



Gemeinde Ried

Landkreis Aichach-Friedberg

**Bebauungsplan Nr. 29 – „Am Tannenholtz – neu“
mit integriertem Grünordnungsplan**

Begründung

Entwurf vom 30.07.2020

TB | MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

Auftraggeber: Gemeinde Ried
vertreten durch
den 1. Bürgermeister Erwin Gerstlacher

Sirchenrieder Straße 1
86510 Ried

Planverfasser: **TB|MARKERT**
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB

Alleinvertretungsberechtigte Partner:
Peter Markert, Stadtplaner und Landschaftsarchitekt
Matthias Fleischhauer, Stadtplaner
Adrian Merdes, Stadtplaner

Amtsgericht Nürnberg PR 286
USt-IdNr. DE315889497

Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg

info@tb-markert.de
www.tb-markert.de

Bearbeitung: **Adrian Merdes**
Stadtplaner ByAK
Bianca Wanninger
M.Sc. Raumplanung
Nadja Skatula
M.Sc. Landschaftsarchitektur und Landschaftsplanung
Milena Maul
B.A. Kulturgeographie

Planstand Entwurf vom 30.07.2020

Nürnberg,
TB|MARKERT

Ried,
Gemeinde Ried

i.A. Bianca Wanninger

1. Bürgermeister Erwin Gerstlacher

Inhaltsverzeichnis

A	Begründung	4
A.1	Anlass und Erfordernis	4
A.2	Ziele und Zwecke	4
A.3	Verfahren	4
A.4	Ausgangssituation	5
A.4.1	Lage im Gemeindegebiet und Eigentumsanteile	5
A.4.2	Städtebauliche Bestandsanalyse	6
A.5	Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen	7
A.5.1	Übergeordnete Planungen	7
A.5.2	Baurecht, Rechtskräftiger Bebauungsplan	11
A.5.3	Naturschutzrecht	11
A.5.4	Wasserhaushalt	11
A.5.5	Immissionsschutz	11
A.5.6	Denkmalschutz	11
A.6	Planinhalt	11
A.6.1	Planungsziele	11
A.6.2	Räumlicher Geltungsbereich	12
A.6.3	Städtebauliche und grünordnerische Konzeption	12
A.6.4	Art der baulichen Nutzung	13
A.6.5	Maß der baulichen Nutzung	13
A.6.6	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	14
A.6.7	Gestaltungsvorschriften gemäß Art. 81 BayBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB	15
A.6.8	Garagen, Carports und Nebengebäude	15
A.6.9	Abwasserbeseitigung, Entwässerung	15
A.6.10	Flächenbilanz	16
A.6.11	Grünordnung	16
A.6.12	Erschließung, Ver- und Entsorgung	19
A.6.13	Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes	20
B	Rechtsgrundlagen	22
C	Abbildungsverzeichnis	22

A Begründung

A.1 Anlass und Erfordernis

In der Gemeinde Ried im Einzugsbereich der Stadt Augsburg besteht eine anhaltende Nachfrage nach Wohnraum. Die bestehenden Wohnbaulandpotenziale im Geltungsbereich rechtsverbindlicher Bebauungspläne und Satzungen sowie Bauflächen im Sinne des § 34 BauGB allein sind derzeit nicht ausreichend, um den bestehenden Wohnraum- bzw. Wohnbaulandbedarf zu decken. Die Gemeinde Ried beabsichtigt daher, den Wohnbaulandbedarf zum Teil auch durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu decken.

Im Hauptort Ried gibt es Bestrebungen zur Errichtung von Wohnbebauung am Ortsrand mit Hilfe einer moderaten Arrondierung des Ortsrandes. Dabei soll der bestehende Charakter eines dörflichen Gebietes der umgebenden Bebauung gewahrt werden.

Da das Plangebiet gegenwärtig als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zu bewerten ist und somit für die Errichtung von Wohnbebauung gegenwärtig kein Baurecht besteht, wird die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

A.2 Ziele und Zwecke

Mit der Planung des Wohngebietes soll vorrangig die geordnete Siedlungsentwicklung des Hauptortes Ried bewirkt werden. Ermöglicht werden soll die Errichtung freistehender Einzel- und Doppelhäuser, welche sich in Bezug auf Art und Maß der baulichen Nutzung an der angrenzenden Bebauung orientieren.

Den künftigen Bauherren soll ein angemessen großer Spielraum in Bezug auf die Ausgestaltung der künftigen Baukörper eingeräumt werden, um sowohl traditioneller als auch zeitgenössischer Architektur Raum zu bieten.

Durch geeignete gestalterische und grünordnerische Festsetzungen soll gewährleistet werden, dass sich das Baugebiet in das Orts- und Landschaftsbild einfügt und ein Ortsrand definiert wird.

A.3 Verfahren

Der Gemeinderat der Gemeinde Ried hat in öffentlicher Sitzung am 24.09.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 29, „Am Tannenholz – neu“ aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.09.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der vorliegende Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt. Die Anwendung des § 13b BauGB kann hier zur Anwendung kommen, da das Ziel der Planung darin besteht, Wohnnutzung zu ermöglichen, die Fläche sich an den im Zusammenhang bebauten Hauptort Ried sowie direkt an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Buchenweg“ sowie „Ried West“ anschließt und der Bebauungsplan eine Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 von weniger als 10.000 m² festsetzt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen

verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Der vorliegende Bebauungsplan ist nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ried entwickelbar. Dieser wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

A.4 Ausgangssituation

A.4.1 Lage im Gemeindegebiet und Eigentumsanteile

Der Hauptort Ried liegt zwischen den zwei Ortsteilen Hörmannsberg und Zillenberg an der Staatsstraße St 2052.

Das Plangebiet liegt im Westen des Hauptortes Ried. In südlicher Richtung wird es durch einen landwirtschaftlichen Flurweg als Fortsetzung des Buchenwegs und in östlicher Richtung durch Wohnbebauung entlang des Buchenweges begrenzt. In nördlicher und westlicher Richtung umgrenzen landwirtschaftliche Flächen das Plangebiet.

Sämtliche Flächen befinden sich im Besitz der Gemeinde Ried.

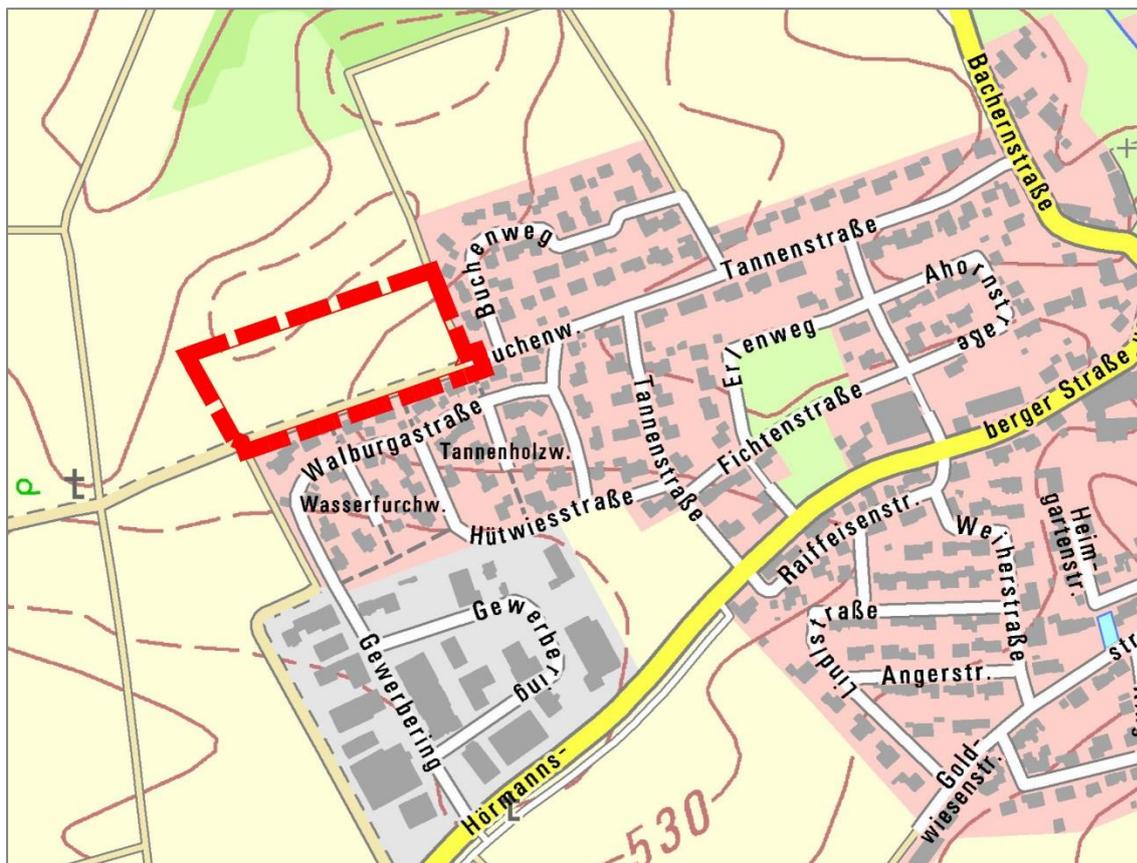


Abbildung 1: Übersichtslageplan Plangebiet, ohne Maßstab

Kartengrundlage: Eigene Darstellung nach © Geobasisdaten Bayer. Verm.-verwaltung 2019

A.4.2 Städtebauliche Bestandsanalyse

A.4.2.1 Nutzungen

Der Hauptort Ried ist umgeben von landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen. Der historische Kernbereich von Ried mit Dorfbauung befindet sich im östlichen Bereich. Deren Bebauung besteht überwiegend aus landwirtschaftlichen Hofstellen mit dazugehörigen Wohnhäusern, sowie vereinzelt, großzügigen Ein- und Zweifamilienhäusern. Im Gemeindezentrum befinden sich das Rathaus, die Kirche sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs. Am östlichen Ortsrand befindet sich ein Wohngebiet mit überwiegend Einfamilienhäusern und Doppelhäusern.

Der Sportplatz und die Grundschule von Ried liegen am südöstlichen Ortsrand.

Der westliche Bereich von Ried weist eine Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern auf. Am südwestlichen Ortsrand von Ried entlang der Hörmannsberger Straße sind mehrere Firmen in einem Gewerbegebiet angesiedelt.

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Bereich des Hauptortes Ried und wird neben landwirtschaftlich genutzten Flächen im Norden und Westen, im Süden und Osten von Wohngebieten mit Einfamilienhäusern und Doppelhäusern umgeben. Das östlich angrenzende Wohngebiet weist eine neuere Bebauung mit Einfamilienhäusern auf, wohingegen im südlichen Wohngebiet Doppelhäuser und Einfamilienhäuser angrenzen.

A.4.2.2 Verkehrserschließung

Die Staatsstraße St 2052 durchzieht das Gemeindegebiet von Ried in Ost-West-Richtung und verläuft vom Ortsteil Zillenbergring her kommend durch den Hauptort in Richtung Mering und zur Bundesstraße 2.

Darüber hinaus verläuft die St 2379 aus nördlicher Richtung von Bachern her kommend nach Süden, um im Hauptort in die St 2052 zu münden.

Das Gemeindegebiet Ried gehört zum Augsburger Verkehrs- und Tarifverbund (AVV). Die Regionalbuslinie 104 verläuft von Mering über den Hauptort Ried sowie die Ortsteile Hörmannsberg, Baidlkirch und Sirchenried Richtung Mittelstetten im Landkreis Fürstentum. Außerdem verläuft die Regionalbuslinie 208 über die Kreisstadt Friedberg und Ottmaring Richtung Hauptort und den Ortsteil Asbach.

In Mering, Aichach und Friedberg besteht Anschluss zum SPNV Richtung Augsburg und München, in Mittelstetten zum Münchner Verkehrs- und Tarifverbund MVV.

Die Erschließung des Plangebietes findet über den landwirtschaftlichen Flurweg – Fl.st. 960/1 sowie Teilfläche von 964/3 – statt, der als Verlängerung des Buchenwegs in westliche Richtung ertüchtigt wird.

A.4.2.3 Vegetation, Schutz- und Biotopfunktion

Das komplette Flurstück 960 ist eine derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche, direkt am nordwestlichen Ortsrand von Ried. In nördlicher und westlicher Richtung schließen sich

weitere, ausgedehnte landwirtschaftliche Flächen an. Südlich des Plangebietes befindet sich eine Ein- und Zweifamilienhausbebauung mit privaten Hausgärten im nördlichen Teil des Grundstücks. Im östlich angrenzenden Wohngebiet sind begrünte Flächen als Teil einer privaten Ortsrandeingrünung erkennbar.

A.4.2.4 Kampfmittel und Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten und keine Ablagerungen von Kampfmitteln bekannt.

A.5 Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen

A.5.1 Übergeordnete Planungen

A.5.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP)

Für die vorliegende Planung sind folgende Ziele und Grundsätze des LEP vom 01.09.2013, und seiner Teilfortschreibung vom 01.03.2018, einschlägig:

1. Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potentiale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen (LEP 1.1.1, Ziel). Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden (LEP 1.1.1, Grundsatz).
- Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten. Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht (LEP 1.1.2, Ziel). Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden (LEP 1.1.2, Grundsatz).
- Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen (LEP 1.1.3, Grundsatz).
- Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden (LEP 1.2.1, Grundsatz). Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung zu beachten (LEP 1.2.1, Ziel).
- Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung, durch die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien und durch den Erhalt und die Schaffung natürlicher Speichermöglichkeiten für Kohlendioxid und andere Treibhausgase (LEP 1.3.1, Grundsatz).

2. Raumstruktur

- Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind, er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann. Im ländlichen Raum soll eine zeitgemäße Informations- und Kommunikationsinfrastruktur geschaffen und erhalten werden (LEP 2.2.5).

3. Siedlungsstruktur

- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (LEP 3.1, Grundsatz).
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (LEP 3.2, Grundsatz).
- Eine Zersiedlung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (LEP 3.3, Grundsatz). Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen [...] (LEP 3.3 Ziel).

A.5.1.2 Regionalplan Augsburg

Die Gemeinde Ried wird im Regionalplan Augsburg (Region 9) in der Zielkarte zur Raumstruktur als ländlicher Raum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Augsburg dargestellt. Der Gemeinde Ried wird hierbei weder eine zentralörtliche Funktion zugewiesen noch liegt sie an einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung.

Lärmschutz der Wohnbereiche mindernde Mischnutzung ist dabei möglichst zu vermeiden (B V, 1.1 Grundsatz).

- Für die Siedlungsentwicklung sollen in allen Teilen der Region vorrangig Siedlungsbrachen, Baulücken und mögliche Verdichtungspotenziale unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen Siedlungsstruktur genutzt werden (B V, 1.5 Ziel).
- Die Dörfer im ländlichen Raum der Region sowie in den weniger dicht besiedelten Gebieten des Verdichtungsraumes Augsburg sollen in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten und weiterentwickelt werden. Ortsbildprägende Gebäude und Plätze sollen erhalten und genutzt werden (B V, 2.2 Ziel).

A.5.1.3 Wirksamer Flächennutzungsplan

Das Plangebiet wird im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der vorliegende Bebauungsplan ist somit nicht aus den Darstellungen des bestehenden Flächennutzungsplans zu entwickeln; eine Änderung des Flächennutzungsplans ist daher erforderlich.

Der Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt, somit kann der Flächennutzungsplan im Zuge der Berichtigung angepasst werden.

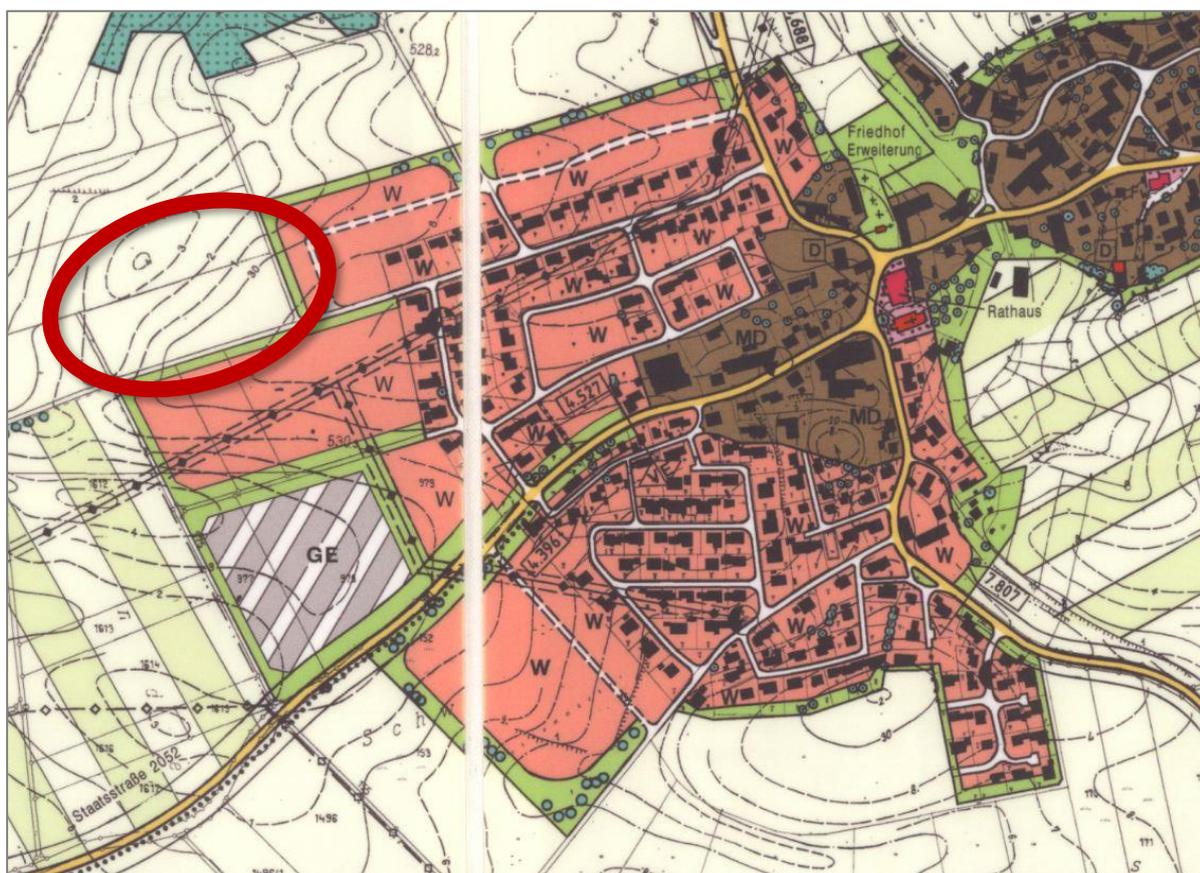


Abbildung 3: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ried

A.5.2 Baurecht, Rechtskräftiger Bebauungsplan

Im Plangebiet befinden sich keine Geltungsbereiche rechtsverbindlicher Bebauungspläne. Daran angrenzend in östlicher bzw. südlicher Richtung befinden sich die räumlichen Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 22 „Am Buchenweg“ und Nr. 9 „Ried West“.

A.5.3 Naturschutzrecht

Das Plangebiet befindet sich außerhalb sämtlicher Naturschutzgebiete und auch in mittelbarer und unmittelbarer Nähe befinden sich keine nach nationalem oder europäischem Recht geschützten Gebiete (Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, geschützter Landschaftsbestandteil, Naturdenkmal, Ramsar, FFH- und SPA- Gebiete).

Das nächstgelegenen Biotop „Kleinröhricht am nördlichen Ortsrand von Ried“ (Biotopnummer: 7732-1088) liegt etwa 545 Meter östlich und das Biotop „Hecken- u. Gehölzstrukturen NÖ u. NW Ried“ (Biotopnummer: 7732-0016) befindet sich etwa 470 Meter nordöstlich des Plangebiets.

A.5.4 Wasserhaushalt

Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungs- und Wasserschutzgebieten.

A.5.5 Immissionsschutz

Im Plangebiet auftretende Immissionen (Gerüche, Staub und Lärm) resultieren aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der ringsum angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen: Im weiteren Verfahrensverlauf ist zu prüfen, ob diese Immissionen als ortsüblich bzw. als mit der Planung einer Wohnbebauung vereinbar anzusehen sind.

A.5.6 Denkmalschutz

Bau- oder Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

Auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde nach Art. 8 Abs. 1 und 2. DSchG wird hingewiesen:

- Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
- Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

A.6 Planinhalt

A.6.1 Planungsziele

Folgende Planungsziele stellen die Eckpunkte des Bebauungsplans dar:

- Zukunftsfähige, flächensparende Nachverdichtung des Hauptortes Ried
- Ermöglichung der Errichtung von Wohngebäuden
- Erhalt und Weiterentwicklung des Ortsrandes nach Nordwesten
- Erhalt des dörflichen Gebietscharakters

A.6.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke Flst.-Nrn. 960, 960/1 sowie 964/3 (Teilfläche), jeweils Gemarkung Ried, und eine Fläche von insgesamt rund 1,5 ha.



Abbildung 4: Lageplan Geltungsbereich

Kartengrundlage: © Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics

A.6.3 Städtebauliche und grünordnerische Konzeption

Im Vorfeld des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan „Am Tannenzholz – neu“ wurden, mithilfe einer städtebaulichen Konzeption, Alternativen für die Erschließung und eine mögliche Bebauung erarbeitet. Die oben genannten Planungsziele galten dabei als Maßgabe für die städtebauliche Konzeption.

Hinsichtlich der geplanten Grundstücksgrößen und der Gestaltung der Gebäude orientiert sich die Konzeption an der umgebenden Bebauung. Es soll somit vorrangig freistehende Einfamilienhausbebauung ermöglicht werden, an deren Gestaltung die Mindestanforderungen der umgebenden Bebauung sowie der Ortstrandlage gestellt werden. Darauf basierend wurden die Grundstücke vornehmlich 600 bis 700 m² groß geplant, einige wenige Grundstücke

weisen eine Fläche von 800 m² oder mehr auf, um dort die Errichtung von Doppelhäusern zu ermöglichen.

Als verkehrliche Erschließung wurde eine von Süden her kommende, nach Westen weiterführende Stichstraße gewählt, an deren Kopfende sich eine Wendeanlage befindet, die ausreichend Platz zur Befahrung mit Müllfahrzeugen aufweist. Es wurde eine Stichstraße gewählt, um eine doppelte Erschließung der südlichen Gebäudezeile zu vermeiden.

A.6.4 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend des Charakters eines ausschließlich durch Wohnen geprägten Gebietes, wird im Geltungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Sämtliche innerhalb des Plangebiets geplanten Gebäude dienen dem Wohnen.

Die in einem Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, i.e. Betriebe des Beherbergungsbetriebes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen, werden als unzulässig festgesetzt, da die mit diesen Nutzungen einhergehenden Publikums- und Lieferverkehre dem bestehenden Charakter als Wohngebiet entgegenlaufen würden.

A.6.5 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete beträgt die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 35 vom 100 (GRZ 0,35). Dies liegt knapp unter der Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete gem. BauNVO.

Es wird darauf hingewiesen, dass die zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 BauNVO etwa durch Garagen, Stellplätze und Zufahrten um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden kann.

Zur Wahrung des Ortsbilds, welches maßgeblich durch freistehende Einfamilienhäuser bzw. Doppelhäuser geprägt ist, wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig sind. Überdies werden maximal zwei Vollgeschosse zugelassen.

Innerhalb des Plangebietes werden First- und Wandhöhe beschränkt, um den kleinteiligen Charakter des Ortes zu bewahren. Da sich im Bestand die Höhenentwicklung auf zumeist zweigeschossige Wohngebäude beschränkt, wird die maximale Wandhöhe inkl. Kniestock auf 6,5 m begrenzt, bezogen auf die Oberkante des Fertigfußbodens (OK FFB) im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut. Die Firsthöhe darf eine Höhe von 9,0 m, bezogen auf die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss, nicht überschreiten.

Um die Geländetopographie zu berücksichtigen und unbillige Härten zu vermeiden, werden in den drei Baugebietsteilflächen WA-1 bis WA-3 unterschiedliche Bezugspunkte zur Bestimmung der Wand- und Firsthöhen festgesetzt:

- WA-1 mit einer max. OK FFB von 0,5 m über fertiger Straßenoberkante
- WA-2 mit einer max. OK FFB von 0,3 m über fertiger Straßenoberkante
- WA-3 mit einer max. OK FFB von 0,1 m über fertiger Straßenoberkante

Gemessen wird der Höhenunterschied von der Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss bis zur fertigen Straßenoberkante. Da die in der Planzeichnung dargestellte öffentliche Straßenverkehrsfläche sich der Topographie anpasst, wird als Bezugspunkt für die Straßenoberkante die Mitte der Grenzlinie des Baugrundstücks mit der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt, wie aus Abb. 5 ersichtlich wird.

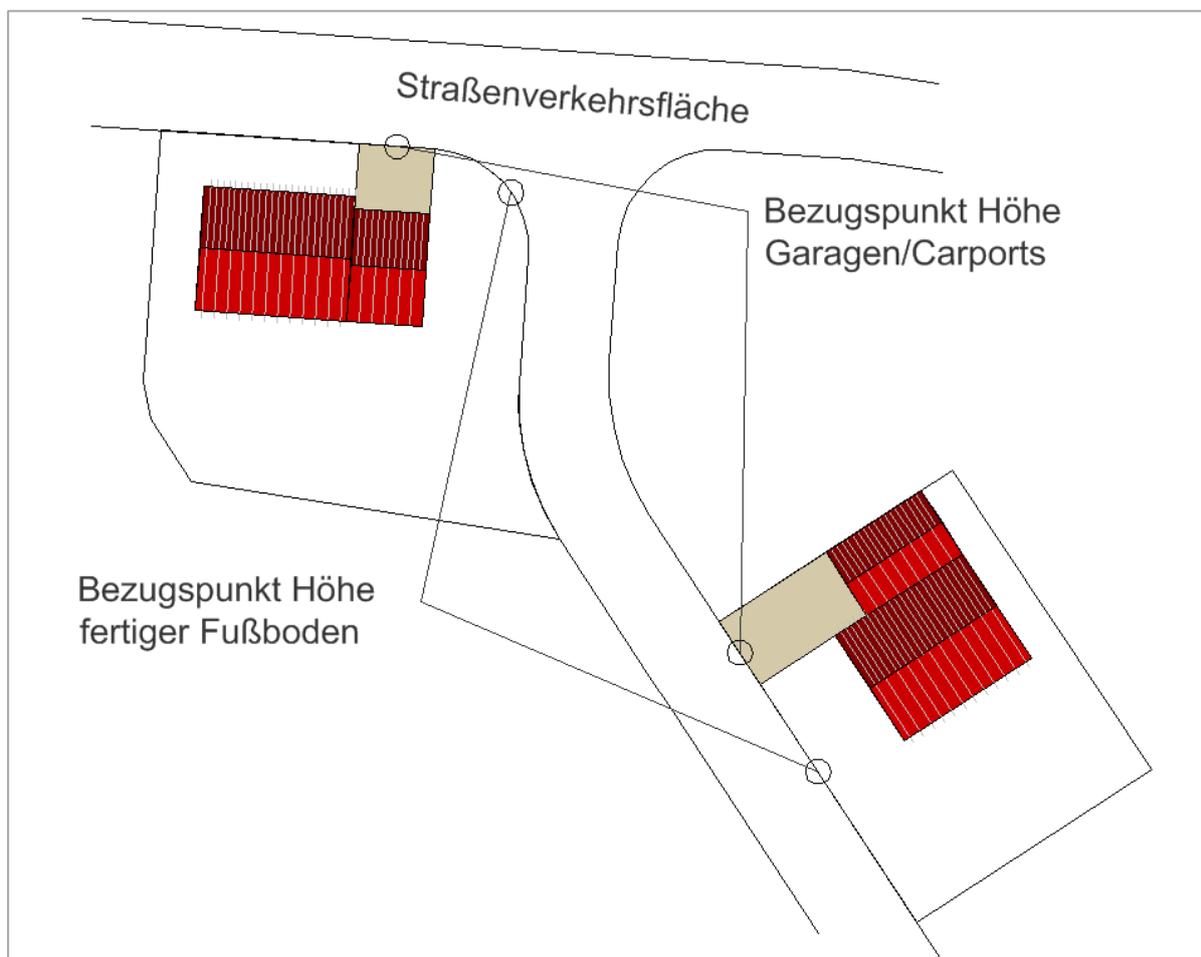


Abbildung 5: Bezugspunkte für die Bemessung der Höhen
 Kartengrundlage: Eigene Darstellung

A.6.6 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Darüber hinaus ist ein Übertreten der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile – dies gilt insbesondere für Zwerchgiebel – zulässig.

Unabhängig von der zeichnerischen Darstellung der Baugrenzen, sind die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO grundsätzlich einzuhalten.

In den Allgemeinen Wohngebieten wird eine abweichende offene Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern, wobei die Länge der Doppelhäuser 20 m und die Länge der Einzelhäuser 16 m nicht überschreiten dürfen.

A.6.7 Gestaltungsvorschriften gemäß Art. 81 BayBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

Im Bebauungsplan werden Gestaltungsvorschriften festgesetzt. Zielsetzung ist dabei eine Architektursprache, die sich harmonisch in die umgebende Bebauung einfügt und die Lage am Ortsrand berücksichtigt. Gleichzeitig soll auf den Baugrundstücken eine möglichst freie und individuelle Bebauung ermöglicht werden.

Zur Wahrung der örtlichen Architektursprache und zur Gestaltung der insbesondere in die offene Landschaft wirkenden Eindeckung, werden für Dächer und Dachaufbauten folgende Festsetzungen getroffen:

Als Dachform werden sowohl für Haupt- als auch für Nebengebäude Sattel- und Zeltdächer, Walm- und Krüppelwalmdächer sowie Satteldächer, deren Dachflächen in der Vertikalen versetzt angeordnet sind, als zulässig festgesetzt. Die Dachneigung kann zwischen 10° bis 45°, bezogen auf die Horizontale, betragen.

Darüber hinaus dürfen Dächer von Garagen, Nebengebäuden und untergeordneten Dächern an Hauptgebäuden, z.B. Terrassenüberdachungen, sowie verbindende Dächer zwischen Haupt- und Nebengebäuden alternativ mit Flachdächern und flach geneigten Dächern mit einer Dachneigung von weniger als 5°, bezogen auf die Horizontale, ausgebildet werden.

Für die Öffnung der Dächer sind Zwerchgiebel sowie Zwerchhäuser und als Dachaufbauten Dachgauben zulässig, Dacheinschnitte hingegen sind unzulässig. Dachgauben sind dabei mit einem Sattel- oder Schleppdach auszuführen. Je Gebäude sowie für aneinandergebaute Gebäude ist nur eine Gaubenform zulässig.

Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren auf Dächern sind zulässig, aber ohne Aufständigung zu errichten.

A.6.8 Garagen, Carports und Nebengebäude

Die Platzierung von Garagen, Carports und Nebengebäuden ist weitgehend freigestellt. Daher ist deren Errichtung auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, dabei ist jedoch zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen ein Abstand von 5,0 m einzuhalten.

Um auch hierbei der Geländetopographie gerecht zu werden und unbillige Härten zu vermeiden, dürfen Garagen und Carports in der Baugebietsteilfläche WA-3 innerhalb der Abstandsflächen mit einer Wandhöhe von 3,0 m errichtet werden. Der Messpunkt für die Bemessung der Höhe bezieht sich auf die Höhe der fertigen Straßenoberkante am Mittelpunkt der Grenzlinie der Grundstückszufahrt mit der Straßenbegrenzungslinie.

A.6.9 Abwasserbeseitigung, Entwässerung

Da das Plangebiet sowie das umgebende Gebiet eine Hanglage nach Osten aufweisen, sind besondere Maßnahmen für den Wasserhaushalt zu treffen. Zunächst sind sämtliche neu anzulegende Stellplätze, Wege und Zufahrten mit einem versickerungsfähigen Belag auszubilden.

Sämtliches Niederschlagswasser der Dachflächen sowie das anfallende, überschüssige Niederschlagswasser befestigter Flächen sind in Zisternen zu leiten, die auf dem Grundstück selbst zu errichten sind. Die genaue Bemessung des Speichervolumens dieser Zisternen ist

im Rahmen der Erschließung endgültig zu ermitteln. Unverschmutztes Niederschlagswasser ist soweit möglich auf dem Grundstück zu versickern.

Zwar erfolgt die Abwasserbeseitigung im Plangebiet im Trennsystem. Jedoch werden sämtliche Wässer im restlichen Hauptort im Mischsystem gesammelt, weswegen die Errichtung von Zisternen unumgänglich ist.

Weiterhin wird auf die Berücksichtigung von wild abfließendem Oberflächenwasser bei der Erschließung und Bebauung des Plangebietes hingewiesen.

A.6.10 Flächenbilanz

Flächennutzung	Fläche	Anteil
Allgemeines Wohngebiet	10.442 m ²	69,8 %
Öffentliche Verkehrsfläche	1.721 m ²	11,5 %
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	1.497 m ²	10,0 %
- davon Fußweg	54 m ²	
- davon landwirtschaftlicher Flurweg	1.443 m ²	
Öffentliche Grünflächen	1.303 m ²	8,7 %
Fläche gesamt:	14.962 m²	100 %

A.6.11 Grünordnung

A.6.11.1 Festsetzungen zur Grünordnung

Durch die Anpflanzung von Gehölzen sollen die negativen Effekte auf das Lokalklima, das Orts- und Landschaftsbild sowie Arten und Lebensräume verringert werden. Die bodennahen Temperaturextreme werden in der Vegetationsperiode durch das vor Einstrahlung schützende Laubdach gemildert. Des Weiteren bindet die Vegetation Luftschadstoffe. Durch die Gehölze wird eine hohe Strukturvielfalt geschaffen, die sich positiv auf das Landschaftsbild auswirkt. Zudem dienen Bäume und Sträucher als Vernetzungsstrukturen und bieten Lebensräume für andere Pflanzen und heimische Tiere. Gehölzpflanzungen sind daher als Maßnahme zur Verminderung von Eingriffsfolgen besonders geeignet.

Durchgrünung

Im neu entstehenden Allgemeinen Wohngebiet sind je voller 300 m² Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum oder zwei Sträucher gemäß Artenliste zu pflanzen, zu pflegen und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Zwischen den Bäumen ist ein Pflanzabstand von mind. 10,0 m und zwischen den Sträuchern von mind. 1,0 m einzuhalten. Die Standorte sind frei wählbar.

Eingrünung

Zur Einbindung der Baukörper in die Landschaft ist entlang der nördlichen und westlichen Gebietsgrenze eine öffentliche Grünfläche zur Ortsrandeingrünung mit einer Breite von 5,0 m durch Ansaat von Gräsern, Kräutern oder standortgerechten Stauden anzulegen, zu pflegen und zu erhalten. Des Weiteren sind Sträucher in einem Abstand von 1,0 m gemäß der Artenliste zu pflanzen, zu pflegen und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist ein Abstand von 4,0 m einzuhalten.

Dieser trägt zur Aufwertung des Landschaftsbildes bei. Zudem führt er zur Vernetzung der Grünstrukturen und dient als Habitat. Aufgrund dessen stellt die Ortsrandeingrünung auch aus naturschutzfachlicher Sicht eine Optimierung dar.

Allgemein

Für die vorgesehenen Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets sind ausschließlich autochthone Gehölze des Herkunftsgebietes „Alpen und Alpenvorland“ zu verwenden. Die Mindestpflanzqualität entspricht den Vorgaben der Artenliste.

Die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern muss spätestens in der auf die Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode erfolgen. Ein Formschnitt der Gehölze sowie eine Anpflanzung von Zier- und Nadelgehölzen sind unzulässig.

Zwischen Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist gemäß DVGW Regelwerk Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,5 m einzuhalten.

Bei Baumpflanzungen im Näherungsbereich von Telekommunikationslinien ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßenbau und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

Maßnahmen zum Boden- und Gewässerschutz

Im Zuge der Baumaßnahmen ist der unbelastete Oberboden zu sichern und zur Herstellung von Vegetationsflächen wiederzuverwenden.

Der offene Vegetationsraum ist vor dem Befahren und Beparken durch motorisierte Fahrzeuge zu sichern.

Die Versiegelung öffentlicher und privater Flächen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke sind bis auf Erschließungs- und Stellplatzflächen als Wiesen-, Rasen- oder Bodendeckerflächen mit Einsaat von Gräsern und Kräutern oder mit standortgerechten Stauden zu begrünen, zu pflegen und zu erhalten.

Stellplätze, Zufahrten, Wege, Lagerplätze und sonstige befestigte (Betriebs-) Flächen sind versickerungsfähig auszubilden. Je nach Nutzungsart sind wasserdurchlässige Betonpflastersteine, Pflaster mit Rasenfugen oder Schotterrasen geeignet. Alternativ können Mulden und/oder Rigolen zur Versickerung vorgesehen werden.

A.6.11.2 Artenliste

A) Bäume

(Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen; Stammumfang: 18-20 cm)

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus glabra	Berg-Ulme

Obstbäume

(Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 2x verpflanzt mit Ballen; Stammumfang: 10-12 cm)

Malus domestica	Kulturapfel
Prunus avium	Süßkirsche
Prunus domestica	Echte Zwetschge
Pyrus communis	Kulturbirne

B) Sträucher

(Pflanzqualität: mindestens 2x verpflanzt; Mindestgröße: 60-100 cm)

Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus racemosa	Trauben- Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

A.6.12 Erschließung, Ver- und Entsorgung

A.6.12.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ans örtliche Straßennetz erfolgt von Süden her über die den landwirtschaftlichen Flurweg auf den Flurstücken Nr. 960/1 sowie 964/3 (Teilfläche). Dieser wird als Fortsetzung der bestehenden öffentlichen Straße „Am Buchenweg“ nach Westen hin fortgesetzt und im Rahmen der Erschließung ertüchtigt.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches wird der Verkehr erst mit einem kurzen Stich nach Norden und dann nach Westen geleitet. Am Kopfende der Straßenverkehrsfläche befindet sich eine Wendeanlage mit einer maximalen Ausdehnung von 20,0 auf 15,0 m und

einem Radius von 6,0 m. Dadurch wird die Befahrung der Erschließungsstraße mit Fahrzeugen im Zuge der Abfallbeseitigung gewährleistet.

Von der Wendeanlage aus nach Süden schließt sich ein 3,0 m breiter Fußweg zur Verbindung mit dem restlichen Ort an.

A.6.12.2 Stromversorgung

Die Stromversorgung im Hauptort Ried erfolgt durch die Lechwerke AG mit Sitz in Augsburg.

A.6.12.3 Gasversorgung

Energie Südbayern GmbH mit Sitz in München ist verantwortlich für die Gasversorgung.

A.6.12.4 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung im Hauptort Ried erfolgt durch die Gemeindeverwaltung selbst.

A.6.13 Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 29 „Am Tannenholz – neu“ ergeben sich Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter.

Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von etwa 14.962 m², von denen etwa 3.655 m² künftig als Baufläche (GRZ 0,35) und etwa 3.217 m² als Erschließungsfläche nutzbar sind (GRZ 1). Die GRZ kann durch Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Derzeit wird das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche genutzt, innerhalb dieser sind keine Versiegelungen vorhanden.

Durch die Planung sind keine Natura 2000-Gebiete oder Schutzgebiete gem. §§ 23-30 BNatSchG und auch keine geschützten und/oder amtlich kartierten Biotopie betroffen. Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete und Trinkwasserschutzgebiete.

Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Das Plangebiet ist durch die landwirtschaftliche Nutzung stark anthropogen geprägt. Die Vegetation ist als besonders artenarm zu bewerten. Fragmentarisch ist mit dem Vorkommen von Ackerwildkräutern, insbesondere in den Randbereichen, zu rechnen. Die Ackerfläche kann als Nahrungshabitat für verschiedene Feldvogelarten fungieren. Des Weiteren ist durch die Nähe zu bestehenden Siedlungsgebieten und zur Straße vor allem mit dem Vorkommen von Ubiquisten und Kulturfolgern zu rechnen. Darüber hinaus können typische, heimische Tiere der Feldflur vorkommen.

Durch die Anpflanzung von Gehölzen werden die Auswirkungen des Eingriffs auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt reduziert.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer bis mittlerer Bedeutung.

Boden und Wasser

Im Plangebiet handelt es sich im Nordwesten fast ausschließlich um den Bodentyp Braunerde aus Lehm über Lehm bis Tonschluff (Molasse, glimmreich), verbreitet mit Hauptlage und im Südosten um Braunerde mit Schluff bis Schluffton (Lösslehm). Es sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Der Boden- und Wasserhaushalt ist durch die landwirtschaftliche Nutzung (Einsatz von Dünger und Pestiziden, Verdichtungen durch Befahren mit schwerem Gerät, ...) vorbelastet.

Durch die Realisierung der Planung und der damit einhergehenden Errichtung von Gebäuden kommt es zu einer zusätzlichen Flächenversiegelung. Die durch die Planung verursachte Beeinträchtigung der Bodenfunktionen als Puffer-, Speicher-, Transport- und Filtermedium sowie die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt sind als hoch einzustufen. Eine Reduzierung der Niederschlagsversickerungsleistung und der Grundwasserneubildung ist wahrscheinlich.

Durch versickerungsfähige Beläge und die Versickerung vor Ort können die planungsrelevanten Auswirkungen minimiert werden.

Luft und Klima

Die Luftqualität des Planungsgebietes ist durch den temporären Eintrag von Staub sowie Düng- und Pflanzenschutzmitteln im Zuge der landwirtschaftlichen Nutzung, das Siedlungsgebiet und den Verkehr auf den umliegenden Straßen vorbelastet. Mit einer erhöhten Verkehrsbelastung ist in geringem Maße zu rechnen. Über den künftig versiegelten Flächen kommt es außerdem zu einer Erhöhung der Lufttemperatur und infolgedessen zu geringfügigen Einflüssen auf das Mikroklima.

Auswirkungen auf die Umwelt und das Klima durch die Emission von Schadstoffen und Treibhausgasen können durch die Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen minimiert werden.

Landschaftsbild

Der Geltungsbereich liegt im Anschluss an ein bereits vorhandenes Siedlungsgebiet. Die Einsehbarkeit in die offene Landschaft wird zwar durch das neue Wohngebiet beeinträchtigt, es handelt sich jedoch nicht um besonders für das Landschaftserleben bedeutende Landschaftsbestandteile.

Im Planungsgebiet sind keine Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden.

Durch die Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort sowie die innere Durchgrünung sowie Eingrünung des Wohngebietes wird der Eingriff in die Schutzgüter reduziert.

Zusammenfassung

Den größten Eingriff stellt die Versiegelung bisher unversiegelter Fläche dar und wirkt sich auf alle Schutzgüter sowie deren Wechselwirkungen aus.

Da die Eingriffe durch die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen reduziert werden, sind keine **erheblichen** negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und die Landschaft zu erwarten.

B Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geänd. durch Art. 3 G (Umsetzung der RL 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt) am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2018 (GVBl. S. 523) geändert worden ist
- Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) i. d. F. vom 23.02.2011 (GVBl. Nr. 4/2011, S. 82-115), zuletzt geänd. am 13.12.2016 (GVBl. Nr. 19/2016, S. 372)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geänd. durch Art. 1 des Gesetzes am 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 335)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-K) veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geänd. am 04.04.2017 (GVBl. S. 70)

C Abbildungsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Übersichtslageplan Plangebiet, ohne Maßstab	5
Abbildung 2: Auszug Regionalplan der Region Augsburg – Karte zur Raumstruktur	9
Abbildung 3: Auszug aus dem rechtswirksamen FNP der Gemeinde Ried	10
Abbildung 4: Lageplan Geltungsbereich	12
Abbildung 5: Bezugspunkte für die Bemessung der Höhen	14

aufgestellt:
Nürnberg, 30.07.2020

TB | MARKERT

i.A. Bianca Wanninger
M.Sc. Raumplanung