



TEIL C BEGRÜNDUNG

INHALT

1. ANLASS.....	2
2. ÜBERGEORDNETE ZIELE.....	2
2.1. LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM BAYERN 2020.....	2
2.2. REGIONALPLAN REGION AUGSBURG.....	2
2.3. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	3
3. UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE NACH § 1A BAUGB.....	3
4. BEBAUUNGSPLAN NR. 7 „AM HÖGELWEG“ IN DER FASSUNG VOM 04.07.1995.....	4
5. BEGRÜNDUNG ZU DEN GEÄNDERTEN FESTSETZUNGEN.....	4
6. IMMISSIONSSCHUTZ.....	5
7. UMWELTPRÜFUNG.....	6
8. STÄDTEBAULICHE STATISTIK.....	6
9. LITERATUR / QUELLENANGABEN.....	7



1. ANLASS

Mit der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Högelweg“ in Ried beabsichtigt die Gemeinde den Bebauungsplan auf die östlich angrenzenden Flurstücke 187/2 und 187/3 der Gemarkung Ried zu erweitern. Von den 9 Baugrundstücken entlang der Straße „Am Zeilbaum“ sind 5 bereits bebaut. Ursprünglich war angedacht, die beiden Flurstücke in den unbeplanten Innenbereich einzubeziehen. Aufgrund möglicher Immissionskonflikte durch das benachbarte Sportgelände sowie dem benachbarten beplanten Innenbereich wurde die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes beschlossen.

Gleichzeitig werden mit der Änderung des Bebauungsplanes die bisher geltenden Festsetzungen überarbeitet und verschlankt und insgesamt im Gebiet damit auch eine (vertikale) Nachverdichtung ermöglicht.

2. ÜBERGEORDNETE ZIELE

2.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020

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

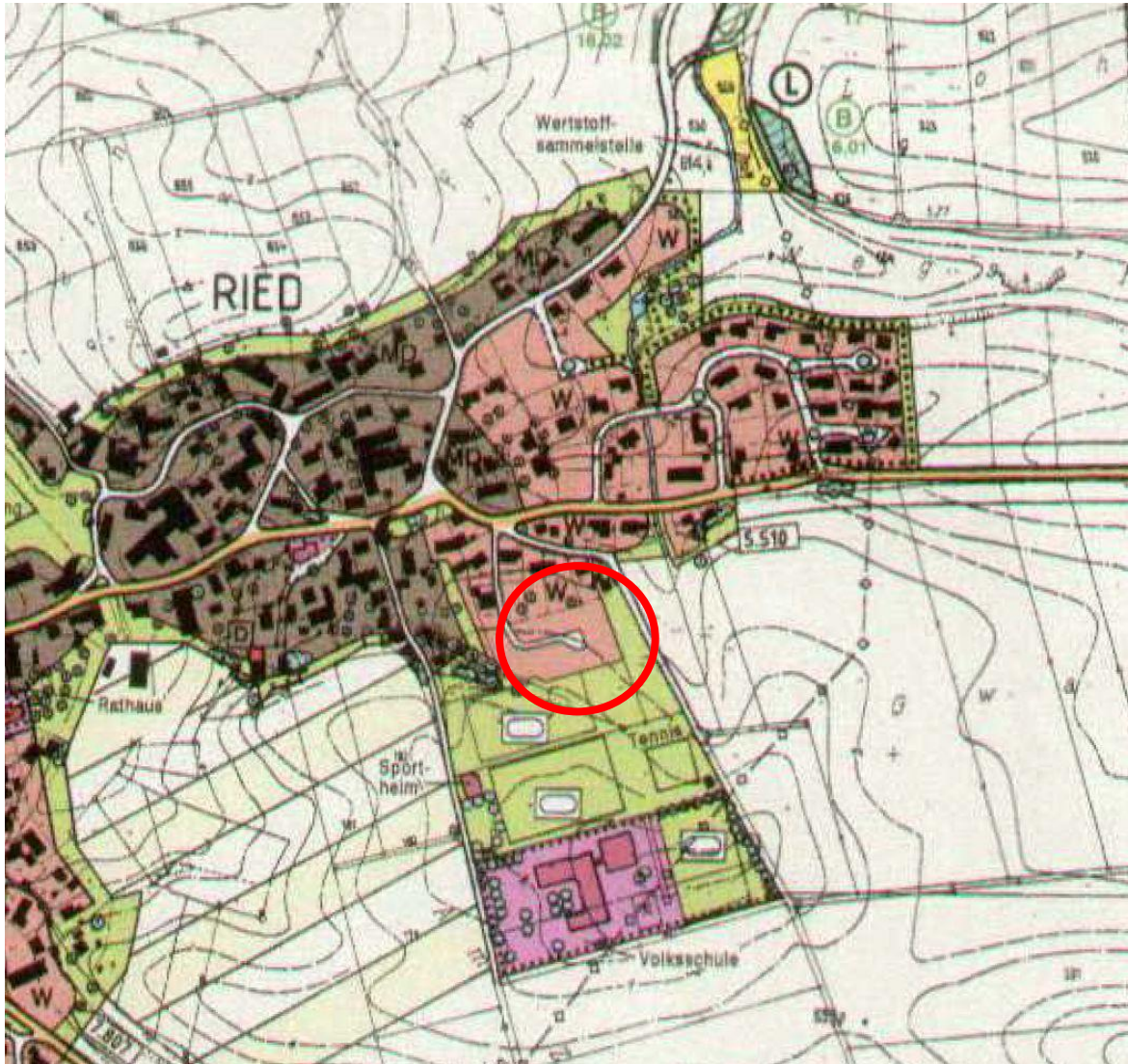
Der Regionalplan der Region Augsburg (9) Regionalplan – Gesamtfortschreibung (2007) trifft allgemeine das Planungsgebiet betreffende Aussagen.

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 Bebauungsplan von 1995 bereits Wohnbauflächen vor. Die Erweiterungsflächen am Högelweg werden als Grünflächen angebildet. Nach Süden schließt das Sportgelände sowie der Schulkomplex von Ried an. Parallel zum Bebauungsplan wird der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ried geändert und die bisherige Grünfläche als Wohnbaufläche dargestellt.



Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan von 1998 mit Umgriff des Bebauungsplanes

3. UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE NACH § 1A BAUGB

Mit der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes schafft die Gemeinde Ried die Voraussetzungen für zwei weitere Wohngebäude im Südosten des Hauptortes Ried. Die Erschließung erfolgt über den Högelweg und ist damit bereits vorhanden. Die Flächeninanspruchnahme beschränkt sich damit ausschließlich auf die künftigen Baugrundstücke und auf die dortige Wohnnutzung.

Die Flächen werden derzeit mit Pferden beweidet. Aufgrund des Flächenzuschnittes, der Topografie wie auch des Standortes liegen keine besonders produktiven landwirtschaftlichen Flächen vor.

Mit der vorhandenen Wohnbebauung und dem angrenzenden Siedlungsrand sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild oder die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erwarten.

4. BEBAUUNGSPLAN NR. 7 „AM HÖGELWEG“ IN DER FASSUNG VOM 04.07.1995



Planzeichnung in der Fassung vom 04.07.1995

Der derzeitige Bebauungsplan Nr. 7 aus dem Jahr 1995 setzt im Geltungsbereich zwei WA-Gebiete fest, die sich im Maß der baulichen Nutzung unterscheiden.

Für den nördlichen Teilbereich lässt der Bebauungsplan eine GRZ von 0,35 und eine GFZ von 0,6 mit einer zweigeschossigen Bebauung zu. Im südlichen Anschluss ist die GRZ auf 0,3 und die GFZ auf 0,5 begrenzt. Das zweite Geschoss befindet sich im Dach. Die festgesetzte GRZ und GFZ darf nicht überschritten werden.

Es gilt eine max. Firsthöhe von 9 m. Zulässig sind Satteldächer mit einer Neigung zwischen 40° und 48°.

Im Gesamtgebiet sind nur Einzelhäuser zulässig, es gilt die offene Bauweise.

Am südlichen Rand des Geltungsbereiches setzt der Bebauungsplan zum angrenzenden Sportgelände eine bepflanzte Lärmschutzmaßnahme aus Lärmschutzwand und -wand mit einer Gesamthöhe von 4 m fest.

5. BEGRÜNDUNG ZU DEN GEÄNDERTEN FESTSETZUNGEN

Die Art der baulichen Nutzung als **allgemeines Wohngebiet** bleibt unverändert bestehen. Mit der Änderung werden künftig aber auch nicht störende Handwerksbetriebe oder nicht störende Gewerbebetriebe im Gebiet ermöglicht. Damit können auch kleinere Dienstleistungsbetriebe im Gebiet zugelassen werden.

Mit der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes gilt für den gesamten Geltungsbereich künftig ein einheitliches Maß der baulichen Nutzung. Für alle Baugrundstücke kann eine **GRZ von 0,35** ausgeschöpft werden. Gleichzeitig nimmt die Gemeinde die Regelung der 50%igen Überschreitung des § 19 Abs. 4 BauNVO mit auf. Insgesamt wird damit die Baustruktur der umgebenden Siedlungsflächen aufgegriffen und weiterentwickelt. Der Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden bleibt gewahrt. Der eher vorherrschende ländliche Charakter mit lockerer Bebauung hat weiterhin Bestand.



Zulässig sind wie im Ursprungsbebauungsplan ausschließlich Einzelhäuser mit einer max. Firsthöhe von 9 m. Mit der Dachneigung von 18° bis 48° lassen sich auch künftig die bisher entstandenen eingeschossigen Wohngebäude mit steilem Dach errichten. Ergänzend können mit der Änderung aber auch zweigeschossige Gebäude mit flacheren Dachneigungen und damit vollwertige Obergeschosse entstehen. Zwei Wohneinheiten innerhalb der Gebäude wahren den bisherigen Charakter des Gebietes und deren Umgebung.

Zusammen mit der zulässigen GRZ kann mit einer zweigeschossigen Bebauung generell mehr Wohnraum innerhalb des bestehenden Wohngebietes geschaffen werden. Gleiches gilt auch für die beiden zusätzlichen Baugrundstücke im östlichen Anschluss.

Die **Baugrenzen** in der Planzeichnung setzen die überbaubare Fläche für die Hauptgebäude fest. Die Lage folgt dem bisherigen Bebauungsplan. Allerdings wird die überbaubare Grundstücksfläche flexibler gestaltet und nicht mehr für einzelne Flurstücke definiert. Neben den künftigen Baugrenzen vervollständigen Umgrenzungen für Garagen die überbaubaren Grundstücksflächen.

Abweichend von der Abstandsflächenregelung der BayBO ermöglicht der Bebauungsplan für die Grundstücke G2 bis G5 und G9 eine mittlere Wandhöhe für Garagen an der Grundstücksgrenze von bis zu 3,5 m zum natürlichen Gelände. Mit dieser abstandsflächenrechtliche Sonderregelung wird bezweckt, auch Garagen so errichten zu können, dass Niederschlag von diesen weg entwässert werden kann. Infolge der vorhandenen Topografie ist die nach der BayBO vorgesehene mittlere Wandhöhe von Grenzgaragen von 3 m dafür unter Umständen nicht ausreichend.

Die **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** mit einer Breite von 6 m erstrecken sich entlang des südlichen Geltungsbereiches. Sie befinden sich weitgehend auf den privaten Bauflächen und geben die dort bereits vorhandene Eingrünung wieder. Für die Erweiterungsfläche werden die Eingrünungsmaßnahmen nach Osten hin fortgesetzt. In deren Anschluss folgen die erforderlichen Ausgleichsflächen für den Erweiterungsbereich. Die dortige Pferdeweide ist als Obstbaumwiese zu entwickeln.

Niederschlagswasser soll innerhalb der Bauflächen versickern. Lassen die anstehenden Bodenverhältnisse dies nicht zu, ist ein sog. reduziertes Mischsystem mit der Zwischenspeicherung vor Ort umzusetzen. Dies eröffnet auch die Möglichkeit, Regenwasser für Brauchwasserzwecke zu nutzen.

6. IMMISSIONSSCHUTZ

Die am südlichen Rand des Geltungsbereiches bestehende Wall / Wand-Kombination berücksichtigt die aus dem Sportgelände auftretende Lärmkulisse und sichert gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen. Der Bebauungsplan ermöglicht künftig - bei gleichbleibender Firsthöhe - Gebäude mit einer flacheren Dachneigung. Neben den bisher ausschließlich zulässigen Dachgeschossen können damit auch vollwertige Obergeschosse entstehen.

Die nach § 1 Abs. 6 BauGB bei der Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen insbesondere zu berücksichtigenden Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind damit nicht betroffen. Eine Wohnnutzung der Dachräume ist bisher schon möglich. Zusätzliche Immissionsorte sind mit der Änderung somit nicht zu berücksichtigen.

Als Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens wird eine schalltechnische Begutachtung auf der Grundlage der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau für den Bereich der Planerweiterung erforderlich. Hierzu wurde die Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Am Högelweg“, emplan, Bearbeitungsstand 06/2020, Projekt-Nr. 2020 1376 angefertigt.

Auf Basis der Angaben des Tennis-Club Ried e. V. und des Sportverein Ried e.V. ist davon auszugehen, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte der für die Beurteilung einschlägigen 18. Bundes-Immissionsschutzverordnung – Sportanlagenlärmschutzverordnung – (18. BImSchV) sowohl im Regelbetrieb als auch im Rahmen seltener Ereignisse eingehalten werden.

Maßnahmen auf der Erweiterungsfläche zum Schutz vor Lärmeinwirkungen aus dem Sportgelände sind nach der Schalltechnischen Untersuchung nicht erforderlich.



7. UMWELTPRÜFUNG

Gemäß § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c BauGB wird für den Bebauungsplan ein Umweltbericht erstellt. In diesem erfolgt eine Bestandserfassung und –bewertung der umweltrelevanten Schutzgüter, die Darstellung der entsprechenden Ziele des Umweltschutzes und eine Prognose über die Auswirkungen der Planung.

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

8. STÄDTEBAULICHE STATISTIK

Nutzung:		
Bauflächen 1995 davon Flächen zum Anpflanzen 641 m ²	5.646 m ²	64,8 %
Bauflächen 2020 davon Flächen zum Anpflanzen 155 m ²	1.350 m ²	15,5 %
Öffentliche Verkehrsflächen	952 m ²	10,9 %
Flächen zum Anpflanzen, öffentlich	52 m ²	0,6 %
Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft	717 m ²	8,2 %
GESAMTFLÄCHE	8.718 m²	100 %



9. LITERATUR / QUELLENANGABEN

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

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

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

GEMEINDE RIED 1995: Bebauungsplan Nr. 7 „Am Högelweg“ in der Fassung vom
04.07.1995

GEMEINDE RIED 2020: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Am Högel-
weg“, emplan, Bearbeitungsstand 06/2020, Projekt-Nr. 2020 1376