Erschließung der neuen Wohngebäude erfolgt über eine neue Stichstraße mit Wendeanlage am südlichen Ende, die im Norden von der Straße „Am Kiesweg“ abzweigt. Die neuen Verkehrsflächen sollen als verkehrsberuhigter Bereich (Mischverkehrsflächen) gestaltet werden, dem neben der Erschließungsfunktion in gewisser Weise auch Aufenthaltsfunktion zukommt. Ein Erfordernis für einen separaten Kinderspielplatz ist im neuen Wohnquartier nicht gegeben, nachdem der Spiel- und Bolzplatz „Ried West“ bereits in unmittelbarer Nachbarschaft zu den künftigen Wohnbauflächen anliegt.

Zur Gewährleistung eines verträglichen Überganges und Abschlusses der am nordwestlichen Rand der Ortslage Ried geplanten Bebauung zur angrenzenden freien Landschaft hin, ist entlang der westlichen und südlichen Begrenzung der neuen Wohnbauflächen eine lineare Randeingrünung mit vorgesetzter öffentlicher Entwässerungsmulde vorgesehen.

4.3 Art der baulichen Nutzung

Für den gesamten Planbereich ist entsprechend der geplanten Wohnnutzung eine Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehen. Die innerhalb des Plangebietes zulässigen Nutzungen nehmen dabei weitestgehend auf den Nutzungskatalog des § 4 der BauNVO Bezug.

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind in den allgemeinen Wohngebieten aus folgenden Gründen hingegen nicht zulässig:

- Die in § 4 Abs. 3 Nrn. 1, 2 und 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen werden im Plangebiet nicht zugelassen, da derartige Nutzungen vorwiegend für eine Reaktivierung und Belegung von aufgelassenen Altbeständen (ehemalige Hofstellen etc.) und

sonstigen Strukturen in den Hauptorten Jettingen und Scheppach zur Umsetzung kommen sollen. Im neuen Wohngebiet am Nordwestrand der Ortslage Ried sind diese Nutzungen auch im Hinblick auf deren Verkehrsaufkommen und deren zusätzliches Emissionspotenzial nicht erwünscht.

- Für eine Nutzung der in § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO aufgeführten Gartenbaubetriebe sind die zur Verfügung stehenden Flächen u. a. infolge des vorliegenden Flächenumfanges und der vorhandenen Topografie nicht geeignet. Zudem weisen auch die vorliegenden Untergrundverhältnisse (schlechte Versickerungseignung etc.) für eine derartige Nutzung nur bedingt eine Eignung auf. Eine derartige, großflächige Nutzungsart steht auch der angestrebten Zielsetzung zur Entwicklung eines maßvollen, eher zurückhaltenden Wohnquartiers im Nordwesten der Ortslage Ried entgegen.
- Die Errichtung einer in § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO aufgeführten Tankstelle ist am nordwestlichen Ortsrand der Ortslage Ried nicht gewünscht, da eine derartige Einrichtung zusätzlichen Verkehr hervorrufen würde und demzufolge mit erhöhten Lärm- und Abgasimmissionen für die benachbarten Wohnnutzungen verbunden wäre. Aufgrund der Ortsrandlage des Plangebietes ist eine solche Nutzung auf den überplanten Flächen im Ortsteil Ried zudem auch weder städtebaulich noch ökonomisch sinnvoll.

4.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im allgemeinen Wohngebiet durch die Festlegung der höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) sowie eine Festlegung von konkret zulässigen Gebäudetypen ausreichend bestimmt.

Die für die überplanten Flächen getroffenen Festsetzungen zur höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ 0,25 bzw. 0,30) gewährleisten künftig eine maßvoll verdichtete Wohnbebauung am nordwestlichen Rand der Ortslage Ried. Die bauliche Dichte der bestehenden wohnbaulichen Strukturen im Umfeld wird aufgegriffen und im neuen Wohnquartier unter Beachtung der hier gegebenen Voraussetzungen (kleinere Parzellen, Topografie etc.) entsprechend modifiziert. Der in § 17 Abs. 1 BauNVO aufgeführte Orientierungswert für die Obergrenze der Grundflächenzahl in allgemeinen Wohngebieten (Orientierungswert GRZ 0,4) wird dabei auch künftig weiterhin unterschritten. Für die geplante zurückhaltende wohnbauliche Entwicklung am nordwestlichen Rand der Ortslage Ried kann mit den getroffenen Vorgaben eine angemessene bauliche Dichte sichergestellt werden, die auch dem Aspekt einer möglichst flächensparenden Siedlungsform bestmöglich Rechnung trägt.

In Anlehnung an die gängige Praxis bei der bereits bestehenden Umgebungsbebauung (z. B. Wohngebiet Westenäcker I bis III) darf die jeweils festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) durch Hinzurechnung der Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO etc. auch im neuen Wohnquartier künftig wieder entsprechend den generellen Vorgaben des § 19 Abs. 4 BauNVO (bis zu 50 vom Hundert überschritten) überschritten werden. Nachdem sich diese Überschreitungen im Rahmen des vom

Gesetzgeber üblicherweise hinnehmbaren Umfang bewegen, sind hierdurch auch keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Für das neue Wohnquartier werden zwei unterschiedliche Gebäudetypen festgelegt, um den künftigen Bauherren bei der Gestaltung ihrer Wohngebäude auch etwas Freiraum zu ermöglichen. Um unabhängig von der jeweils gewählten Bauform dabei aber ein möglichst einheitliches Höhenniveau über das gesamte Wohnquartier gewährleisten zu können, wird für die zulässigen Haustypen A und B eine maximale Gebäudeoberkante von jeweils 9,00 m festgelegt. Die beiden Gebäudetypen unterscheiden sich insbesondere in ihrer Geschossigkeit (maximal zwei Vollgeschosse oder zwingend zwei Vollgeschosse) und der möglichen Dachform (steilgeneigtes Dach von 30° bis 40° oder flachgeneigte Dächer von 0° bis 30°). Bei den gewählten Gebäudetypen handelt es sich um Gebäudetypen, die in ähnlicher Ausprägung auch bereits in den umliegenden Wohngebieten Westenäcker I bis III realisiert wurden.

Die für die neu geplanten Wohnbauflächen am südöstlichen Ortsrand von Ried getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung stellen eine städtebaulich verträgliche, der Lage am nordwestlichen Ortsrand der Ortslage Ried angemessene bauliche Dichte innerhalb des neuen Wohngebietes sicher, die eine städtebaulich verträgliche Integration in die umliegenden historisch gewachsenen Siedlungsstrukturen der Ortslage Ried ermöglicht. Zudem tragen sie auch den heutigen Anforderungen an eine zeitgemäße wohnbauliche Entwicklung Rechnung (kleinere Grundstücke, höhere bauliche Dichte etc.).

4.5 Begründung weiterer Festsetzungen

4.5.1 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Abstandsflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im gesamten Plangebiet durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO bestimmt. Die Verortung und Ausprägung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt dabei relativ großzügig, so dass den künftigen Bauherren auch noch eine gewisse Flexibilität bei der genauen lagemäßigen Verortung der Gebäude auf ihrem Wohngrundstück verbleibt. Zu dicht an den öffentlichen Verkehrsflächen bzw. an den randlichen Grünstrukturen ausgerichtete Gebäudestrukturen können mit den gewählten Baugrenzen aber grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Im gesamten Plangebiet gelten die Grundsätze der offenen Bauweise gemäß § 22 BauNVO. Mit dieser Vorgabe kann eine zu starke bauliche Verdichtung der überplanten Flächen durch zu lange und damit untypische Gebäudestrukturen wirksam vermieden werden. Auf allen künftigen Baugrundstücken des neuen Wohnquartiers wird den späteren Bauherren eine Entwicklung von Einzel- oder alternativ Doppelhausbebauung freigestellt. Sofern sich geeignete Baugemeinschaften finden, kann auf diesen Grundstücken jederzeit auch eine Doppelhausbebauung realisiert werden, sofern die weiteren Voraussetzungen hierfür (Mindestgrundstücksgröße etc.) eingehalten sind.

Hauptgebäude bei Doppelhäusern, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze aneinandergelagert werden, sind hinsichtlich Wandhöhe, Dachform und

Dachneigung einheitlich zu gestalten, um eine ungleichmäßige, gestalterisch störende Gebäudestruktur unmittelbar aneinandergebauter Gebäudekörper vermeiden zu können.

Für das gesamte neue Wohnquartier ist die Geltung der Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO textlich festgesetzt. Somit kann bei der geplanten wohnbaulichen Entwicklung innerhalb des Plangebietes jederzeit sichergestellt werden, dass den gesetzlichen Vorgaben zu einer ausreichenden Belichtung, Belüftung und Besonnung von neu geplanten Gebäuden und auch bereits bestehenden Gebäudestrukturen in deren Nachbarschaft grundsätzlich entsprochen werden kann. Mit dieser Vorgabe kann den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowohl innerhalb des neuen Wohngebietes als auch gegenüber schutzbedürftigen Nutzungen in dessen Umfeld künftig jederzeit Rechnung getragen werden.

4.5.2 Mindestgrundstücksgröße, Anzahl der Wohnungen

Durch die Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen soll eine spätere Teilung von Baugrundstücken und damit eine unverträgliche Nachverdichtung durch eine zu kleinteilige Bebauung (z. B. Tiny-Haus etc.) innerhalb des neuen Wohnquartiers verhindert werden. Andererseits tragen die getroffenen Vorgaben zur Mindestgrundstücksgröße bei Einzel- (mindestens 450 m²) und Doppelhausbebauung (mindestens 250 m² je Hälfte) zu einer möglichst flächensparenden Bauweise innerhalb des neuen Wohnquartiers bei.

Mit den getroffenen Vorgaben zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen im neuen Wohngebiet soll eine Massierung der Bebauung und eine damit zusammenhängende unerwünschte Verdichtung sowie Beeinträchtigung der Gebietsstruktur mit allen damit zusammenhängenden Auswirkungen (Erhöhung Stellplatzbedarf, Verkehrsaufkommen etc.) ausgeschlossen werden.

4.5.3 Höhenlage, Bezugspunkte

Mit der für jedes neue Baugrundstück gewählten konkreten Festsetzung zur Höhenlage der Erdgeschossfertigfußböden (EG-FFH) des neuen Wohngebäudes wird sichergestellt, dass die bestehenden topografischen Verhältnisse im Plangebiet auch künftig weitestgehend gewahrt bleiben. Andererseits sind die getroffenen Vorgaben auch so ausgelegt, dass die neuen Gebäude hinsichtlich ihres Höhenniveaus künftig bestmöglich am Verlauf der neuen öffentlichen Erschließungsstraße (zentrale Stichstraße) orientiert sind.

Die Vorgaben zur Wandhöhe (WH) und Gebäudeoberkante (OK) neuer Wohngebäude werden in der Folge auf die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (EG-FFH) des jeweiligen neuen Gebäudes bezogen. Mit den getroffenen Vorgaben zur Höhenlage und den jeweiligen Bezugspunkten (EG-FFH) wird im nachfolgenden Vollzug des Bebauungsplanes auch eine eindeutige Prüffähigkeit der Höhenentwicklung bei Umsetzung der baulichen Entwicklungen im Plangebiet gewährleistet.

4.5.4 Gestaltungsfestsetzungen, Einfriedungen, Werbeanlagen

Um eine landschaftlich verträgliche Arrondierung der im Nordwesten der Ortslage Ried bereits bestehenden Wohn- und sonstigen Baustrukturen sicherzustellen, werden für die neuen Wohngebäude vorwiegend bekannte Gestaltungselemente aus den benachbarten, historisch gewachsenen Siedlungsgebieten (Wohngebiete Westenäcker I bis III) aufgegriffen und diese auch im neuen Wohngebiet fortgesetzt. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund der randlichen Lage des künftigen Wohnquartiers mit guter Einsehbarkeit von besonderer Bedeutung. Die durch die gestalterischen Festsetzungen gewährleistete möglichst verträgliche Ausbildung der Wohnhäuser hinsichtlich Gebäudehöhe, -kubatur, Fassaden- / Dachgestaltung und Baumaterialien trägt zusammen mit der vorgesehenen Ein- und Durchgrünung dazu bei, dass sich das neue Wohnquartier in möglichst verträglicher Art und Weise in die umgebende Landschaft und die umliegenden, historisch gewachsenen Siedlungsstrukturen des Ortsteiles Ried einfügt. Letztlich gewährleisten die Vorgaben zur Dach- und Fassadengestaltung (Firstausrichtung, Dachform/-neigung, Dacheindeckung, Putz, Holzverschalung etc.) auch eine hohe architektonische Gestaltungsvielfalt für die neuen Wohngebäude innerhalb des künftigen Wohngebietes.

Mit den Vorgaben zu Dachaufbauten (Dachgauben, Zwerchgiebel etc.) sollen die künftige Dachlandschaft wesentlich störende Aufbauten vermieden werden. Demzufolge werden u. a. Dachgauben und Zwerchgiebel auch nur bei steil geneigten Dächern (mindestens 35° Dachneigung) zugelassen.

Sonnenkollektoren zur Warmwassererzeugung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung dürfen auf den Dachflächen generell errichtet werden. Außerdem ist auch eine anteilige Integration von Photovoltaikmodulen oder sonstigen Modulen zur Nutzung von solarer Energie in die Fassadengestaltung (auf maximal 50 % der Fassade) zulässig. Damit können die geneigten Dächer sowie Fassaden auch einen wichtigen Beitrag zur Energieeinsparung und zum Klimaschutz (Nutzung für solare Energiegewinnung etc.) leisten.

Mit den getroffenen Vorgaben zur Einfriedung der neuen Wohngrundstücke soll trotz Wahrung der Privatsphäre eine gewisse Offenheit im Bereich der Freiräume um die neuen Wohngebäude sichergestellt werden. Zu massive Abschottungen durch Betonwände, Drahtschotterkörbe (Gabionen), gemauerte oder sonstige vollflächig geschlossene Einfriedungen werden aus diesem Grund ausgeschlossen. Sockel sind nur gegenüber Verkehrsflächen mit einer maximalen Höhe von 10 cm zulässig. Somit kann auch nach der baulichen Nutzung des überplanten Areals noch ein Mindestmaß an Durchlässigkeit für Kleintiere etc. von den neuen privaten Gartenflächen zu den umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen / Freiräumen und zwischen den privaten Grundstücken gewährleistet werden.

Die Vorgaben zu Werbeanlagen sind erforderlich, um eine optisch geordnete Entwicklung des geplanten Wohngebietes am Nordwestrand der Ortslage Ried gewährleisten und zu kommerzielle bzw. nachteilige Auswirkungen auf das Landschafts-/Ortsbild vermeiden zu können. Nachdem derartige Anlagen in einem Wohngebiet ohnehin nur von sehr untergeordneter Bedeutung sind, sollen sich Werbeanlagen der Architektur der neuen Wohngebäude deutlich unterordnen.

Durch die unterirdische Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen sollen ortsbildstörende Einrichtungen (Masten, etc.) ausgeschlossen und eine möglichst hohe Qualität des Ortsbildes von Ried sichergestellt werden.

4.5.5 Garagen und Stellplätze, Nebengebäude und Nebenanlagen

Unabhängig von der kürzlich erfolgten Gesetzesänderung des Art. 81 BayBO zu Stellplätzen im Rahmen des Erlasses des Ersten Modernisierungsgesetzes Bayern (einschließlich der Übergangsvorschrift des Art. 83 Abs. 5 BayBO) und der weiteren Entwicklungen hierzu, wird im Bebauungsplan „Südlich Am Kiesweg“ eine Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen festgesetzt. Demnach sind von den künftigen Bauherren in den nachfolgenden Baugenehmigungs- bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahren zwingend Kfz-Stellplätze auf den jeweiligen privaten Grundstücken nachzuweisen. Für die erforderliche Anzahl neuer Stellplätze sind künftig weiterhin die Vorgaben der Stellplatzsatzung des Marktes Jettingen-Scheppach in der jeweils gültigen Fassung zu berücksichtigen.

Mit der getroffenen Vorgabe zur Verortung von Garagen und Carports auf den künftigen Baugrundstücken kann eine willkürliche Anordnung dieser Bauwerke auf den neuen Wohngrundstücken künftig vermieden werden. Lediglich die Verortung von Nebengebäuden ($\leq 10 \text{ m}^2$ Grundfläche) und offenen Stellplätzen ist künftig frei auf dem Grundstück wählbar, solange mit diesen Anlagen mindestens 3 m Abstand zum öffentlichen Straßenraum eingehalten wird und diese Anlagen nicht innerhalb der randlichen „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ umgesetzt werden.

Zur Gewährleistung eines möglichst natürlichen Umganges mit anfallendem Niederschlags- / Oberflächenwasser und um der Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken, sind Garageneinfahrten sowie Park- und Stellplätze, soweit es die örtlichen Bodenverhältnisse zulassen, mit offenporigen, versickerungsfähigen Belägen oder befestigten Vegetationsflächen auszubilden.

4.6 Grünordnung, Freiraum

Das neu geplante Wohnquartier stellt künftig den endgültigen Ortsrand im Nordwesten der Ortslage Ried dar. Um eine möglichst verträgliche Einbindung in den angrenzenden, vorwiegend durch intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftete Ackerflächen geprägten Landschaftsraum sicherstellen und eine angemessene Minimierung der Fernwirkung der neuen Baustrukturen erzielen zu können, werden u. a. verschiedene Vorgaben zur Durch- und Eingrünung der neuen privaten Wohngrundstücke getroffen. So ist auf den privaten Grundstücken pro angefangener 500 m^2 Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter heimischer Laubbaum zu pflanzen. Auf den randlichen, am künftigen Ortsrand liegenden Wohngrundstücken ist ergänzend zur freien Landschaft nach Westen bzw. Süden hin eine extensiv gepflegte, frei wachsende zweireihige Gehölzpflanzung aus heimischen Sträuchern auszubilden.

Am Übergang zwischen den künftigen Wohngrundstücken und den weiterhin landwirtschaftlich genutzten Flächen in deren Nachbarschaft, wird am

westlichen und südlichen Rand des neuen Wohnquartiers eine 2,0 m bzw. 1,5 m breite öffentliche Entwässerungsmulde angelegt, die als extensive, arten- und krautreiche Wiesenfläche gestaltet wird. Diese Mulden übernehmen auch eine wichtige wasserwirtschaftliche Funktion, in dem sie das bei Starkregen- oder ähnlichen Extremereignissen auf den umliegenden Flächen ggf. anfallende wild abfließende Wasser aufnehmen und gezielt dem kommunalen Regenwasserkanal zuführen.

Die im Randbereich der Wendeanlage am Ende der neuen Stichstraße geplanten Baumstandorte ermöglichen eine gewisse grünordnerische Gliederung des künftigen verkehrsberuhigten Bereichs und der hier vorgesehenen Stellplätze (Verschattungsfunktion etc.). Zudem tragen diese zusammen mit der am südlichen Abschluss der Wendeanlage geplanten öffentlichen Grünfläche und den hier darüber hinaus vorgesehenen Baumpflanzungen auch zu einer gewissen grünordnerischen Vernetzung der künftigen öffentlichen Flächen im neuen Wohnquartier mit dem angrenzenden Landschaftsraum bei.

Das Grundgerüst der künftigen Durch- und Eingrünung der privaten und öffentlichen Flächen im Bereich des neuen Wohnquartiers setzt sich vor allem aus heimischen, landschaftstypischen Gehölzen zusammen.

Mit der für Garagen und Carports mit Flachdach vorgegebenen Dachbegrünung kann nicht nur eine grünordnerische Gestaltung der Dachlandschaft dieser Anlagen ermöglicht werden, diese Konstruktion schafft auch einen gewissen Rückhalt für das künftig auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser. Zur Vermeidung einer zu starken technischen oder künstlichen Überprägung der künftigen Freiflächen um die neuen Gebäudestrukturen müssen sämtliche privaten Grundstücksflächen, die nicht durch Gebäude, Nebenanlagen, Stellplatzflächen und Wege in Anspruch genommen werden, als bodenschlüssige, wasseraufnahmefähige Grünfläche gestaltet werden.

Mit den im neuen Wohngebiet selbst und in dessen westlichen und südlichen Randbereichen neu entstehenden Grün- und Gehölzstrukturen (Bäume, Sträucher etc.) kann nicht nur eine angemessene grünordnerische Einbindung der neuen Gebäude- und sonstigen Strukturen in den umliegenden Landschaftsraum sichergestellt werden, es werden auf den bislang gehölzfreien landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen auch neue dauerhafte Habitatstrukturen für verschiedenste, siedlungstypische Arten (Insekten, Vögel etc.) geschaffen.

4.7 Verkehrliche Erschließung

4.7.1 Motorisierte Individualverkehr (MIV)

Die verkehrliche Erschließung des neuen Wohngebietes für den motorisierten Individualverkehr (MIV) wird künftig über die nördlich an die geplanten Wohnbauflächen anliegende Straße „Am Kiesweg“ gewährleistet. Über diese besteht in östlicher Richtung eine Verbindung zum Ortszentrum von Ried.

Von der Straße „Am Kiesweg“ aus wird eine neue öffentliche Erschließungsstraße als Stichstraße in das neue Wohnquartier geführt. Diese etwa 50 m lange

Stichstraße (Breite 5,50 m) wird als verkehrsberuhigter Bereich (Mischverkehrsfläche) ausgebildet und ist damit künftig von allen Verkehrsteilnehmern gleichberechtigt nutzbar. Am Ende der neuen Stichstraße wird eine Wendeanlage umgesetzt, über die sowohl für die Kraftfahrzeuge der Bewohner oder Besucher als auch für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge (Müllfahrzeuge etc.) oder Rettungsfahrzeuge (Feuerwehr etc.) künftig ein Wenden innerhalb des verkehrsberuhigten Bereichs ermöglicht wird. Mit der neuen Verkehrsfläche und deren Anbindung an die Straße „Am Kiesweg“ kann eine verträgliche Integration der zusätzlichen Verkehre in das umliegende, bereits bestehende Erschließungsstraßennetz des Ortsteils Ried gewährleistet werden.

4.7.2 Ruhender Verkehr

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs (Bewohner, Besucher) der neuen Wohnnutzungen muss grundsätzlich auf den privaten Grundstücksflächen innerhalb des neuen Wohnquartiers erfolgen. Dabei müssen von den künftigen Bauherrn die für ihr Wohngebäude (Einzel- / Doppelhaus) jeweils erforderlichen Stellplätze nach den Vorgaben der gemeindlichen Stellplatzsatzung in Garagen / Carports oder als offene Stellplätze auf den jeweiligen Wohngrundstücken umgesetzt werden. Ergänzend werden im öffentlichen Raum, d. h. im Bereich der Wendenanlage der neuen Stichstraße auch noch einige öffentliche Stellplätze für die Allgemeinheit umgesetzt.

Mit den auf den privaten und öffentlichen Flächen im neuen Wohnquartier entstehenden Stellplätzen kann für die geplanten Wohnnutzungen künftig ein angemessenes Angebot für den ruhenden Verkehr gewährleistet werden.

4.7.3 Fuß- und Radwegeverbindungen

Über die im Mischverkehr benutzbare Straße „Am Kiesweg“ sind die neuen Wohnbauflächen auch fußläufig angemessen an das in der Ortslage Ried vorhandene Wegenetz angebunden. Radfahrer werden ebenfalls gemeinsam mit dem motorisierten Individualverkehr in den Straßenräumen der umliegenden Straßen mitgeführt. Die Erreichbarkeit der neu geplanten Wohngrundstücke für Fußgänger und Radfahrer ist künftig über den neu geplanten verkehrsberuhigten Bereich (Stichstraße) gesichert, da dieser als Mischverkehrsfläche künftig für Fußgänger und Radfahrer gleichermaßen nutzbar sein wird. Weitergehende Fuß- und Radwege sind im Zusammenhang mit der geplanten wohnbaulichen Entwicklung der überplanten Flächen nicht erforderlich.

5. Ver- und Entsorgung

5.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des neuen Wohnquartiers wird sichergestellt durch Anschluss an das in den umliegenden Straßenzügen („Am Kiesweg“ etc.) bereits anliegende Versorgungsnetz des örtlichen Versorgungsträgers. Dieses Netz

wird in der neuen Stichstraße innerhalb des neuen Wohnquartiers fortgeführt. Im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung ist eine ausreichende Löschwasserversorgung (Grundschutz) über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Das Löschwasserkonzept ist dabei nach den technischen Regeln der DVGW-Arbeitsblätter W 405 und W 331 auszubilden.

5.2 Abwasserentsorgung

Die Abwasserbeseitigung der neuen Wohngrundstücke kann über den in der Straße „Am Kiesweg“ bereits anliegenden kommunalen Schmutzwasserkanal sichergestellt werden, der innerhalb der neuen Erschließungsstraße (Stichstraße) im neuen Wohnquartier fortgeführt wird. Der vorhandene Schmutzwasserkanal weist noch ausreichende Kapazitäten auf, um die zusätzlichen Abwassermengen aus den neuen Wohngrundstücken aufnehmen zu können und in der kommunalen Kläranlage auch ausreichend reinigen zu können.

5.3 Oberflächen- und Niederschlagswasserbeseitigung

Grundsatz der Niederschlagswasserbehandlung ist unter wasserwirtschaftlichen Aspekten generell die Vermeidung weiterer Bodenversiegelungen und die Erhaltung bzw. Förderung der Versickerungsfähigkeit von Flächen. Dies dient neben der Grundwasserneubildung der Entlastung des Kanalnetzes und der Kläranlage sowie der Verringerung von Abflussspitzen in Gewässern. Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser sollte daher im Interesse eines vorsorgenden Umweltschutzes im Einklang mit den fachgesetzlichen Vorgaben und den einschlägigen technischen Regelwerken dem Untergrund zugeführt werden. Der Anteil an abflusswirksamen Flächen im Plangebiet sollte durch eine möglichst flächensparende Bauweise / Erschließung und durch eine Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen generell minimiert werden.

Nach den Ergebnissen der bereits durchgeführten geotechnischen Untersuchung (siehe auch Kapitel 2.4) hat sich gezeigt, dass der Untergrund im Plangebiet überwiegend nur eine geringe Durchlässigkeit aufweist und für eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht besonders geeignet ist. Im Rahmen der bereits durchgeführten Entwurfsplanung zu den Erschließungsanlagen wurde demzufolge auch konzeptionell untersucht, wie im neuen Wohngebiet mit dem künftig auf den öffentlichen und privaten Flächen anfallendem Niederschlags- / Oberflächenwasser umgegangen werden muss. Letztlich muss das künftig anfallende Niederschlagswasser auf den privaten bzw. öffentlichen Flächen zurückgehalten werden, bevor es gedrosselt über einen neuen öffentlichen Regenwasserkanal in Richtung Oberwaldbachgraben abgeleitet werden kann. Die im neuen Wohnquartier in diesem Zusammenhang geplanten und im Bebauungsplan auch entsprechend festgesetzten Maßnahmen (Rückhaltevolumen sowie maximaler Drosselabfluss je Grundstück etc.) sind so ausgelegt, dass sich für die nachfolgenden Bestandskanäle auch mit der vorgesehenen gedrosselten Einleitung von Niederschlagswasser keine nennenswerten

Verschlechterung ergeben. Mit der bereits durchgeführten Entwurfsplanung zu den Erschließungsanlagen und den in der Folge im Bebauungsplan getroffenen Vorgaben zur Niederschlagswasserbehandlung kann für die am nordwestlichen Rand der Ortslage Ried geplanten Wohnbauflächen künftig eine ordnungsgemäße Niederschlagswasserbeseitigung entsprechend den hierfür geltenden gesetzlichen Anforderungen sichergestellt werden.

Infolge der Topografie des Plangebietes und der unmittelbaren Nachbarschaft zu intensiv landwirtschaftlich bewirtschafteten Ackerflächen besteht vor allem bei Starkregenereignissen und ähnlichen Extremereignissen eine generelle Gefahr von wild abfließendem Wasser. Wie das unmittelbar östlich angrenzende Siedlungsgebiet der Ortslage Ried (beidseits Holgersteig und Vogelsangstraße) liegt der Planbereich nach der Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt daher im westlichen Randbereich eines wassersensiblen Bereiches. Über den Wirtschaftsweg in westlicher Verlängerung des Straßenraumes des Holgersteigs ist in der vorgenannten Hinweiskarte ein potenzieller Fließweg mit mäßigem Abfluss von Oberflächenwasser gekennzeichnet, der sich im weiteren Verlauf des Holgersteigs zu einem starken Abfluss verstärkt. Ein weiterer potenzieller Fließweg mit mäßigem Abfluss ist südlich des Plangebietes dargestellt, welcher weiter nach Nordosten in Richtung Holgersteig verläuft. Zur Ermittlung und Beurteilung des bei Starkregenereignissen bzw. ähnlichen Extremereignissen von den nordwestlichen und westlichen Außenbereichsflächen in Richtung Planbereich wild abfließenden Wassers sowie der möglichen Auswirkungen der geplanten wohnbaulichen Entwicklung hierauf, wurde im Rahmen der für das Plangebiet bereits durchgeführten Entwurfsplanung zu den Erschließungsanlagen auch eine wasserwirtschaftliche Untersuchung durchgeführt. Mit Umsetzung der in dieser Untersuchung aufgezeigten Maßnahmen (randliche Geländemulden, Erdwall, Einleitung in Regenwasserkanal, Höhenlage EG), die im Bebauungsplan auch entsprechend festgesetzt sind, sowie durch die ergänzende Herstellung eines neuen Regenwasserkanals, kann künftig ein ausreichender Schutz der geplanten Wohnbebauung vor Schäden durch wild abfließendes Wasser im Falle eines Starkregen-/ Extremereignisses sichergestellt werden. Eine individuelle Risikoabschätzung gegen Starkregengefahren ist für jedes geplante Gebäude im Rahmen der nachfolgenden Objektplanung unter Berücksichtigung möglicher Veränderungen des Geländes während der Bebauung durchzuführen. Bei Bedarf können in diesem Zusammenhang dann auch entsprechende Maßnahmen zum individuellen Schutz (z.B. Lage und Höhe von Zugängen und Lichtschächten) für jedes einzelne Gebäude von den künftigen Bauherren getroffen werden.

Im Rahmen der Entwurfsplanung zu den Erschließungsanlagen konnte auch der Nachweis geführt werden, dass der natürliche Ablauf von wild abfließendem Wasser durch die geplante wohnbauliche Entwicklung des Plangebietes nicht zum Nachteil eines höher- oder tieferliegenden Grundstückes behindert, verstärkt oder auf andere Weise verändert wird. Mit der geplanten Entwicklung von neuen Wohnbauflächen am nordwestlichen Rand der Ortslage Ried sind demzufolge weder für die geplanten Wohnnutzungen noch für bereits bestehende

schutzbedürftige Wohn- und sonstige Nutzungen in deren Umfeld nachteilige Auswirkungen infolge von wild abfließendem Wasser zu erwarten.

5.4 Strom- und Wärmeversorgung

Die Stromversorgung der neuen Wohngebäude wird durch das in den umliegenden Straßenzügen („Am Kiesweg“, Holgersteig etc.) bereits anliegende Leitungsnetz des örtlichen Versorgungsträgers (LEW Verteilnetz GmbH) sichergestellt. Dieses Netz wird innerhalb der neuen Stichstraße (verkehrsberuhigter Bereich) im Quartier fortgeführt.

Die Wärmeversorgung der neu geplanten Wohngebäude soll zukünftig dezentral durch die jeweiligen Bauherren selbst erfolgen (Wärmepumpen, Solarenergie etc.). Eine Versorgung des neuen Wohnquartiers mit Erdgas ist nur bei entsprechender Nachfrage möglich.

5.5 Fernmeldeanlagen

Die fernmeldetechnische Versorgung des neuen Wohnquartiers wird über das in den umliegenden Straßenzügen („Am Kiesweg“, Holgersteig etc.) bereits anliegende Leitungsnetz des örtlichen Versorgers gewährleistet. Die notwendigen Telekommunikationsanlagen werden innerhalb der neuen Stichstraße (verkehrsberuhigter Bereich) neu verlegt.

5.6 Abfallbeseitigung

Die Beseitigung der Abfälle im neuen Wohnquartier kann künftig ortsüblich über die bereits bestehende Straße „Am Kiesweg“ in Verbindung mit der im Plangebiet neu geplanten Stichstraße (verkehrsberuhigter Bereich) sichergestellt werden. Sie wird ortsüblich durch die Entsorgungssysteme des Landkreises Günzburg durchgeführt. Die Müllbehältnisse sind von den Bewohnern am Abholtag am Rand der neuen Stichstraße zur Abholung bereitzustellen. Die Ausgestaltung des künftigen Wendehammers am Ende der neuen Stichstraße wurde in der Entwurfsplanung bereits für eine Benutzung durch ein dreiachsiges Müllfahrzeug ausgelegt.

5.7 Erschließungsträger

Die Erschließung des neuen Wohnquartiers erfolgt vollständig durch den Markt Jettingen-Scheppach.

6. Umweltbericht

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen muss gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden.

Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen. Entsprechend dem Stand des Verfahrens, sind im Umweltbericht die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes, darzulegen.

Im Rahmen der durchgeführten Beteiligungsverfahren (§ 4 Abs. 1 BauGB) wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Der Umweltbericht wurde auf Grundlage der in diesem Zusammenhang eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen sowie der weiteren, zwischenzeitlich vorliegenden umweltrelevanten Informationen (Baugrunduntersuchung etc.) inhaltlich fortgeschrieben und entsprechend ergänzt.

6.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Planung

Mit der Ausweisung von neuen Wohnbauflächen südlich der Straße „Am Kiesweg“ am nordwestlichen Ortsrand der Ortslage Ried soll dem im Marktgebiet Jettingen-Scheppach vorhandenen Bedarf an derartigen Bauflächen Rechnung getragen und eine maßvolle Arrondierung des historisch gewachsenen Siedlungsgebietes im Nordwesten des Ortsteiles Ried sichergestellt werden. Innerhalb des neuen Wohnquartiers sollen fünf bis sechs neue Einzelhäuser / Doppelhäuser entstehen, deren Ausprägung und Gestaltung sich weitestgehend an den strukturellen Vorgaben der umliegenden Bestandsbebauung (Wohngebiete Westenacker I bis III etc.) orientiert und diese in einem verträglichen Rahmen zum nordwestlichen Ortsrand hin abrundet. Im Sinne einer möglichst flächensparenden Bauweise soll ein relativ kompaktes Wohnquartier mit eher kleinteilig parzellierten Wohngrundstücken entstehen. Die Erschließung der neuen Wohngebäude erfolgt durch eine neue öffentliche Stichstraße, die als verkehrsberuhigter Bereich gestaltet werden soll. Durch eine Kombination aus privater Randeingrünung und öffentlichen Grünflächen (extensiv gepflegte Entwässerungsmulden) entlang der westlichen und südlichen Begrenzung des neuen Wohnquartiers, soll ein verträglicher Übergang zur angrenzenden freien Landschaft hin gesichert werden. Zur planungsrechtlichen Sicherung der geplanten wohnbaulichen Arrondierung wird das Plangebiet als „allgemeines Wohngebiet (WA)“ gemäß § 4 BauNVO mit den erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen (zentrale Stichstraße) und randlichen Grün- / Gehölzstrukturen im Bebauungsplan festgesetzt. Weitere Ausführungen hierzu sind Kapitel 1. „Anlass für die Planung“ und Kapitel 4. „Ziele der Planung, Plankonzept und wesentliche Auswirkungen der Planung“ zu entnehmen.

6.2 Darstellung der im Fachrecht festgelegten Umweltziele und deren Berücksichtigung

Wie das gesamte historisch gewachsene Siedlungsgebiet des Ortsteiles Ried liegt auch das Plangebiet vollumfänglich innerhalb des Naturparks „Augsburg - Westliche Wälder“. Eine bauliche Nutzung steht den Vorgaben der Naturparkverordnung aber nicht grundsätzlich entgegen.

Das Plangebiet befindet sich im Randbereich eines im Regionalplan Donau-Iller (B I 4 G (7) RP Donau-Iller) ausgewiesenen Vorbehaltsgebietes zur Sicherung von Wasservorkommen. Bei den überplanten Flächen im Ortsteil Ried handelt es sich um einen Bereich der in nahezu vergleichbarer Dimension jedoch etwas anderer Ausformung bereits als „Wohnbaufläche“ im wirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Jettingen-Scheppach dargestellt war. Den besonders gewichteten Belang des Grundwasserschutzes hat der Markt Jettingen-Scheppach demzufolge bereits im Rahmen der im Jahr 2016 durchgeführten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes gegenüber dem noch gewichtigeren Belang der Siedlungsentwicklung zurücktreten lassen. Diese Intention hat der Markt Jettingen-Scheppach mit dem zwischenzeitlich bereits für den Planbereich durchgeführten Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes auch nochmals bestärkt. Nach den Erkenntnissen der durchgeführten Baugrunduntersuchung kann im Plangebiet von einem hohen Grundwasserflurabstand (ca. 14 m unter OK Gelände) sowie überwiegend geringen Durchlässigkeiten des Untergrundes ausgegangen werden. Infolge der geplanten wohnbaulichen Entwicklung des überplanten Areals sind demzufolge keine nennenswerten Auswirkungen auf das Grundwasser bzw. die Sicherung von Wasservorkommen zu erwarten, zumal mit der geplanten Wohnbebauung auch keine tiefgreifenden Geländeeinschnitte verbunden sind. Zudem werden im Bebauungsplan verschiedene Minimierungsmaßnahmen (Versickerungsmulden, versickerungsfähige Beläge etc.) festgeschrieben (siehe auch Kapitel 3.1.).

Das überplante Areal ist Bestandteil des ABSP-Naturraumes „Riedellandschaft der Iller-Lech-Schotterplatten“ dessen Zielsetzung im Erhalt und der Optimierung noch vorhandener Biotopflächen, der Wiederherstellung einer strukturreichen Kulturlandschaft sowie dem Wiederaufbau eines Netzes an naturbetonten bzw. zu entwickelnden Lebensräumen liegt. Infolge der nur sehr zurückhaltenden Ausprägung des neuen Wohnquartiers und dessen Lage in unmittelbarer Nachbarschaft zum historisch gewachsenen Siedlungsgebiet von Ried sind infolge der Planung keine wesentlich nachteiligen Auswirkungen auf die Ziele des ABSP-Naturraumes zu erwarten.

Darüber hinaus sind abgesehen von den ohnehin gültigen und zu beachtenden allgemeinen gesetzlichen Grundlagen (Baugesetzbuch, Naturschutzgesetze, Immissionsschutzgesetze, Wasserrecht etc.) und den regionalplanerischen und landesplanerischen Vorgaben (siehe Kapitel 3.1.) für das Plangebiet im Fachrecht nach derzeitigem Kenntnisstand keine besonderen zu beachtenden Umweltziele festgelegt.

6.3 Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen

6.3.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

Siehe hierzu Kapitel 2. „Beschreibung des Plangebietes“.

6.3.2 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre im Plangebiet von einem Fortbestand der intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der Flächen als Ackerland auszugehen. Eine andere Nutzung wäre auf dem überplanten Areal am nordwestlichen Rand der Ortslage Ried aufgrund dessen Lage im baulichen Außenbereich nach § 35 BauGB derzeit planungsrechtlich nicht möglich (siehe auch Kapitel 3.3.). Eine bauliche Entwicklung könnte damit nur im Rahmen einer Privilegierung nach § 35 BauGB (z. B. landwirtschaftliches Gebäude, Gartenbaubetrieb) stattfinden. Zudem wäre auch keine Entwicklung von randlichen Grünstrukturen oder Entwässerungsmulden zu erwarten.

6.3.3 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung wird sich das überplante Areal im Nordwesten der Ortslage Ried zu einem kleinen, kompakten Wohnquartier mit unterschiedlichen Gebäudestrukturen (Einfamilien-, Doppelhäuser) entwickeln. Damit kann im Bereich des Ortsteiles Ried für die kommenden Jahre von Seiten der Kommune wieder ein gewisses Angebot an neuem Wohnraum geschaffen werden. Neben der Umsetzung neuer privater Wohngrundstücke wird mit der Entwicklung des neuen Wohnquartiers auch eine neue Erschließungsstruktur entstehen (Stichstraße mit Wendeanlage etc.), über welche die Erschließung des neuen Wohnquartiers sichergestellt wird. Mit der Ausbildung von randlichen Grünstrukturen wird ein ansprechender Übergang der neuen Bebauung zum angrenzenden Freiraum geschaffen. Zudem kann mit den randlichen Entwässerungsmulden künftig auch eine Entspannung im Hinblick auf mögliche Auswirkungen bei Starkregenereignissen im Umfeld der überplanten Flächen ermöglicht werden.

Nachfolgend werden mögliche Umweltauswirkung der geplanten wohnbaulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO) einschließlich der zugehörigen Erschließungs- und Grünstrukturen im Vergleich zu einer Beibehaltung der intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der Flächen als Ackerland auf die einzelnen Schutzgüter dargelegt. Die Beurteilung erfolgt verbal argumentativ, wobei zwischen einer geringen, mittleren und hohen Erheblichkeit unterschieden wird.

6.3.3.1 Schutzgut Mensch / Bevölkerung

Beschreibung:

Beurteilungsgegenstand für das Schutzgut Mensch / Bevölkerung sind die Wohn- und Wohnumfeldfunktion, die Erholungs- / Freizeitfunktion sowie die

Versorgungsfunktion eines Gebietes. Im Plangebiet selbst sind bislang keine Wohn- und / oder Erholungsnutzungen vorhanden, da es sich bislang um intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen handelt. Die nächsten zu Wohnzwecken genutzten Flächen des historisch gewachsenen Siedlungsgebietes von Ried (Wohngebiete Westenäcker I bis III) grenzen unmittelbar nördlich der Straße „Am Kiesweg“ bzw. östlich des landwirtschaftlichen Weges (Flur Nr. 116/1) an. Die Flächen innerhalb des Plangebietes üben als intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen bislang auch keinerlei Versorgungs- oder Freizeitfunktion für das Schutzgut Mensch aus.

Eine Vorbelastung für das Schutzgut Mensch besteht im Plangebiet im Wesentlichen durch die Emissionen der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung (Lärm, Geruch, Staub) der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen. Diese gehen bislang aber nicht über das Maß hinaus, das im ländlichen Raum üblicherweise hinzunehmen ist. Im Hinblick auf mögliche Verkehrslärmemissionen im Umfeld der maßgebenden Verkehrswege (Kreisstraße GZ 17 etc.) im Bereich der Ortslage Ried sind im Plangebiet keine nachteiligen Vorbelastungen zu erwarten, da in der Ortslage Ried im Bestand bereits zahlreiche schutzbedürftige Wohnnutzungen in deutlich geringerer Entfernung zu diesen Verkehrsflächen vorhanden sind.

Auswirkungen:

Mit der Planung ist kein unmittelbarer Verlust von Wohnbauflächen verbunden, vielmehr kann ein maßvolles Angebot an neuen Wohnbauflächen im Bereich der Ortslage Ried geschaffen werden. Mit der geplanten Entwicklung von schutzbedürftigen Wohnnutzungen werden auch keine besonders erholungsrelevanten Freiflächen in Anspruch genommen.

Hinsichtlich der auf das Plangebiet einwirkenden landwirtschaftlichen sowie sonstigen Emissionen (Lärm, Gerüche, Staub etc.) sind für die geplanten schutzbedürftigen Wohnnutzungen keine Auswirkungen zu erwarten, die über das im ländlichen Raum üblicherweise hinzunehmende Maß hinausgehen. Infolge der unmittelbaren Nachbarschaft zu bereits seit Jahrzehnten wohnbaulich genutzten Grundstücksflächen (Wohngebiete Westenäcker I bis III) ist davon auszugehen, dass auch im Bereich des Plangebietes gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen. Mit der geplanten Entwicklung neuer Wohnbauflächen werden auch keine landwirtschaftlichen Betriebe oder Hofstellen in Nachbarschaft des Plangebietes nachhaltig eingeschränkt.

Visuelle Reize sind durch die notwendige Beleuchtung innerhalb der neuen Wohnstrukturen sowie im Bereich der künftigen öffentlichen Erschließungsstraße (Stichstraße, verkehrsberuhigter Bereiche) zu erwarten. In dem durch das benachbarte Siedlungsgebiet und die umliegenden Verkehrsflächen („Am Kiesweg“, Holgersteig etc.) bereits vorgeprägten Umfeld, sind diesbezüglich keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen durch die Planung zu erwarten. Die Beleuchtung des neuen Wohnquartiers soll ohnehin nur sehr zurückhaltend vorgenommen werden.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Mensch / Bevölkerung sind im Zusammenhang mit den

geplanten wohnbaulichen Nutzflächen keine Umweltauswirkungen besonderer Erheblichkeit zu erwarten.

6.3.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Beschreibung:

Die für eine wohnbauliche Entwicklung vorgesehenen Flächen des Plangebietes unterliegen als Ackerflächen derzeit noch einer intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung. Das Schutzgut Pflanzen konnte sich aufgrund dieser intensiven Bewirtschaftung (wechselnde Fruchtfolge etc.) bislang nur eingeschränkt entwickeln. Auf dem überplanten Areal am nordwestlichen Ortsrand von Ried sind bislang keine landschaftsgliedernden Merkmale und keinerlei Vegetationsstrukturen (Bäume, Sträucher) vorhanden. Gesetzlich geschützte Biotopstrukturen i.S.v. § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG sind auf den für eine wohnbauliche Entwicklung vorgesehenen Flächen ebenso wenig anzutreffen, wie sonstige besonders schützenswerte Landschaftsbestandteile oder Vegetationsstrukturen. Das Plangebiet ist auch nicht Bestandteil ausgewiesener Schutzgebiete (FFH-, SPA-, Natur- / Landschaftsschutzgebiete etc.). Es liegt wie das gesamte historisch gewachsene Siedlungsgebiet der Ortslage Ried aber innerhalb des Naturparks „Augsburg - Westliche Wälder“, was einer wohnbaulichen Entwicklung aber nicht grundsätzlich entgegensteht.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist eine Prüfung artenschutzrechtlicher Belange insoweit erforderlich, ob ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz der Realisierung der geplanten wohnbaulichen Entwicklung entgegenstehen. Auf den überplanten Flächen sind die Lebensraumqualitäten durch die bisherige intensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung des Areals als Ackerflächen (Befahrung mit schwerem Gerät, Einsatz von Düngemitteln etc.) grundsätzlich bereits nachhaltig gestört. Es sind keine Habitatstrukturen (Gebäude, Gehölze etc.) vorhanden, die auf ein Vorkommen besonderer Arten hinweisen. Während des Brachestadiums bzw. zu Zeiten eines noch niedrigen Aufwuchses weisen die Flächen für einzelne Arten ein gewisses Potenzial als Nahrungshabitat auf. Der Planbereich ist auf Grund der intensiven Nutzung und dem Fehlen wertgebender Strukturen für zahlreiche Artengruppen eher uninteressant bzw. nicht geeignet.

Infolge der bereits in nördlicher und östlicher Nachbarschaft unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Siedlungsstrukturen der Ortslage Ried (Wohngebiete Westenacker I bis III) und der für deren Erschließung vorhandenen Verkehrswege („Am Kiesweg“, Holgersteig etc.), fungieren die in ihrer Ausprägung eher zurückhaltend gewählten Flächen generell als Teilhabitat für typische Arten des Siedlungsgebietes (häufige und ungefährdete Arten), die grundsätzlich räumlich sehr flexibel und anpassungsfähig sind. Für Offenlandvogelarten (Feldlerche, Rebhuhn etc.) weisen die überplanten Flächen, aufgrund der tatsächlichen Flächeninanspruchnahme (relativ kleines, kompaktes Quartier) und der unmittelbaren Nachbarschaft zu den belebten Siedlungsstrukturen von Ried (bestehende Scheuchwirkung) keine besondere Eignung auf.

Auswirkungen:

Bei Durchführung der Planung und einer damit verbundenen Zunahme der Versiegelung infolge der geplanten Wohnbauflächen sowie der zugehörigen privaten (Grundstückszufahrten, Stellplätze etc.) und öffentlichen Verkehrsflächen (zentrale Stichstraße etc.) ergibt sich eine dauerhafte Versiegelung der überplanten, bislang intensiv landwirtschaftlich bewirtschafteten Ackerflächen, die grundsätzlich zu einer Einschränkung des Lebensraumes für Tiere und Pflanzen führt.

Die mit der geplanten Überbauung und Versiegelung des Plangebietes einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft können durch eine naturschutzfachliche Aufwertung von externen, im Gemeindegebiet des Marktes Jettingen-Scheppach liegenden Flächen angemessen kompensiert werden (siehe Kapitel 6.5.2). Zur Minimierung dieser Eingriffe werden im westlichen und südlichen Randbereich des neuen Wohnquartiers, am Übergang zum freien Landschaftsraum randliche Grün- / Gehölzstrukturen sowie öffentliche Entwässerungsmulden festgelegt und dauerhaft gesichert. Darüber hinaus sind auch auf den privaten Wohngrundstücken und im Bereich des neuen öffentlichen Straßenraumes (verkehrsberuhigter Bereich) weitere Gehölzpflanzungen (Bäume und Sträucher) umzusetzen (siehe auch Kapitel 4.6). Mit diesen im Bebauungsplan festgelegten Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen können die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt minimiert werden. Die Anzahl an Bäumen wird im Plangebiet künftig deutlich zunehmen. Insbesondere auf den randlichen Grün- / Gehölzstrukturen können künftig weitestgehend ungestörte Lebensräume und Habitatstrukturen für verschiedene Tier- und Pflanzenarten entstehen, die zudem eine wirksame ökologische Vernetzung mit den umliegenden Freiräumen gewährleisten. Infolge der vorhandenen Vorbelastung (intensive landwirtschaftliche Nutzung, unmittelbare Nachbarschaft zu Siedlungsgebiet) ist durch die Planung auch keine erhebliche Störung von europarechtlich oder besonders geschützten Arten zu erwarten, zumal es sich um typische Arten des Siedlungsgebietes handelt, welche die Fähigkeit besitzen eine große Bandbreite verschiedener Umweltfaktoren zu ertragen sowie einen raschen Ortswechsel vorzunehmen.

Mit Umsetzung von artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Insektenfreundliche Beleuchtung, Vermeidung von Vogelschlag) kann zudem sichergestellt werden, dass die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG mit der Planung nicht erfüllt werden und demzufolge keine Befreiung nach § 67 BNatSchG erforderlich ist. Diese Maßnahmen sind in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Südlich Am Kiesweg“ verbindlich eingeflossen, um künftig eine Schädigung, erhebliche Störung, Verletzung bzw. im schlimmsten Fall Tötung von betroffenen Arten / Individuen ausschließen zu können (siehe auch Kapitel 6.5.3).

Ergebnis:

Infolge einer deutlichen Erhöhung des Versiegelungsgrades durch die geplanten Wohn- und sonstigen Strukturen (Verkehrsflächen etc.) ergeben sich für das Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit.

6.3.3.3 Schutzgut Fläche

Beschreibung:

Bei dem überplanten, baulich neu zu entwickelnden Areal handelt es sich bislang um intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftete Ackerflächen mit einer Flächengröße von etwa 0,4 ha. Bislang sind auf den für eine maßvolle wohnbauliche Arrondierung der Ortslage Ried vorgesehenen Flächen keine besonders schützenswerten oder seltenen natürlichen Ressourcen vorhanden. Die überplanten Flächen werden im Norden und Osten bereits von den historisch gewachsenen Siedlungsstrukturen (Einzel-, Doppelhäuser etc.) des Ortsteiles Ried begrenzt.

Auswirkungen:

Eine grundsätzliche Entscheidung zu einer wohnbaulichen Entwicklung der Flächen am nordwestlichen Ortsrand von Ried hat der Markt Jettingen-Scheppach schon im Jahr 2016 im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes getroffen, wo er einer Entwicklung von dringend benötigten Wohnbauflächen bereits einen höheren Stellenwert eingeräumt hat als den landwirtschaftlichen Belangen (Ackernutzung etc.) dieser Flächen. In der Folge wurden am nordwestlichen Ortsrand von Ried in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes potenzielle Wohnbauflächen in straßenbegleitender Ausprägung gesichert. Diese grundsätzlichen Überlegungen zur künftigen Entwicklung der Flächen hat der Markt mit dem kürzlich abgeschlossenen Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes auch nochmals entsprechend bestärkt, in dem er die potenzielle Wohnbebauung am nordwestlichen Ortsrand von Ried auf die nun eher kompaktere, aber nahezu flächengleiche Ausprägung abgestellt hat.

Die nun vorgesehene konkrete Umsetzung einer wohnbaulichen Entwicklung auf den Flächen im Nordwesten der Ortslage Ried, einschließlich der in diesem Zusammenhang erforderlich werdenden Erschließungsanlagen, bedingt einen quantitativen Flächenverlust von bislang intensiv landwirtschaftlich bewirtschafteten Ackerflächen durch Überbauung mit neuen wohnbaulichen Gebäudestrukturen und zusätzlichen Versiegelungen (Stichstraße etc.). Im Zuge der Überplanung des Areals können aber zumindest in den Randbereichen des neuen Wohnquartiers auch einige Flächenanteile durch konkrete Pflanzmaßnahmen (Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern etc.) qualitativ aufgewertet und künftig dauerhaft als Grün- / Gehölzflächen gesichert werden.

Mit einer Inanspruchnahme von im Umfeld des Plangebietes bereits vorhandenen Erschließungsstrukturen (Straße „Am Kiesweg“, Holgersteig, Kanäle, Leitungen etc.) ergeben sich nicht nur Synergieeffekte, es kann trotz eines unvermeidbaren Flächenverlusts, bei Durchführung der Planung noch ein verhältnismäßig sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden im Planbereich ermöglicht werden. Die Entwicklung der von bestehenden Siedlungsstrukturen (Wohngebiete Westenäcker I bis III) bereits vorgeprägten und von verschiedenen Verkehrswegen („Am Kiesweg“, landwirtschaftlicher Weg etc.) begrenzten Flächen gewährleistet eine maßvolle, organische Arrondierung der Bebauung am nordwestlichen Rand der Ortslage Ried. Mit der Entwicklung von eher kleinteiligeren Wohngrundstücken und relativ variabel ausgeprägten

Gebäudestrukturen (Einzel- oder Doppelhäuser) wird bei der Planung auch besonderer Wert auf eine möglichst effektive Ausnutzung der überplanten Flächen zu Wohnzwecken gelegt.

Die umweltbezogenen qualitativen Auswirkungen auf die übrigen flächenbezogenen Schutzgüter werden bei dem jeweiligen Schutzgut abgehandelt (Boden, Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt etc.).

Ergebnis:

Mit dem dauerhaften Verlust von intensiv landwirtschaftlich bewirtschafteten Ackerflächen ergeben sich bei Durchführung der Planung für das Schutzgut Fläche Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit.

6.3.3.4 Schutzgut Boden

Beschreibung:

Das Plangebiet befindet sich im Bereich von pleistozänen bis holozänen Schwemmlehmen, die bereichsweise auch in Form von Talfüllungen als Lehme und Sande anstehen. Unter diesen Deckschichten stehen bis in größere Tiefen umgelagerte quartäre Sande an. Nach einer bereits durchgeführten Baugrunduntersuchung (siehe auch Kapitel 2.4) finden sich unter der Oberbodenschicht Auffüllungen in Form von Schluffen mit sandigen bis stark sandigen und schwach tonigen bis tonigen Nebenbestandteilen, vereinzelt auch mit Ziegelspuren. Unter diesen Auffüllungen folgen Deckschichten aus Schluffen mit tonigen, schwach sandigen bis sandigen und lokal schwach kiesigen Nebenbestandteilen. An diese schließen sich quartäre Fein- bis Mittelsande mit schwach schluffigen bis schluffigen Nebenbestandteilen an.

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen wurden bei den durchgeführten chemischen Beprobungen im Bereich der überplanten Flächen nicht aufgeschlossen. Auch dem Markt Jettingen-Scheppach liegen für den Planbereich keine Kenntnisse zu entsprechenden Belastungen vor.

Im Folgenden wird das Plangebiet hinsichtlich der in § 2 Abs. 2 Nr. 1 BBodSchG genannten Kriterien unter Hinzuziehung der Angaben des Landesamtes für Umwelt Bayern untersucht (Bodenfunktionsbewertung):

Bewertbare Bodenteilfunktion	Bewertungsklasse
Rückhaltevermögen für anorganische Schadstoffe (Blei, Cadmium, Chrom, Cobalt, Kupfer, Nickel, Quecksilber, Zink)	5 (hoch)
Rückhaltevermögen für organische Schadstoffe (Benzo(a)pyren, Glyphosat, Heizöl, PFOS, TCDD)	Fläche nicht bewertet
Natürliche Ertragsfähigkeit (Acker, Grünland)	2 (gering) bis 3 (mittel)
Standortpotenzial für natürliche Vegetation	Fläche nicht bewertet
Wasserrückhaltevermögen bei Niederschlagsereignissen	4 bis 5 (hoch)
Säurepuffervermögen KAKeff (Forst) / KAKpot (Forst)	Fläche nicht bewertet
Verweilzeit wasserlöslicher Stoffe	4 (hoch)
Mittelwert	4 (hoch)

Quelle: Umweltatlas Bayern, Landesamt für Umwelt 2026

Zusammenfassend ist festzustellen, dass es sich nach Prüfung der Kriterien für die natürlichen Bodenfunktionen (siehe Tabelle) im Plangebiet in der Gesamtbewertung um einen Boden mit hoher Bedeutung für die natürlichen Bodenfunktionen gemäß § 2 BBodSchG handelt.

Auswirkungen:

Bei Durchführung der Planung entstehen auf den bislang baulich noch nicht genutzten Flächen neue Wohn- und sonstige Gebäude sowie zugehörige Erschließungsstrukturen (Stichstraße etc.). Mit der damit einhergehenden Erhöhung der Versiegelung auf den überplanten Flächen wird das Schutzgut Boden grundsätzlich in seiner Funktionsfähigkeit beeinträchtigt. Die Inanspruchnahme von Grund und Boden und die Bodenversiegelung werden bei Durchführung der Planung auf ein funktional notwendiges Mindestmaß beschränkt. Zudem können im westlichen und südlichen Randbereich des Plangebietes teilweise auch Bereiche planungsrechtlich gesichert werden, wo künftig eine naturnahe Gestaltung des Bodens möglich und dauerhaft gesichert ist (randliche Grün-/ Gehölzstrukturen, Entwässerungsmulden).

Ergebnis:

Bei Durchführung der Planung ergeben sich für das Schutzgut Boden durch die Erhöhung des Versiegelungsgrades in Zusammenhang mit der geplanten wohnbaulichen Entwicklung der Flächen Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit.

6.3.3.5 Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Zu den überplanten Flächen liegen bislang keine konkreten Angaben zu den Grundwasserverhältnissen vor. Bei der bereits durchgeführten Baugrunduntersuchung wurde in den ausgeführten Kleinbohrungen bis zu den Endtiefen von etwa 6 m kein Grundwasser angetroffen. Im Umweltatlas Bayern wird für das überplante Areal von einem Grundwasserflurabstand von etwa 14 m unter der bestehenden Geländeoberkante ausgegangen. Für die geplante wohnbauliche Entwicklung wird das Grundwasser somit nur eine untergeordnete Rolle spielen. Infolge der in der Baugrunduntersuchung erfassten Untergrundzusammensetzung ist aber von einem Vorkommen von Schichtenwasser im Planbereich auszugehen. Generell ist der Untergrund innerhalb des Plangebietes nur als schwach bis sehr schwach durchlässig einzustufen und weist keine günstige Versickerungseignung auf (siehe auch Kapitel 2.4).

Das überplante Areal am nordwestlichen Ortsrand von Ried befindet sich in keinem bestehenden oder geplanten Trinkwasserschutzgebiet. Es sind auch keine privaten Trinkwasserversorgungen oder Grundwassernutzungen bekannt. Die überplanten Flächen liegen aber im Randbereich eines Vorbehaltsgebietes zur Sicherung von Wasservorkommen des Regionalplanes Donau-Iller (B I 4 G (7) RP 15, siehe auch Kapitel 3.1).

Im Plangebiet bzw. dessen unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich keine Oberflächengewässer. Die überplanten Flächen liegen auch in keinem festgesetzten Überschwemmungsgebiet (HQ₁₀₀) und werden auch bei einem

extremen Hochwasserereignis (HQ_{extrem}) nicht tangiert. Nach der Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt liegt der Planbereich wie das unmittelbar angrenzende Siedlungsgebiet von Ried aber im westlichen Randbereich eines wassersensiblen Bereichs. Zudem ist in dieser Karte über den Wirtschaftsweg in westlicher Verlängerung des Straßenraumes des Holgersteigs ein potenzieller Fließweg mit mäßigem Abfluss von Oberflächenwasser gekennzeichnet, der sich im weiteren Verlauf des Holgersteigs zu einem starken Abfluss verstärkt. Ein weiterer potenzieller Fließweg mit mäßigem Abfluss ist südlich des Plangebietes dargestellt, welcher weiter nach Nordosten in Richtung Holgersteig verläuft (siehe auch Kapitel 2.4).

Auswirkungen:

Bei Durchführung der Planung erfolgt mit den geplanten wohnbaulich genutzten Gebäudestrukturen und den zugehörigen Erschließungsanlagen (Stichstraße etc.) eine deutliche Erhöhung der Bodenversiegelung auf den überplanten Flächen, was eine Beeinträchtigung des natürlichen Wasserkreislaufes (Versickerung, Verdunstung, Grundwasserneubildung) auf dem überplanten Areal zur Folge hat.

Nachdem die Untergrundverhältnisse keine Versickerung zulassen, muss das gesamte im neuen Wohngebiet anfallende Niederschlagswasser zunächst durch geeignete Rückhalteeinrichtungen (Zisterne etc.) auf den privaten Grundstücksflächen zurückgehalten werden, bevor es anschließend gedrosselt über einen neuen Regenwasserkanal in Richtung Oberwaldbachgraben abgeleitet werden kann. Im weiteren Umfeld des Plangebietes kann damit zumindest teilweise wieder eine Zuführung des Niederschlagswassers in den natürlichen Wasserkreislauf ermöglicht werden. Mit der zwingenden Umsetzung von Rückhaltezysternen etc. auf den neuen Wohngrundstücken, kann auch eine anteilige Brauchwassernutzung zur Gartenbewässerung, Toilettenspülung etc. innerhalb des Plangebietes ermöglicht werden. Die für Flachdächer auf Garagen und Carports vorgeschriebene extensive Dachbegrünung sichert ebenfalls einen gewissen Rückhalt des Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücksflächen, was zu einer Verdunstung bzw. zumindest einer verzögerten Ableitung führt. Grundsätzlich wird die Inanspruchnahme von Grund und Boden sowie die Bodenversiegelung bei der geplanten wohnbaulichen Entwicklung auf ein für die Ortsrandlage verträgliches Maß reduziert.

Mit den geplanten offenen Flächen im Bereich der randlichen Grün- / Gehölzflächen können die Auswirkungen der wohnbaulichen Nutzung des Plangebietes auf das Schutzgut Wasser minimiert werden. Aus dem gleichen Grund müssen sämtliche privaten Grundstücksflächen, die künftig nicht durch Gebäude, Nebenanlagen, Stellplatzflächen und Wege in Anspruch genommen werden, als bodenschlüssige, wasseraufnahmefähige Grünfläche gestaltet werden.

Zum Schutz vor bei Starkregenereignissen über die nordwestlichen und westlichen Außenbereichsflächen in Richtung Planbereich wild abfließendem Wasser, werden auf Grundlage der Erkenntnisse aus der bereits durchgeführten Entwurfsplanung zu den Erschließungsanlagen im neuen Wohnquartier verschiedene wasserwirtschaftlich wirksame Maßnahmen umgesetzt (randliche

Geländemulden, Erdwall, Einleitung in Regenwasserkanal). Mit diesen, im Bebauungsplan auch entsprechend festgesetzten Maßnahmen, kann künftig ein ausreichender Schutz der geplanten Wohnbebauung vor Schäden infolge von wild abfließendem Wasser im Falle eines Starkregen- / Extremereignisses sichergestellt werden. Zudem konnte im Rahmen der Entwurfsplanung zu den Erschließungsanlagen auch der Nachweis erbracht werden, dass der natürliche Ablauf von wild abfließendem Wasser durch die geplante wohnbauliche Entwicklung des Plangebietes nicht zum Nachteil eines höher- oder tieferliegenden Grundstückes behindert, verstärkt oder auf andere Weise verändert wird (siehe auch 5.3). Zudem werden die im Plangebiet neu geplanten Wohngebäude höhenmäßig so verortet, dass diese Gebäude selbst bei Eintritt eines Starkregen- bzw. sonstigen Ereignisses nicht nachteilig von wild abfließendem Wasser tangiert werden.

Den besonders gewichteten Belang des Grundwasserschutzes hat der Markt Jettingen-Scheppach bereits im Jahr 2016 im Zusammenhang mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes gegenüber dem noch gewichtigeren Belang der Siedlungsentwicklung zurücktreten lassen. Diese Intention hat der Markt Jettingen-Scheppach mit dem zwischenzeitlich für den Planbereich durchgeführten Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes auch nochmals bestärkt. Nach den Ergebnissen der durchgeführten Baugrunduntersuchung kann für das Plangebiet von einem hohen Grundwasserflurabstand (ca. 14 m unter OK Gelände) sowie überwiegend geringen Durchlässigkeiten des Untergrundes ausgegangen werden. Bei der geplanten wohnbaulichen Entwicklung der überplanten Flächen am nordwestlichen Rand der Ortslage Ried sind demzufolge keine nennenswerten Auswirkungen auf das Grundwasser bzw. die Sicherung von Wasservorkommen zu erwarten, zumal mit der geplanten Wohnbebauung auch keine tiefgreifenden Geländeeinschnitte verbunden sind. Darüber hinaus werden im Bebauungsplan „Südlich Am Kiesweg“ auch noch verschiedene Minimierungsmaßnahmen (Entwässerungsmulden, versickerungsfähige Beläge etc.) gesichert (siehe auch Kapitel 5.3).

Ergebnis:

Mit Durchführung der Planung ergeben sich für das Schutzgut Wasser aufgrund der mit der geplanten wohnbaulichen Entwicklung der überplanten Flächen verbundenen Zunahme der Versiegelung Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit.

6.3.3.6 Schutzgut Luft/Klima

Beschreibung:

Eine gesonderte Erhebung der klimatischen Verhältnisse wurde für das Plangebiet nicht vorgenommen. Grundsätzlich leisten die überplanten landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen einen Beitrag zur Kaltluftentstehung (Verdunstung etc.) und zum Luftaustausch zwischen dem freien Landschaftsraum und den umgebenden Siedlungsbereichen. Über die überplanten Flächen und die weiteren landwirtschaftlichen Nutzflächen in unmittelbarer westlicher und südlicher Nachbarschaft des Plangebietes wird grundsätzlich Kaltluft in

Richtung des baulich genutzten Siedlungsgebietes von Ried geleitet. Infolge der Ortsrandlage des überplanten Areals, in unmittelbarer Nachbarschaft zu bereits seit Jahrzehnten baulich genutzten Siedlungsflächen (Wohngebiete Westen-äcker I bis III) sowie der sehr reduzierten, kompakten Ausprägung des Plangebietes ist diese Funktion im Status quo aber bereits lokal eingeschränkt.

Lufthygienische Vorbelastungen sind im Umfeld des Plangebietes durch den Verkehr auf den umliegenden Verkehrswegen („Am Kiesweg“, Holgersteig etc.) sowie durch in westlicher / südlicher Nachbarschaft liegende landwirtschaftliche Nutzflächen möglich, wobei nach derzeitigem Kenntnisstand davon auszugehen ist, dass die geltenden Grenzwerte im Planbereich und dessen Umfeld eingehalten sind. Betriebe mit besonderen Emissionen sind nach derzeitigem Kenntnisstand im benachbarten Siedlungsgebiet nicht vorhanden.

Auswirkungen:

Bei Durchführung der Planung gehen grundsätzlich offene, bislang intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftete Ackerflächen und damit ein potenzielles Kaltluftentstehungsgebiet verloren. Infolge der neu entstehenden Gebäudestrukturen (Wohngebäude etc.) und sonstigen baulichen Anlagen (Stichstraße etc.) nimmt der Versiegelungsanteil im Plangebiet künftig zu, wodurch sich kleinstklimatische Aufheizeffekte einstellen können. Wegen der nur sehr überschaubaren Ausprägung sowie der Randlage des überplanten Areals, umgeben von bereits seit Jahrzehnten vorhandener, baulicher Nutzung (Wohngebiete Westen-äcker I bis III), ist dieser Effekt im Plangebiet aber nur von sehr geringer Bedeutung. Die am westlichen und südlichen Rand des neuen Wohnquartiers geplanten Grün- / Gehölzstrukturen und die Baumpflanzungen innerhalb der neuen privaten Grundstückflächen sowie am Ende der Stichstraße werden zunehmend eine ausgleichende Wirkung entfalten können. Sämtliche Dachflächen im künftigen Wohngebiet sind auf eine Nutzung erneuerbarer Energie ausgelegt, wodurch eine Verringerung klimaschädlicher Treibhausgasemissionen ermöglicht werden kann. Zudem sind Flachdächer von Garagen und Carports mit extensiver Dachbegrünung auszuführen, die grundsätzlich auch eine temperaturausgleichende Wirkung (Verdunstungseffekte etc.) entfalten kann.

Denkbare Auswirkungen der Planung sind durch Schadstoffauswirkungen infolge des mit den geplanten Wohnnutzungen verbundenen Kraftfahrzeugverkehrs möglich, wobei diese im Vergleich zu den bereits bestehenden Auswirkungen des Verkehrs auf den umliegenden Verkehrsflächen („Am Kiesweg“, Holgersteig etc.) nicht besonders relevant sein werden.

Ergebnis:

Mit Durchführung der Planung ergeben sich für das Schutzgut Luft / Klima infolge der geplanten wohnbaulichen Entwicklung von bislang intensiv landwirtschaftlich bewirtschafteten Ackerflächen nur Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit.

6.3.3.7 Schutzgut Landschaft

Beschreibung:

Beim Plangebiet handelt es sich bislang um intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen mit wechselnder Fruchtfolge am nordwestlichen Ortsrand von

Ried, welche bislang keinerlei Bewuchs bzw. Gehölzstrukturen aufweist. Das überplante Areal wird im Norden und Osten durch bereits seit Jahren bestehende wohnbaulich genutzte Gebäudestrukturen des Siedlungsgebietes der Ortslage Ried begrenzt (Wohngebiete Westenäcker I bis III). Im Süden und Westen folgen intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen im unmittelbaren Anschluss an das überplante Areal. Die überplanten Flächen liegen damit im Status quo bereits am Rand der bestehenden Siedlungsstrukturen des Ortsteiles Ried.

Infolge der bereits unmittelbar angrenzenden Gebäude- und sonstigen Strukturen des historisch gewachsenen Siedlungsgebietes des Ortsteiles Ried (vorwiegend ein- bis zweigeschossige Wohngebäude) sowie der anliegenden Verkehrsflächen („Am Kiesweg“, Holgersteig etc.), weist das überplante Areal heute bereits eine entsprechende technische Vorbelastung / Vorprägung auf. Zudem sind im gesamten Plangebiet auch keine besonders markanten oder geschützten Landschaftsbestandteile (markante Gehölzstrukturen, Erhebungen etc.) vorhanden.

Auswirkungen:

Bei Durchführung der Planung ergibt sich für das Orts- und Landschaftsbild im Nordwesten des Ortes Ried künftig eine grundsätzliche Veränderung, nachdem mit der wohnbaulichen Entwicklung der Flächen eine weitere technische Prägung erfolgt. Andererseits weisen die überplanten Flächen aufgrund ihrer Lage und Ausprägung aber auch eine gute Eignung für eine zurückhaltende, organische Arrondierung der bestehenden Wohnstrukturen von Ried auf.

Mit den vorgegebenen Ein- / Durchgrünungsmaßnahmen auf öffentlichen und privaten Flächen, den gestalterischen Vorgaben zur künftigen Ausprägung neuer Wohngebäude und der Höhenbeschränkung neuer baulicher Anlagen kann auch bei Umsetzung der geplanten wohnbaulichen Entwicklung des Plangebietes eine verträgliche Einbindung in den in der Umgebung bereits vorhandenen Baubestand sichergestellt werden. Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind an dem bereits vorbelasteten und technisch vorgeprägten Standort infolge der Realisierung der geplanten Wohnbebauung nicht zu befürchten, zumal das Areal bereits von ähnlich gestalteten Gebäudestrukturen des Siedlungsgebietes Ried umgeben ist, welche das Landschaftsbild in diesem Bereich von Ried bereits nachhaltig prägen. Mit den randlichen Eingrünungsmaßnahmen entlang der westlichen und südlichen Begrenzung der neuen Wohnbauflächen kann künftig ein „grüner Abschluss“ der Bebauung zum angrenzenden Landschaftsraum hin gesichert werden, der auch eine angemessene Grünvernetzung mit dem umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen gewährleistet. Mit den im Bebauungsplan getroffenen Vorgaben wird sich das neue Wohnquartier künftig verträglich in das historisch gewachsene Siedlungsgebiet im Nordwesten von Ried einbinden lassen.

Ergebnis:

Mit Durchführung der Planung ergeben sich für das Schutzgut Landschaft infolge der geplanten Wohn- und sonstigen Strukturen nur Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit.

6.3.3.8 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Beschreibung:

Innerhalb des Plangebiets bzw. in dessen näherem Umfeld sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Kulturgüter (Boden- oder Baudenkmäler) vorhanden. Die nächsten bekannten Bodendenkmäler („*Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Katholischen Pfarrkirche St. Peter und Paul in Ried*“, Aktennummer D-7-7628-0079) liegen etwa 300 m südöstlich des überplanten Areals. Die hier vorhandene Pfarrkirche wird auch als Baudenkmal geführt („*Katholische Pfarrkirche St. Peter und Paul, ...//... 15. Jahrhundert, Langhaus Mitte 18. Jahrhundert; mit Ausstattung*“, Aktennummer D-7-74-144-40). Durch die aktuelle Planung werden diese Kulturgüter aber nicht tangiert.

Als wesentliche sonstige Sachgüter befinden sich am nördlichen Rand des Plangebietes die bereits in Asphalt ausgebildete Straße Am Kiesweg sowie am östlichen Rand der überplanten Flächen ein als Schotterweg ausgebildeter landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg (Flur Nr. 116/1). Gebäude oder sonstige baulichen Strukturen sind auf den bislang intensiv landwirtschaftlich bewirtschafteten Ackerflächen innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Auswirkungen:

Bei Durchführung der geplanten wohnbaulichen Entwicklung innerhalb des Plangebietes ist eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Kulturgüter nach derzeitigem Kenntnisstand mit hoher Wahrscheinlichkeit auszuschließen.

Im Zusammenhang mit der Umsetzung des geplanten Wohnquartiers wird für die neue interne Erschließungsstraße (Stichstraße) eine Anbindung an die Straße „Am Kiesweg“ neu ausgebildet. Zudem wird innerhalb des Straßenraumes „Am Kiesweg“ ein neuer Regenwasserkanal verlegt. Nach Abschluss dieser Maßnahmen wird dieser Straßenraum wieder entsprechend hergerichtet. Der landwirtschaftliche Wirtschaftsweg östlich der neuen Wohnbauflächen erfährt keine wesentliche Veränderung bei Durchführung der Planung.

Ergebnis:

Bei Durchführung der geplanten wohnbaulichen Entwicklung der überplanten Flächen am nordwestlichen Ortsrand von Ried sind für das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter keine Umweltauswirkungen besonderer Erheblichkeit zu erwarten.

6.3.4 Beschreibung und Bewertung der möglichen erheblichen bau- und betriebsbedingten Auswirkungen

6.3.4.1 Baubedingte Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes während der Bauarbeiten zur Realisierung der geplanten Wohnstrukturen und der zugehörigen Erschließungsanlage, welche nach Ende der Bauarbeiten wieder eingestellt bzw. beseitigt werden. Während dieses Zeitraums kommt es vor allem durch die Lagerung von Baumaterialien und die Arbeit der Baumaschinen teilweise auch außerhalb des Planbereiches zu folgenden erhöhten Belastungen der Umwelt:

- Vorübergehende Flächenbeanspruchung durch Baustellenbetrieb,
- Bodenverdichtung durch Lagerung von Baumaterialien und Baufahrzeuge,
- Lärm und Erschütterungen durch Baumaschinen,
- Störungen durch menschliche Aktivität während der Bauarbeiten,
- Veränderungen im Bereich des Bodenreliefs durch Baugruben und Kanalgräben.

Anlagebedingte Auswirkungen sind dauerhafte Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die Existenz der neuen Wohn- und sonstigen Gebäude sowie der neuen Erschließungsstrukturen an sich. Diese beschränken sich auf das unmittelbare Plangebiet und sind im Wesentlichen folgende:

- Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung / Überbauung,
- dadurch erhöhter Oberflächenabfluss / erhöhte Verdunstung und Verringerung der Grundwasserneubildung,
- teilweiser Verlust klimatologischer Funktionen (Kaltluftentstehung, Luftleitbahn) der bislang offenen landwirtschaftlichen Nutzflächen (Ackerland),
- Veränderung des Landschaftsbildes durch neue Wohn- (Einzel- und Doppelhäuser) und sonstige Bebauung (Garagen, Carports etc.) sowie neue Gehölzstrukturen.

6.3.4.2 Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Auswirkungen sind dauerhafte Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die künftige wohnbauliche und sonstige bauliche Nutzung der Flächen. Diese Wirkungen werden bei den geplanten, nicht wesentlich störenden Wohnnutzungen künftig nicht über das Maß hinausgehen, das auf den unmittelbar nördlich und östlich angrenzenden Siedlungsflächen der Ortslage Ried (Wohngebiete Westenäcker I bis III) bereits jetzt möglich ist. Nennenswerte Wirkfaktoren sind in diesem Fall:

- durch die Nutzung verursachte Emissionen (Geräusche, Luftverunreinigungen, Licht, Wärme und ähnliche Erscheinungen),
- Emissionen infolge des zusätzlichen Verkehrsaufkommens durch die geplanten Wohn- und sonstigen Nutzungen der Flächen (An- und Abfahrtsverkehre).

6.4 Kumulative Auswirkungen

6.4.1 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

In den vorgenannten Kapiteln wurden die nach derzeitigem Kenntnisstand relevanten Umweltauswirkungen der geplanten wohnbaulichen Nutzung separat (schutzgutbezogen, bau-, betriebsbedingt etc.) analysiert. Unter bestimmten Bedingungen besteht die Möglichkeit, dass sich die jeweils differenzierten Beeinträchtigungen miteinander aufsummieren und hierdurch eine höhere Gesamtbeeinträchtigung anzunehmen ist als bei der jeweiligen Einzelbeeinträchtigung. Auch unter Berücksichtigung der Summenwirkung aller beschriebenen Beeinträchtigungsfaktoren werden für die Nutzungs- und Schutzkriterien im

Planbereich nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen prognostiziert, die über die vorgenannten Wirkungen hinausgehen, nachdem einzelne Beeinträchtigungen nicht entsprechend hoch prognostiziert werden.

6.4.2 Kumulationswirkung mit benachbarten Vorhaben und Plänen

Bei der Beurteilung, ob von der geplanten wohnbaulichen Nutzung erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ausgehen, sind auch die kumulativen Wirkungen mit anderen Vorhaben / Planungen in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu prüfen. Maßgeblich ist hier ein gemeinsamer Einwirkungsbereich.

Im Planungsraum und dessen maßgebendem Umfeld sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine anderweitigen Planungen oder Projekte bekannt, die im Zusammenwirken mit der geplanten wohnbaulichen Nutzung / Entwicklung des Plangebietes zu einer Summation von nachteiligen Umweltbeeinträchtigungen führen könnten.

6.4.3 Beschreibung von erheblichen, nachteiligen Auswirkungen, die bei schweren Unfällen oder Katastrophen zu erwarten sind

Nach derzeitigem Kenntnisstand gibt es im Plangebiet keine Nutzungen oder Betriebe, die nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) und der 12. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV, „Störfallverordnung“) als sogenannte „Störfallbetriebe“ einzuordnen sind. Auch die im Rahmen der geplanten baulichen Entwicklung vorgesehenen Nutzungen sind nicht dieser Kategorie zuzuordnen. Besondere Risiken durch schwere Unfälle oder Katastrophen eines Störfallbetriebes sind infolge der Planung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Auch im näheren Umfeld des Plangebietes ist kein „Störfallbetrieb“ vorhanden oder geplant, so dass auch hier keine diesbezüglichen Risiken bestehen.

6.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

6.5.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die einzelnen Schutzgüter

Schutzgut Mensch / Bevölkerung

- Schaffung von neuem, dringend benötigtem Wohnraum.
- Einhaltung der geltenden Vorgaben und Sicherheitsbestimmungen zum Arbeitsschutz etc. beim Bau und Betrieb der Wohn- und sonstigen Nutzungen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

- Entwicklung von Grünstrukturen / Gehölzpflanzungen in den Randbereichen des neuen Wohnquartiers, zur Schaffung neuer Habitatstrukturen und Lebensräume für typische Arten des Siedlungsgebietes sowie als wirksamer Puffer zum angrenzenden Landschaftsraum.
- Gehölzpflanzungen auf privaten Grundstücksflächen und im Bereich neuer Verkehrsflächen.

- Vermeidung von Beeinträchtigungen umliegender landwirtschaftlicher Flächen bei Umsetzung der Wohnbauflächen entlang der Grenze des Plangebietes.
- Umsetzung artenschutzrechtlicher Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Beleuchtung, Vogelschutz).
- Sicherung naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen/-flächen (kommunale Ökoflächen) zur Kompensation der mit der wohnbaulichen Entwicklung verbundenen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft.

Schutzgut Fläche, Boden, Schutzgut Wasser

- Beschränkung Inanspruchnahme von Grund und Boden sowie Bodenversiegelung auf funktional notwendiges Mindestmaß (wasserdurchlässige Beläge, kleinstrukturierte Parzellierung, kompaktes Wohnquartier).
- Schaffung und Sicherung von randlichen Flächen mit möglichst natürlichen Bodenfunktionen (randliche Grün- / Gehölzstrukturen).
- Vermeidung von Bodenverdichtungen und Fahrschäden etc. in Bereichen außerhalb des Plangebietes während des Baubetriebes (Bauzaun).
- Minimierung des Anteils an abflusswirksamen Flächen im Plangebiet.
- Speicherung / Rückhaltung des Niederschlagswassers durch Rückhalteeinrichtungen (Zisternen etc.) und partielle Vorgaben zu extensiver Dachbegrünung auf Flachdächern (Garagen, Carports).
- Umsetzung von Vorgaben (randliche Entwässerungsmulden, Erdwälle, Regenwasserkanal, Höhenlage Erdgeschossfertigfußboden etc.) zur Vermeidung von Schäden infolge von wild abfließendem Wasser bei Starkregen- oder sonstigen Extremereignissen.

Schutzgut Luft / Klima

- Ausbildung randlicher Gehölzstrukturen und Erhöhung des Gehölzanteils innerhalb des neuen Wohnquartiers mit ausgleichenden Funktionen (CO₂ - Bindung, Sauerstoffproduktion, Kühlung, Filterwirkung etc.).
- Bereichsweise Dachbegrünung (Flachdächer von Garagen / Carports) mit temperatenausgleichender Wirkung (Verdunstung) und Feinstaubbindung.
- Auslegung sämtlicher Dachflächen auf eine Nutzung erneuerbarer Energie (Möglichkeit der Verringerung klimaschädlicher Treibhausgasemissionen).

Schutzgut Landschaft

- Vorwiegend auf umgebende Baustrukturen abgestellte Maßstäblichkeit, Höhenentwicklung und Gestaltung neuer Wohngebäude.
- Vorgaben zur randlichen Eingrünung des neuen Wohnquartiers und dessen Vernetzung mit den Strukturen der Umgebung.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

- Zurückhaltende Anpassungs- bzw. Umbaumaßnahmen an bestehenden Erschließungsstraßen („Am Kiesweg“ etc.).
- Teilweise Inanspruchnahme bereits bestehender Ver- und Entsorgungsleitungen.

6.5.2 Naturschutz (naturschutzfachliche Eingriffsregelung)

Die zu erwartenden Auswirkungen der geplanten wohnbaulichen Entwicklung der überplanten Flächen auf die Natur und Landschaft sowie die Ermittlung der zur Eingriffskompensation notwendigen Ausgleichsflächen im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 1 BauGB werden für das Plangebiet nach dem aktuellen „Leitfaden zur Eingriffsregelung in

der Bauleitplanung“ vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr durchgeführt.

Dieser dient als Orientierungshilfe für eine fachlich und rechtlich abgesicherte, aber auch zügige Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Er wird den Gemeinden zur eigenverantwortlichen Anwendung empfohlen. Die Bewertungsmethodik des vorliegenden Leitfadens lehnt sich an die BayKompV (Bayerische Kompensationsverordnung) an und berücksichtigt dabei die spezifischen Anforderungen an städtebauliche Planungen.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt anhand der in o.g. Leitfaden dargelegten Handlungsempfehlung in mehreren Schritten.

Schritt 1: Bestandserfassung und -bewertung

Beim Bestand innerhalb des Plangebietes (Teilflächen Grundstücke Flur Nrn. 109 und 125 (Am Kiesweg), jeweils Gemarkung Ried) handelt es sich vorwiegend (Flur Nr. 109, ca. 3.850 m²) um bislang intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen (Biotop- / Nutzungstyp A11), deren Ausgangszustand gemäß der Biotopwertliste der BayKompV mit 2 Wertpunkten einzustufen ist. Bei der überplanten Verkehrsfläche der Straße „Am Kiesweg“ (Flur Nr. 125, ca. 170 m²) handelt es sich um eine bereits versiegelte Verkehrsfläche des Straßenverkehrs (Biotop- / Nutzungstyp V 11), deren Ausgangswert gemäß der Biotopwertliste der BayKompV mit 0 Wertpunkten einzustufen ist.

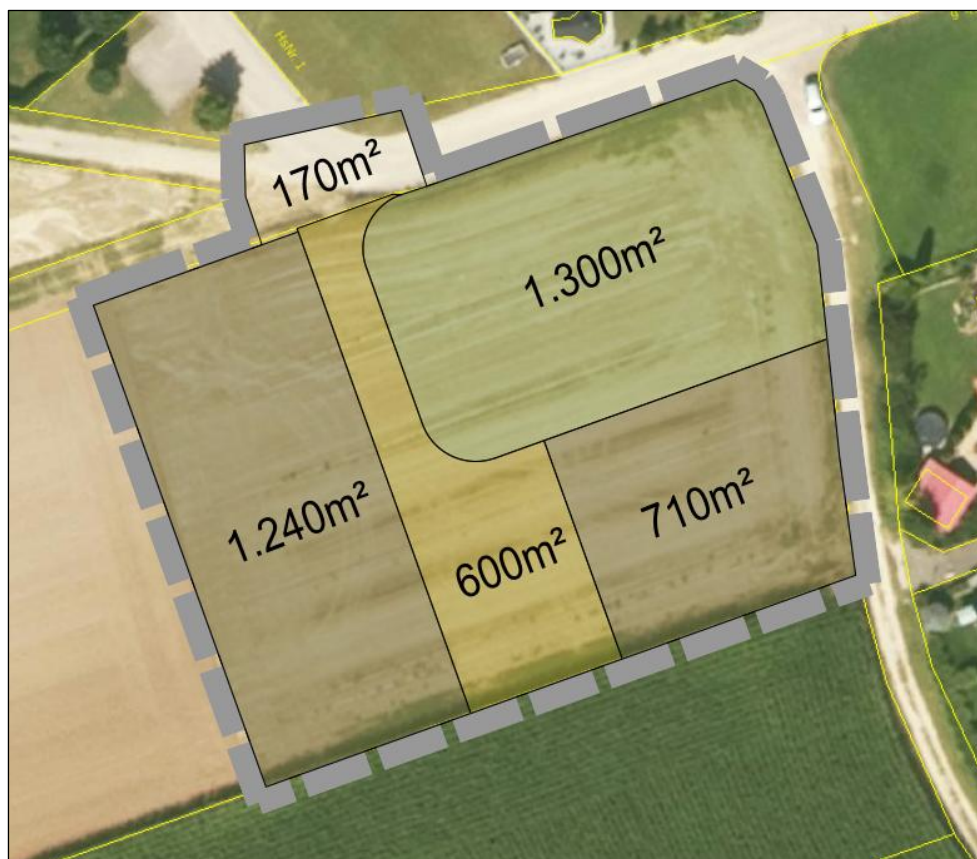


Abb. 6: Luftbild zu unterschiedlichen Versiegelungsbereichen (GRZ), © Bayer. Vermessungsverwaltung 2026.

Schritt 2: Ermittlung der Eingriffsschwere

Die Schwere der Beeinträchtigungen auf Boden, Natur und Landschaft kann überschlägig aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet werden. Im Rahmen einer „Worst-Case - Betrachtung“ werden die jeweils höchsten, im geplanten Bebauungsplan „Südlich Am Kiesweg“ festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ 0,25 und 0,30) herangezogen. Für die neu geplante öffentliche Verkehrsanlage (interne Erschließungsstraße, ca. 600 m²) wird ein Faktor von 1,0 angesetzt, nachdem hier künftig von einer großflächigen Versiegelung ausgegangen werden kann. Der überplante Anteil des bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Westenäcker III“ (Straße „Am Kiesweg“, ca. 170 m²) wird in der aktuellen Planung „neutral“, d. h. mit dem Faktor 0 in Ansatz gebracht, da für diesen Bereich bereits Planungsrecht besteht (rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Westenäcker III“).

Schritt 3: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs inkl. Planungsfaktor

Der Ausgleichsbedarf für die aus dem vorliegenden Bebauungsplan resultierenden Eingriffe berechnet sich wie folgt:

Ausgleichsbedarf	=	Eingriffsfläche	×	Wertpunkte BNT/ m ² Eingriffsfläche	×	Beeinträchtigungsfaktor (GRZ oder 1)	-	Planungsfaktor
------------------	---	-----------------	---	---	---	---	---	----------------

Ausgleichsbedarf für neues Allgemeines Wohngebiet (WA):

- Ausgleichsbedarf für künftige Bauflächen:
 $1.300 \text{ m}^2 \times 2 \text{ WP} \times 0,25 = 650 \text{ WP}$
 $(1.240 \text{ m}^2 + 710 \text{ m}^2) \times 2 \text{ WP} \times 0,30 = 1.170 \text{ WP}$
 - Ausgleichsbedarf für neue öffentliche Verkehrsfläche:
 $600 \text{ m}^2 \times 2 \text{ WP} \times 1,0 = 1.200 \text{ WP}$
- Gesamtausgleichsbedarf: 3.020 WP**

Schritt 4: Geeignete Ausgleichsmaßnahmen / Maßnahmenkonzept

Nachdem für das Plangebiet selbst, neben den bereits vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Durch- und Eingrünung) keine weitere naturschutzfachliche Aufwertung möglich ist, muss der Ausgleichsbedarf entweder auf zusätzlichen externen Flächen im Gemeindegebiet Jettingen - Scheppach umgesetzt werden, die dem Bebauungsplan dann auch planungsrechtlich verbindlich zugeordnet werden müssen, oder durch die Zuweisung von Ökokontopunkten aus einer bereits hergestellten Ökokontofläche kompensiert werden. Im vorliegenden Fall werden Ökokontopunkte aus der Ökokontofläche „Moosäcker“ des Marktes Jettingen - Scheppach herangezogen.

Die Ökokontofläche „Moosäcker“ (Flur Nr. 2291, Gemarkung Jettingen) wurde vom Markt Jettingen - Scheppach Ende 2017 der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Günzburg gemeldet. Die finale Ersterfassung der Ökokontofläche erfolgte am 05.12.2018. Die Ökokontofläche hat eine Gesamtgröße von 29.640 m². Das naturschutzfachliche Ziel dieser Fläche liegt nach den Planungen der Kling Consult Planungs- und Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH in der Entwicklung eines artenarmen Extensivgrünlandes als

Nahrungshabitat für den Weißstorch (Biotop- / Nutzungstyp G 213). Im Vordergrund steht hierbei nicht der Artenreichtum, sondern der Offenlandcharakter der Fläche und deren Strukturreichtum. Mit dieser naturschutzfachlichen Aufwertung ergab sich eine Wertigkeit der Ökokontofläche zum Zeitpunkt der Ersterfassung von insgesamt 148.200 Wertpunkten (WP).

Als Pflegemaßnahmen für die Ökokontofläche wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde eine Beweidung mit einem flächenverträglichen Viehbesatz in Abstimmung mit der Behörde vereinbart, wobei diese Beweidung mindestens im Zeitraum von 01. Mai bis 30. September erfolgen muss. Auf den Einsatz von Düngemitteln und chemischen Pflanzenschutzmitteln ist auf der gesamten Ökokontofläche generell zu verzichten. Zur Bekämpfung von Weideunkräutern kann ggf. 1 x jährlich eine Pflegemahd erfolgen, die aber nach dem 30. September durchzuführen ist.

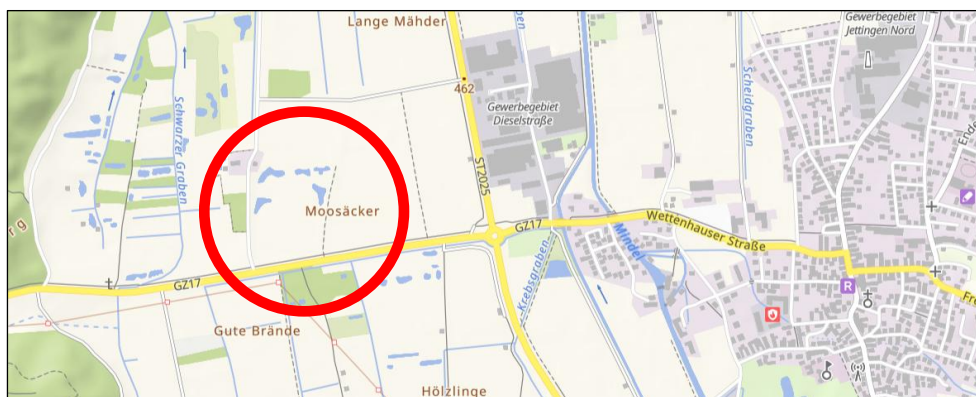


Abb. 7: Übersichtsplan zur Lage der Ökokontofläche „Moosäcker“, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2025

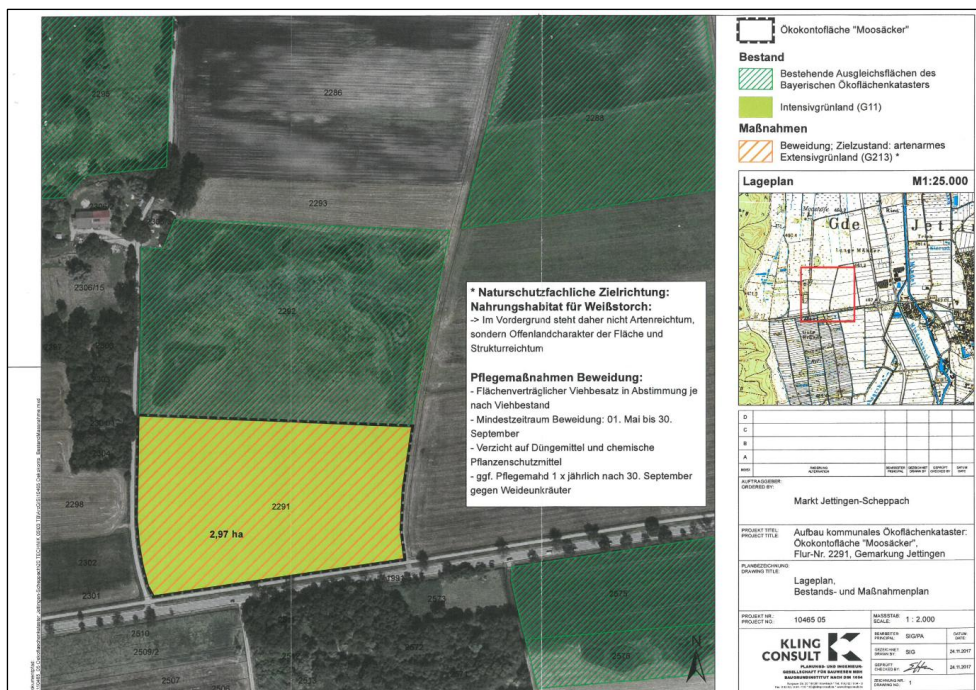


Abb. 8: Lageplan, Bestands- und Maßnahmenplan Ökokontofläche „Moosäcker“, © Kling Consult 2017 (o. Maßstab)

Der für den Bebauungsplan „Südlich Am Kiesweg“ erforderliche Ausgleichsbedarf (3.020 WP) wird über eine Inanspruchnahme von 3.020 Ökokontopunkten aus der Ökokontofläche „Moosäcker“ des Marktes Jettingen - Scheppach kompensiert. Die Ökokontofläche „Moosäcker“ (Grundstück Flur Nr. 2291, Gemarkung Jettingen) befindet sich im Eigentum des Marktes Jettingen - Scheppach und besitzt derzeit einen Wert von 148.200 Wertpunkten. Hiervon werden 3.020 WP als naturschutzfachliche Kompensation für den Bebauungsplan „Südlich Am Kiesweg“ herangezogen und in der Ökokontofläche „Moosäcker“ entsprechend verbucht (entspricht ca. 604 m² aus Grundstück Flur Nr. 2291). Auf der Ökokontofläche verbleiben damit noch 145.180 WP.

Mit der verbindlichen Zuordnung dieser Ökokontopunkte aus der Ökokontofläche „Moosäcker“ können die mit der geplanten wohnbaulichen Entwicklung des Areals im Nordwesten der Ortslage Ried verbundenen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft umfassend kompensiert werden.

6.5.3 Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist eine Prüfung artenschutzrechtlicher Belange insoweit erforderlich, ob ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz der Realisierung des Vorhabens entgegenstehen. Beurteilungsgegenstand sind hierbei die europarechtlich geschützten Arten, sowie Arten mit strengem Schutz ausschließlich nach nationalem Recht. Ausgehend von der bisherigen Nutzung als intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftete Ackerfläche im Randbereich zu vorhandenen Siedlungsgebieten und Erschließungsstrukturen fungiert das Plangebiet als Teilhabitat für typische Arten des Siedlungsgebietes sowie als (potenzielles) Teilhabitat (Nahrungshabitat) für Arten mit größeren Lebensraumansprüchen (z. B. Bussard, Turmfalke, Feldhase). Diese Arten besitzen die Fähigkeit, eine große Bandbreite verschiedener Umweltfaktoren zu ertragen sowie einen raschen Ortswechsel vorzunehmen. Es sind keine Habitatstrukturen (Gebäude, Gehölze etc.) vorhanden, die auf ein Vorkommen besonderer Arten hinweisen. Während des Brachestadiums bzw. zu Zeiten eines noch niedrigen Aufwuchses weisen die Flächen für einzelne Arten ein gewisses Potenzial als Nahrungshabitat auf. Der Planbereich ist auf Grund der intensiven Nutzung und dem Fehlen wertgebender Strukturen für zahlreiche Artengruppen aber eher uninteressant bzw. nicht geeignet.

Bei Durchführung der Planung wird nur ein unmaßgeblicher Teil der Lebensstätten der (potenziell) betroffenen Tierarten beeinträchtigt, so dass deren Funktionalität trotz der vorgesehenen Eingriffe weiterhin gewahrt bleibt. Da eine direkte Tötung von Individuen der (potenziell) betroffenen Arten im Zuge der Umsetzung der Planung unwahrscheinlich ist, sind insgesamt nachteilige Auswirkungen auf die jeweiligen lokalen Populationen der betroffenen Arten nicht zu erwarten (siehe auch Kapitel 6.3.3.2). Für das Plangebiet liegen auch keine Hinweise auf prioritäre Lebensräume und Arten gemäß der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie), der EG-Vogelschutzrichtlinie sowie auf potenzielle FFH-Lebensräume vor. Die Möglichkeit des Vorkommens derartiger Arten im Plangebiet ist mit weitgehender Sicherheit auszuschließen.

Mit der verbindlichen Sicherung von artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Bebauungsplan „Südlich Am Kiesweg“ (Insektenfreundliche Beleuchtung, Vermeidung von Vogelschlag) kann sichergestellt werden, dass die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG mit der Planung nicht erfüllt werden und demzufolge keine Befreiung nach § 67 BNatSchG erforderlich ist. Eine Schädigung, erhebliche Störung, Verletzung bzw. im schlimmsten Fall Tötung von betroffenen Arten / Individuen kann mit weitgehender Sicherheit ausgeschlossen werden. Artenschutzrechtliche Belange stehen der Umsetzung der Planung demnach nicht entgegen.

6.6 In Betracht kommende, anderweitige Planungsmöglichkeiten

6.6.1 Standortwahl

Für die konkrete Wahl des Standortes im Nordwesten der Ortslage Ried wurden im Vorfeld, insbesondere im Rahmen der vom Markt Jettingen-Scheppach bereits durchgeführten Änderung des Flächennutzungsplanes, eingehende Bedarfsuntersuchungen sowie Prüfungen von Flächenpotenzialen und sonstigen Alternativen durchgeführt (siehe hierzu auch Kapitel 3.1). Letztendlich sind nachweislich keine anderweitigen verfügbaren und aktivierbaren Alternativen (innerörtliche Baulücken, Brachen, Konversionsflächen etc.) gegeben, um dem dringenden Bedarf an Wohnbauflächen, vor allem im Bereich von Einzel- und Doppelhausbebauung in ähnlicher Art und Weise im Ortsteil Ried gerecht werden zu können. Unabhängig davon wären die mit der geplanten wohnbaulichen Entwicklung der überplanten Flächen in Ried verbundenen Umweltauswirkungen in vergleichbarer Art und Weise auch bei einer ähnlich gelagerten Entwicklung von Alternativstandorten im Gemeindegebiet zu erwarten.

6.6.2 Planvarianten

Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Kiesweg“ wurden bereits verschiedene Alternativen und Lösungen zu einer wohnbaulichen Entwicklung der überplanten Flächen untersucht. Hierbei wurden neben der künftigen Erschließung der geplanten Wohnbauflächen vor allem auch deren räumliche Ausprägung und Verortung sowie Ausgestaltung betrachtet. Das letztendlich als Grundlage für den Bebauungsplan „Südlich Am Kiesweg“ herangezogene Plankonzept vom April 2024 (modifiziert November 2025; siehe Kapitel 4.2) wurde als verträglichste Lösung für eine maßvolle, wohnbauliche Arrondierung am nordwestlichen Ortsrand von Ried identifiziert. Unabhängig davon würden die unter Kapitel 6.3.3 aufgeführten Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter in ähnlicher Form auch bei einer alternativen wohnbaulichen Entwicklung der überplanten Flächen zum Tragen kommen.

6.7 Zusätzliche Angaben

6.7.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Die technischen Verfahren zur Ermittlung der Umweltauswirkungen entsprechen den aktuellen technischen sowie rechtlichen Standards und basieren auf dem gegenwärtigen Wissensstand. Für die vorgenommene Beurteilung und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen der geplanten wohnbaulichen Entwicklung der überplanten Flächen am nordwestlichen Ortsrand von Ried im Vergleich zur Beibehaltung der hier aktuell stattfindenden intensiven landwirtschaftlichen Ackernutzung wurden u. a. Erfahrungswerte aus Planungen ähnlicher Art herangezogen. Weiter wurden die Online-Angaben der Bayerischen Vermessungsverwaltung („BayernAtlas“) sowie des Landesamtes für Umwelt zu Schutzgebieten, zu Natura 2000-Gebieten, zur Biotopkartierung, zu möglichen Auswirkungen bei Starkregenereignissen etc. und die Angaben des Landesamtes für Denkmalpflege zu Bau- und Bodendenkmälern verwendet. Die naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erfolgte nach dem aktuellen „Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr.

Zudem liegen folgende umweltrelevanten Stellungnahmen aus dem durchgeführten Beteiligungsverfahren sowie sonstige umweltrelevante Informationen vor, die bei der Fortschreibung und Konkretisierung des Umweltberichtes entsprechend berücksichtigt wurden:

Schutzgut Mensch / Bevölkerung:

- *Landratsamt Günzburg, Immissionsschutz*; Schreiben vom 14.11.2024 mit Anmerkungen und Hinweisen zu möglichen immissionsschutzfachlichen Auswirkungen von Luftwärmepumpen und deren Umsetzung.

Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt:

- *Landratsamt Günzburg, Naturschutz und Landschaftspflege*; Schreiben vom 14.11.2024 mit Anmerkungen und Hinweisen zur Lage im ABSP-Naturraum „Riedellandschaft der Iller-Lech-Schotterplatten“, zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden, zum Erfordernis einer Ortsrandeingrünung, zur künftigen Durchgrünung, zur naturschutzrechtlichen Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung, zu artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen sowie Empfehlungen zu künftigen Gehölzpflanzungen.

Schutzgut Fläche:

- *Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde*; Schreiben vom 25.10.2024 mit Anmerkungen und Hinweisen zur Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.

Schutzgut Boden / Wasser:

- *Geotechnik Augsburg Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG, Geotechnischer Bericht* vom 10.04.2025 mit Ausführungen und Angaben zur geologischen Zusammensetzung des Untergrundes, zu den hydrogeologischen Verhältnissen sowie zu verschiedenen Empfehlungen für die Baumaßnahme (Gründung, Baugruben, Wasserhaltung, Versickerung etc.).

- *Landratsamt Günzburg, Bodenschutz*; Schreiben vom 14.11.2024 mit Anmerkungen zu möglichen geogenen Belastungen des Untergrundes sowie Empfehlungen zur künftigen Verwertung / Entsorgung des anfallenden Aushub (Erfordernis Bodenmanagement).
- *Landratsamt Günzburg, Wasserrecht*; Schreiben vom 14.11.2024 mit Ausführungen und Hinweisen zur Niederschlagswasserbeseitigung, zu Bodenversiegelungen sowie zu potenziellen Eingriffen ins Grundwasser und in Gewässer.
- *Wasserwirtschaftsamt Donauwörth*, Schreiben vom 14.11.2024 mit Ausführungen und Hinweisen zur Gefahr von Überflutungen durch wild abfließendes Wasser infolge von Starkregen, zu Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen, zum vorsorgenden Bodenschutz, zur Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung sowie zum Erfordernis eines Niederschlagswasserbeseitigungskonzeptes und eines Konzeptes zur Beurteilung möglicher Auswirkungen von Starkregenereignissen (wild abfließendes Wasser).
- *Arnold Consult AG, Entwässerungskonzept* vom Februar 2026 mit Ausführungen und Empfehlungen zum künftigen Umgang mit dem im Wohngebiet anfallenden Niederschlagswasser sowie zu Maßnahmen zum Schutz vor wild abfließendem Wasser infolge von Starkregenereignissen.

Bei der Zusammenstellung der Angaben ergaben sich keine Schwierigkeiten. Es liegen nach derzeitigem Kenntnisstand auch keine Hinweise auf fehlende Angaben oder technische Lücken vor, die das Auftreten zusätzlicher oder unerwarteter Umweltauswirkungen befürchten lassen.

6.7.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Nach § 4 c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Die Umsetzung der auf den neuen Wohnbauflächen vorgesehenen Durch- und Eingrünungsmaßnahmen sowie der randlichen öffentlichen Grünflächen (Entwässerungsmulden) am westlichen und südlichen Rand des Quartiers wird von der Kommune erstmalig zwei Jahre nach Aufnahme einer Nutzung auf dem jeweiligen Grundstück bzw. zwei Jahre nach erfolgter Umsetzung der randlichen Mulden und später nach Bedarf durch Ortsbesichtigung überprüft. Bei nicht zielgerichteter Entwicklung der Gehölz- und Grünstrukturen ist von der Kommune ggf. unter Einschaltung eines Fachplaners mit der Unteren Naturschutzbehörde zu klären, welche geeigneten Maßnahmen zur Abhilfe getroffen werden können.

Die Umsetzung der dezentralen Rückhalteeinrichtungen (Zisternen etc.) wird von der Kommune erstmalig zwei Jahre nach Aufnahme einer Nutzung auf dem jeweiligen Wohngrundstück und später nach Bedarf durch Ortsbesichtigung geprüft. Bei nicht sachgerechter Herstellung bzw. Unterhaltung der Einrichtungen ist von der Gemeinde ggf. unter Einschaltung eines Fachplaners zu klären, welche geeigneten Maßnahmen zur Abhilfe getroffen werden können.

Die Umsetzung der randlichen Entwässerungsmulden und Erdwälle wird von der Kommune erstmalig zwei Jahre nach erfolgter Umsetzung dieser Strukturen und später nach Bedarf durch Ortsbesichtigung geprüft. Bei nicht sachgerechter

Herstellung bzw. Unterhaltung der Einrichtungen ist von der Gemeinde ggf. unter Einschaltung eines Fachplaners zu klären, welche geeigneten Maßnahmen zur Abhilfe getroffen werden können.

Darüber hinaus liegen für das Plangebiet keine Prognoseunsicherheiten oder Besonderheiten vor, die ein Monitoring erfordern würden.

6.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Im Markt Jettingen-Scheppach, u. a. auch im Ortsteil Ried besteht nach wie vor eine starke Nachfrage nach neuen Wohnbauflächen, insbesondere im Bereich von Grundstücken für eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern, der aus verschiedensten Gründen auf innerörtlichen Flächenpotenzialen in Ried nicht angemessen Rechnung getragen werden kann. Um den vorliegenden Nachfragen, insbesondere auch von Einheimischen, in den kommenden Jahren entsprechen zu können, soll auf einem etwa 0,4 ha umfassenden Areal am nordwestlichen Rand von Ried, welches bislang noch einer intensiv landwirtschaftlichen Bewirtschaftung als Ackerland unterliegt, eine zurückhaltende wohnbauliche Arrondierung der umliegenden Siedlungsflächen vorgenommen werden. Für dieses Areal ist eine Überbauung mit fünf bis sechs Einzelhäusern / Doppelhäusern vorgesehen, welche die strukturellen Vorgaben der Bestandsbebauung im nördlichen und östlichen Umfeld weitestgehend aufgreifen und verträglich zum Ortsrand hin abrunden. Die Erschließung der neuen Wohngebäude erfolgt über eine neue verkehrsberuhigte Stichstraße (Mischverkehrsfläche), die im Norden mit der bereits anliegenden Straße „Am Kiesweg“ verknüpft wird. Mit einer privaten Randeingrünung (Grün-/Gehölzstrukturen) am westlichen und südlichen Rand des Wohnquartiers sowie ergänzenden öffentlichen Grünstreifen (extensiv gepflegte Entwässerungsmulden) soll eine angemessene Eingrünung der neuen Bauflächen sowie ein verträglicher Übergang von diesen zu den unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen gesichert werden.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der geplanten wohnbaulichen Entwicklung der überplanten Flächen am nordwestlichen Ortsrand von Ried wird der Bebauungsplan „Südlich Am Kiesweg“ aufgestellt, in welchem das Plangebiet als „allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO mit zugehörigen öffentlichen Verkehrsflächen (Stichstraße etc.) und randlichen Grün- / Gehölzstrukturen festgesetzt wird.

Bei einer Gegenüberstellung der Auswirkungen der geplanten wohnbaulichen Nutzung des überplanten Areals im Vergleich zu einer alternativ möglichen Beibehaltung der intensiven landwirtschaftlichen Ackerlandnutzung zeigt sich, dass u. a. aufgrund der Zunahme der Versiegelung der Flächen bei einigen Schutzgütern (Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Luft / Klima, Landschaft) teilweise nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Als Ergebnis der Bewertung der Umweltauswirkungen kann festgehalten werden, dass im Gegensatz zur Fortsetzung der intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der Flächen als Ackerland mit Umsetzung der Planung (Wohngebäude, Erschließungsstraße etc.) grundsätzlich eine höhere Nutzungsintensität der überplanten Flächen mit nachhaltigeren Auswirkungen auf einige

Schutzgüter verbunden ist. Durch eine grünordnerische / naturschutzfachliche Aufwertung des westlichen und südlichen Randbereiches (Grün- / Gehölzstrukturen) des neuen Wohnquartiers sowie durch zusätzliche Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen (randliche Entwässerungsmulden, Erdwall, dezentrale Bewirtschaftung / Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers, Höhenbeschränkung, Gestaltungsvorgaben, Dachbegrünung bei Flachdächern auf Garagen / Carports, wasserdurchlässige Beläge etc.) können die Auswirkungen der geplanten wohnbaulichen Entwicklung auf die Umwelt minimiert werden.

Als Kompensation für darüber hinaus verbleibende, unvermeidbare Beeinträchtigungen werden Ökopunkte aus einer bereits umgesetzten Ökokontofläche des Marktes Jettingen-Scheppach (Ökokontofläche „Moosäcker“ auf Grundstück Flur Nr. 2291, Gemarkung Jettingen) zugunsten des Bebauungsplanes „Südlich Am Kiesweg“ vertraglich gesichert. Bei Berücksichtigung entsprechender, im Bebauungsplan festgesetzter artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahmen (insektenfreundliche Beleuchtung; Vermeidung Vogelschlag) stehen der Umsetzung der geplanten wohnbaulichen Entwicklung auch keine artenschutzrechtlichen Belange entgegen.

7. Städtebauliche Statistik


Fläche	Gesamter Geltungsbereich	
	in ha	in %
Bauflächen	0,32	78,1
Allgemeines Wohngebiet (WA)	0,32	78,1
Verkehrsflächen	0,06	14,6
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung („verkehrsberuhigter Bereich“, „landwirtschaftlicher Weg“), öffentlich	0,06	14,6
Grünflächen	0,03	7,3
Grünflächen, öffentlich	0,03	7,3
Gesamtfläche	0,41	100,0

8. In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan „Südlich Am Kiesweg“, Ortsteil Ried tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Aufgestellt:

Kissing, 17.03.2026


Arnold Consult AG