



TEIL C BEGRÜNDUNG

INHALT

1. ANLASS.....	2
2. ÜBERGEORDNETE ZIELE.....	2
2.1. LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM BAYERN 2013.....	2
2.2. REGIONALPLAN REGION AUGSBURG.....	2
2.3. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	3
3. BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG.....	3
4. STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT.....	5
5. BEGRÜNDUNG ZU DEN EINZELNEN FESTSETZUNGEN.....	5
6. UMWELTPRÜFUNG.....	7
7. STÄDTEBAULICHE STATISTIK.....	7
8. LITERATUR / QUELLENANGABEN.....	8



1. ANLASS

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Rosenacker- Neu“ in Baidlkirch beabsichtigt die Gemeinde Ried den aktuell bestehenden Bedarf und die konkreten Nachfragen an Wohnbauflächen im Ortsteil Baidlkirch zu decken. Die Flächen befinden sich überwiegend im Eigentum der Gemeinde und können damit dem Grundstücksmarkt zur Verfügung gestellt werden. Vorhandene Baulücken in Baidlkirch stehen für die Errichtung von Wohngebäuden nicht zur Verfügung und sind in ihrer Zahl auch nicht ausreichend, um die derzeitige Nachfrage decken zu können.

Die ab dem Jahr 2008 erschlossenen Baugrundstücke des Bebauungsplanes Nr. 16 "Am Mandlacker" südlich des Kindergartens sind vergriffen und weitgehend bebaut. Folglich sieht es die Gemeinde Ried als städtebauliches Erfordernis an, dem Siedlungsdruck und der Nachfrage nach Wohnbauflächen im Ortsteil Baidlkirch zu begegnen und weitere Wohnbauflächen zu entwickeln.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 24 "Am Rosenacker - Neu" können bis zu 23 Bauparzellen entstehen. Damit schafft die Gemeinde Ried die Voraussetzungen für eine organische Siedlungsentwicklung und kommt den aktuell vorliegenden Anfragen nach Bauland entgegen.

2. ÜBERGEORDNETE ZIELE

2.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013

Flächensparen

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

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

Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

Vermeidung von Zersiedelung

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

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

Ressourcen schonen

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

2.2. Regionalplan Region Augsburg

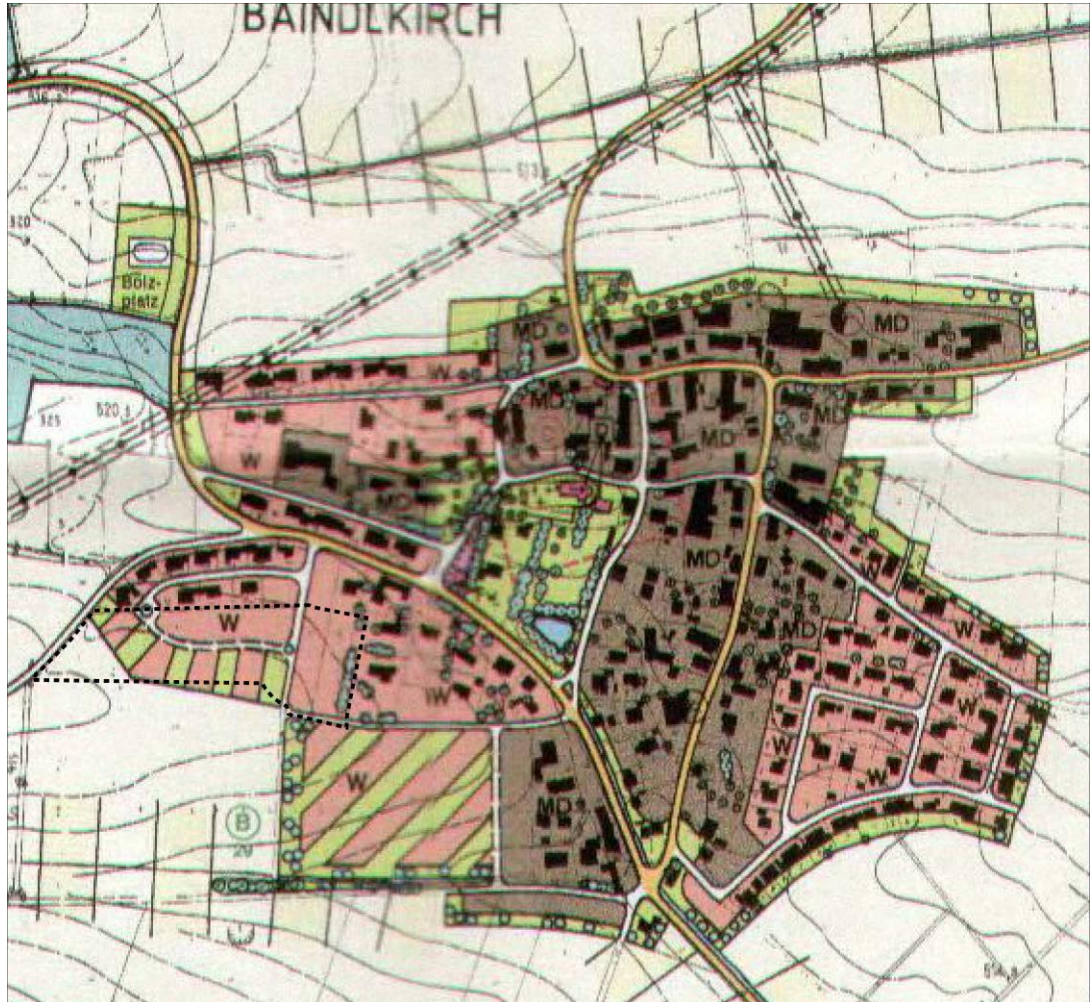
Der Regionalplan der Region Augsburg (9) Regionalplan – Gesamtfortschreibung (2007) trifft allgemeine das Planungsgebiet betreffende Aussagen.

Fachliche Ziele zu Siedlungswesen:

Die gewachsene Siedlungsstruktur soll in der Region erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung weiterentwickelt werden. Die räumlich unterschiedliche Ausprägung der Siedlungsstruktur soll erhalten werden.

2.3. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ried sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits Wohnbauflächen vor. Die abgebildeten Grünstrukturen symbolisieren eine "aufgelockerte" Bebauung. Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



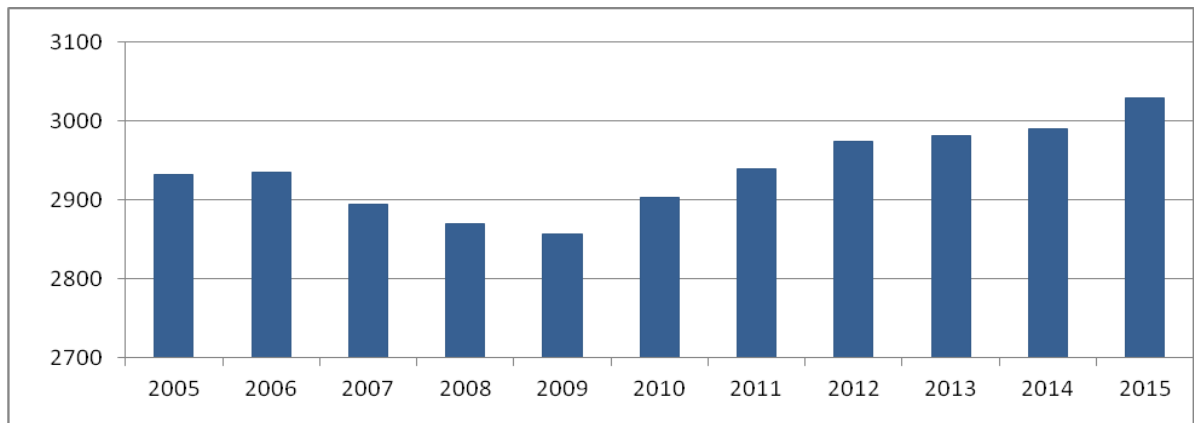
Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan von 1998 mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes

3. BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Nach Angaben des Bay. Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung (Statistik kommunal 2016) erhöht sich die Einwohnerzahl in der Gemeinde Ried von derzeit ca. 3.030 auf etwa 3.430 im Jahr 2028.

Die prognostizierte Zunahme von 400 Einwohnern entspricht einer Steigerung um ca. 13%. Die regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnungen für den Landkreis Aichach-Friedberg geht bis zum Jahr 2034 von einer Zunahme von ca. 7,5 % aus.

Jahr	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Einwohner	2933	2935	2894	2870	2857	2904	2940	2974	2981	2991	3030



Einwohnerentwicklung in der Gemeinde Ried während der letzten 10 Jahre

Bedarfsabschätzung

Die Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung befinden sich in der Gemeinde im Hauptort Ried selbst sowie dem größten Ortsteil Baidlkirch.

Mit dem jetzigen Bebauungsplan in Baidlkirch können bis zu 25 Bauplätze entstehen. Werden hierbei zwei Wohneinheiten zu Grunde gelegt, bedeutet dies die Bereitstellung von ca. 50 Wohnungen und die Schaffung von Wohnraum für etwa 120 - 150 Personen. Der Bebauungsplan "Am Rosenacker" im Ortsteil Baidlkirch kann den Wohnraumbedarf für die bis zum Jahr 2028 prognostizierte Bevölkerungszunahme in Teilen erfüllen. Im Hinblick auf die aktuell nachgefragten Baugrundstücke vermag die Gemeinde Ried den Bedarf kurz- bis mittelfristig zu decken.

Die künftigen Bauflächen befinden sich überwiegend im Eigentum der Gemeinde Ried und können damit auch entsprechend der Nachfrage dem Immobilien- und Wohnungsmarkt zugeführt werden.

Umweltschützende Belange nach § 1a BauGB

In Bezug auf die umweltschützenden Belange des § 1a Abs. 2 BauGB ergeben sich im Hinblick auf den aktuell erforderlichen Bedarf an Wohnbauflächen in der Gemeinde Ried bzw. im Ortsteil Baidlkirch derzeit keine Möglichkeiten zur Nachverdichtung, der Wiedernutzbarmachung von Flächen oder der Innentwicklung. Zur Ausweisung des erforderlichen Umfangs an Wohnbauland muss stattdessen auf landwirtschaftliche Flächen zurückgegriffen werden.

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

Durch die Lage auf einem Hangrücken - und damit außerhalb von abflussrelevanten Geländerrinnen - bestehen für das Gebiet selbst keine extremen Gefahren durch wild abfließendes Oberflächenwasser. Das mögliche Einzugsgebiet ist durch die Topografie stark begrenzt. Infolge der Hanglage und dem kleinen Einzugsgebiet ist das Areal durch dieses Gefahrenpotential nur schwach betroffen. Besondere Anpassungen an den Klimawandel sind - aufgrund der Lage im Südwesten von Baidlkirch und dem begrenzten Umgriff - über die getroffenen Festsetzungen hinaus nicht zu veranlassen.

4. STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

Für den Bebauungsplan kann die Gemeinde Ried den an den jetzigen Siedlungsrand anschließenden nördlichen Teil des Flurstücks 414 erwerben. Gleichzeitig stehen die östlich davon befindlichen Flurstücke 401 und 401/4 für eine bauliche Nutzung zur Verfügung.

Die für eine Wohnbebauung vorgesehenen Flächen neigen sich um bis zu 6 % nach Nordosten auf den Siedlungsbereich zu. Entlang des südlichen Geltungsbereichs fällt die Topografie nach Süden hin ab. Die künftige Siedlungsgrenze folgt damit dem vorhandenen Geländerrücken und hält diesen selbst vor Bebauung frei.

Der Schwerpunkt des städtebaulichen Konzeptes beruht auf der Nachfrage von Ein- und Zweifamilienhäusern. Die Grundstückseinteilung berücksichtigt diesen Aspekt mit den in Baidlkirch dafür üblichen Grundstücksgrößen. Infolge der vorhandenen Neigung, der Erschließung und der Zuschnitte der Bauflächen wird auf die Möglichkeit von Doppelhaushälften im Gebiet verzichtet. Für eine Realisierung wären städtebaulich nicht erwünschte Höhenversätze der Doppelhaushälften notwendig.

Die Erschließung des Gebietes greift die vorhandene Anbindung an der Straße "Am Rosenacker" auf und stellt mit der von West nach Ost verlaufenden Erschließungsstraße eine Ringverbindung zur Dekan-Alberstötter-Straße her. Diese wiederum verlängert sich in Richtung Süden bis zur Straße "Am Mandlacker". Zusätzlich soll mit den neuen Bauflächen eine Anbindung an die im Westen verlaufende Gemeindeverbindungsstraße erfolgen. Die im Vorentwurf vorgesehenen Stichstraßen für die östlich der Dekan-Alberstötter-Straße liegenden Baugrundstücke lassen sich aus entwässerungstechnischer Hinsicht praktisch nicht realisieren. Stattdessen werden die dortigen Baugrundstücke, soweit wie möglich, an die öffentliche Erschließung über die Dekan-Alberstötter-Straße bzw. die im Süden verlaufende Straße "Am Mandlacker" angebunden. Eine von der Glonstraße auf dem Flurstück 401/4 nach Süden verlaufende private Stichstraße erschließt das G 20 einschl. der nördlich daran angrenzenden Flächen. Neben der Erschließungsfunktion für die Bauflächen ist im öffentlichen Straßenbereich Raum für gestalterische Elemente und eine verkehrsberuhigte Straßenführung vorhanden.

Die Grundstückseinteilung erfolgt unter Beachtung der Topografie und bildet schmale und dafür längere Grundstücke aus. Dies ermöglicht ausreichend Abstände zwischen den Gebäuden auf dem nach Norden abfallenden Gelände und mindert die gegenseitige Verschattung. Auf besonders tiefen Grundstücken besteht die Möglichkeit, neben typischen Ein- und Zweifamilienhäusern auch moderne Mehrfamilienhäuser mit bis zu vier Wohnungen zu errichten.

Nach Süden hin bilden Grünflächen den abschließenden Siedlungsrand zur freien Landschaft. Die öffentlichen und privaten Flächen schaffen einen wirksamen Ortsrand und betonen die dortige Hügellandkuppe.

5. BEGRÜNDUNG ZU DEN EINZELNEN FESTSETZUNGEN

Das Baugebiet „Am Rosenacker“ dient der Errichtung von Wohngebäuden. Die unter § 4 der BauNVO vorgesehenen Nutzungen wie nicht störende Handwerks- und ausnahmsweise auch nicht störende Gewerbebetriebe oder Einrichtungen für soziale oder gesundheitliche Zwecke sollen aber grundsätzlich möglich sein. Daher wird das Gebiet als **allgemeines Wohngebiet** festgesetzt. Zulässig sind ausschließlich Einzelhäuser. Damit lassen sich die unterschiedlichen Eigenheim- und Wohnansprüche berücksichtigen.

Ziel der Gemeinde Ried ist es, einen Bebauungsplan aufzustellen, der einerseits klare städtebauliche Vorgaben zum Inhalt hat und andererseits aber auch den Bauherren architektonische Freiheiten offen lässt.

Die **Baugrenzen** in der Planzeichnung setzen die überbaubare Fläche für die Hauptgebäude fest. Der Abstand zwischen den dargestellten Baugrenzen ermöglicht einerseits eine flexible Nutzung der Grundstücke, andererseits werden großzügige Gestaltungsspiel-

räume eröffnet. Die Abstände zur Bestandsbebauung reduzieren mögliche Verschattungseffekte.

Die Wohnbauflächen lassen in den WA-Gebieten 1-4 unterschiedliche Nutzungsintensitäten zu. Die GRZ bewegt sich zwischen 0,25 und 0,35 und orientiert sich im Besonderen an der Größe der vorgesehenen Grundstücksflächen. Auf größeren Grundstücken begrenzt der Bebauungsplan die Nutzung mit der GRZ von 0,25 bzw. 0,3, auf kleineren ist eine höhere Ausnutzung (GRZ 0,35) möglich. In den WA 1-Gebieten liegen Grundstücksgrößen von 630 m² bis zu knapp 900 m² vor. Die GRZ von 0,3 lässt hier großzügige Baumaßnahmen zu, stellt aber auch die für ein attraktives Wohnumfeld erforderlichen Freiflächen innerhalb der Baugrundstücke sicher. In den etwas kleineren Grundstücken des WA 2 erhöht sich die GRZ auf 0,35. Neben den Hauptgebäuden wird auf den kleineren Parzellen den gebietstypischen Nebenanlagen Rechnung getragen.

In den WA 3- und WA 4-Gebieten sind auch Mehrfamilienhäuser mit bis zu 4 Wohneinheiten zulässig. Für die zwischen 800 und 1.033 m² großen Grundstücke gilt eine GRZ von 0,35, bzw. für das mit 1.153 m² große WA 4 eine GRZ von 0,25. Innerhalb der WA 3-Parzellen können auch Tiefgaragen errichtet werden. Die Baugrenzen, die zulässige GRZ und die Überschreitung nach § 19 Abs. BauNVO schaffen hier ausreichend Möglichkeiten.

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

Mit der Begrenzung der Wohneinheiten – zwei pro Einzelhaus in den WA 1 und WA 2-Gebieten bleibt die ortsübliche Bebauung in Baidlkirch gewahrt. Diese Festsetzungen sind auf die Nutzung als Ein- oder Zweifamilienhäusern ausgelegt. Für eine maßvolle Entwicklung von Mehrfamilienhäusern stehen die WA 3-Gebiete und das WA 4 zur Verfügung. Hier können in einem Einzelhaus bis zu 4 Wohneinheiten entstehen.

Die festgesetzten Höhen ermöglichen Gebäude mit Erd- und Dachgeschoss (I+D) sowie zweigeschossige Gebäude mit relativ flachen Dächern. In den WA 1-, WA 2- und WA 4-Gebieten gilt eine Firsthöhe von 8,5 m als Obergrenze. Im WA 3 sind bis zu 9,5 m zulässig. Für die Baugrundstücke im nördlichen Geltungsbereich wird zusätzlich die Firstrichtung der Gebäude festgesetzt. Ziel ist es, die Schatteneinwirkung künftiger Gebäude auf die nach Norden folgende Bestandsbebauung entlang der Straße "Am Rosenacker" so gering wie möglich zu halten. Das gleiche Ziel wird mit den Baugrenzen im östlichen Teil des Bebauungsplanes einschl. der dort getroffenen Höhendefinitionen angestrebt. Mit den Festsetzungen bleibt den Bauwilligen ansonsten eine höchstmögliche Flexibilität in der Ausgestaltung der Bauten. Zur Verwirklichung moderner und kostengünstiger Architektur, aber auch zur Nutzung solarer Energie werden für die Gestaltung der Gebäude daher nur wenige Vorgaben festgesetzt.

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

Die **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** erstrecken sich entlang des südlichen Geltungsbereiches. Sie befinden sich überwiegend auf den privaten Bauflächen. Mit der Tiefe von 7,5 m kann ein wirksamer Ortsrand im Südwesten von Baidlkirch aufgebaut werden. Am südlichen Rand verbleibt ein 0,5 m Streifen entlang den landwirtschaftlichen Flächen öffentlich. Die daran im Westen anschließenden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern prägen den westlichen Eingangsbereich in die neue Siedlung. Diese Grünstrukturen bleiben öffentlich. Zusätzlich entsteht im Süden eine



öffentliche Grünfläche. Durch die Lage wird von hier aus ein Ausblick in die offene Landschaft wie auch auf den Ort Baidlkirch gewährt. Mit der Anbindung an die dortige Verkehrsfläche kann die Fläche der Allgemeinheit zur Verfügung gestellt werden.

Die im Bebauungsplan festgesetzte **öffentliche Verkehrsfläche** erschließt die Bauflächen und lässt auch Raum für gestalterische Elemente und Stellplätze zu. Die **Verkehrsgrünflächen** entlang der inneren Erschließungsstraße dienen als Pufferzone und optische Grenze zwischen Straße und den Bauflächen. Entlang der Gemeindeverbindungsstraße im Westen wird eine öffentliche Verkehrsfläche für einen künftigen Fuß- und Radweg vorgehalten.

Die Erschließung des Plangrundstücks G 20 im östlichen Geltungsbereich erfolgt über eine **private Verkehrsfläche** von der Glonstraße im Norden her. Öffentliches Verkehrsaufkommen ist hier nicht zu erwarten. Die Nutzung bleibt auf die künftigen Nutzer beschränkt. Die Breite der privaten Erschließungsstraße ist entsprechend auf den Anliegerverkehr ausgerichtet. Die privaten Verkehrsflächen werden nicht von Müllfahrzeugen bedient. Auch findet hier kein öffentlicher Winterdienst statt.

6. UMWELTPRÜFUNG

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

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

7. STÄDTEBAULICHE STATISTIK

Geltungsbereich 1		
Nutzung:		
Bauflächen davon mit Pflanzgebot: 1.190 m ²	17.473 m ²	80,0 %
Öffentliche Verkehrsflächen mit Verkehrsgrün	3.219 m ²	14,7 %
Private Verkehrsflächen	213 m ²	1,0 %
Öffentliche Grünfläche	286 m ²	1,3 %
Fläche für die Versorgung	24 m ²	0,1 %
Öffentliche Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	613 m ²	2,8 %
GESAMTFLÄCHE	21.828 m ²	100 %
Ausgleich extern (Geltungsbereich 2-4)	5.744 m ²	



8. LITERATUR / QUELLENANGABEN

BAYLFU (BAY. LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ) 1988-2013: Fortführung der Biotopkartierung Bayern, M 1:5.000, München

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

BAYSTMLU BAY. STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN 1992/2007: Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für den Landkreis Aichach-Friedberg, Aktualisierte Fassung, München

BAYSTWIVT (BAY. STAATSMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, INFRASTRUKTUR, VERKEHR UND TECHNOLOGIE) 2013: Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP); München. Stand: 01.09.2013

GEMEINDE RIED: Flächennutzungsplan in der genehmigten Fassung aus dem Jahr 1998

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