



## **TEIL C BEGRÜNDUNG**

### **INHALT**

<b>1. ANLASS.....</b>	<b>2</b>
<b>2. ÜBERGEORDNETE ZIELE.....</b>	<b>2</b>
<b>2.1. LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM BAYERN 2020.....</b>	<b>2</b>
<b>2.2. REGIONALPLAN REGION AUGSBURG.....</b>	<b>2</b>
<b>2.3. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....</b>	<b>3</b>
<b>3. UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE NACH § 1A BAUGB.....</b>	<b>7</b>
<b>4. ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG.....</b>	<b>3</b>
<b>5. BEGRÜNDUNG ZU DEN FESTSETZUNGEN.....</b>	<b>3</b>
<b>6. UMWELTPRÜFUNG.....</b>	<b>7</b>
<b>7. STÄDTEBAULICHE STATISTIK.....</b>	<b>7</b>
<b>8. LITERATUR / QUELLENANGABEN.....</b>	<b>8</b>



## 1. ANLASS

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beabsichtigt die Gemeinde Ried an der Bachernstraße den Neubau einer Anlage für Betreutes Wohnen zu ermöglichen. Infolge des demografischen Wandels besteht in der Gemeinde eine hohe Nachfrage nach dieser Wohnform. Nach einer Umfrage in der Gemeinde werden von den Senioren betreute Wohnformen und Einrichtungen der Tagespflege befürwortet. Insgesamt sollen etwa 30 Wohneinheiten entstehen. Gleichzeitig ist von der Gemeinde beabsichtigt, auch Räumlichkeiten für eine Tagespflege für etwa 15 Betreuungsgäste zur Verfügung zu stellen.

Ziel der Gemeinde ist es, für Senioren/-innen altersgerechte Wohnformen im Umgriff der Ortsmitte zur Verfügung zu stellen und damit Alternativen zu oft im Alter überdimensionierten und nicht barrierefreien Wohnungen oder Eigenheimen anzubieten, ohne das soziale Umfeld aufgeben zu müssen.

In der Sitzung am 29.04.2021 hat der Gemeinderat zur Umsetzung des Vorhabens beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 34 aufzustellen.

## 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.

#### Soziales

(Z) Entsprechend der demographischen Entwicklung und zur Umsetzung des Übereinkommens der Vereinten Nationen über die Rechte von Menschen mit Behinderungen ist auf altersgerechte und inklusive Einrichtungen und Dienste in ausreichender Zahl und Qualität zu achten.

### 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.

### Sozialwesen

In allen Teilen der Region soll das Angebot an Seniorenbetreuung entsprechend den steigenden Erfordernissen ausgebaut werden.

## 2.3. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ried stellt das Planungsgebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar. Die künftige Sonderbaufläche schließt an die Wohnbauflächen entlang der Bachernstraße an. Parallel zum Bebauungsplan wird der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ried geändert und die bisherige Fläche für die Landwirtschaft als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Betreutes Wohnen“ umgewidmet.



Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan von 1998 mit Darstellung des Sondergebiets Lebensmittelmarkt aus dem Jahr 2017

## 3. ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG

Das Sondergebiet wird über die Bachernstraße im Norden von Ried erschlossen.

Die Versorgung mit Trinkwasser und Löschwasser für den abwehrenden Brandschutz erfolgt über die vorhandenen Leitungssysteme in der Bachernstraße. Von hier aus werden die Ver- und Entsorgungseinrichtungen und sonstige Infrastrukturanlagen für die Sondergebietsfläche entwickelt. Schmutzwasser aus dem Sondergebiet wird über eine neue Kanalleitung der nördlich gelegenen Kläranlage zugeführt.

## 4. BEGRÜNDUNG ZU DEN FESTSETZUNGEN

Anlagen für betreutes Wohnen sind keine sozialen Einrichtungen. Planungsrechtlich handelt es sich um Wohngebäude. Durch die konkrete Nutzungsform für das Vorhaben setzt die Gemeinde Ried im Bebauungsplanes Nr. 34 ein **Sondergebiet** nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „**Betreutes Wohnen**“ fest.



Die Planung sieht die Errichtung einer Anlage für betreutes Wohnen vor. Dabei sollen ca. 30 Wohnungen entstehen. Zudem ist eine Einrichtung für Tagespflege mit bis zu 15 Betreuungsplätzen vorgesehen. Die Zulässigkeit im Sondergebiet beschränkt sich auf betreutes Wohnen, mit dazugehörigen Veranstaltungs- und Gemeinschaftsräumen, Räumlichkeiten für die Verwaltung und Dienstleistungen sowie den Räumen für die Tagespflege. Weitere Nutzungsformen ohne Bezug zum betreuten Wohnen sind nicht zulässig.

Im Zufahrtsbereich sowie nördlich des Gebäude ist die Anlage von Stellplätzen geplant. Der Zufahrtsbereich ist so dimensioniert, dass eine Wendemöglichkeit für Entsorgungsfahrzeuge möglich ist.

Die **Baugrenze** in der Planzeichnung setzt die überbaubare Fläche der Hauptnutzung fest. Der Abstand zu den Grundstücksgrenzen ermöglicht eine optimale Ausnutzung des Flurstücks. Hierzu trägt auch die festgesetzte **GRZ von 0,4** mit bei. Die GRZ darf für die interne Erschließung einschl. Wendebereich, Stellplatzflächen und den Außenanlagen auf bis zu 0,7 überschritten werden. Mit der GRZ-Obergrenze verbleiben innerhalb des Sondergebietes – v.a im südlichen Teil - etwa 1.160 m<sup>2</sup> Garten- und Freiflächen.

Der Beanspruchung von Grund und Boden steht ein günstiges Verhältnis zwischen Wohnnutzung und Bodenverbrauch gegenüber. Für das betreute Wohnen werden im SO 2 vier Geschosse mit einer Gebäudehöhe bis zu 527.00 m ü NN ermöglicht. In Bezug zur max zulässigen Ergeschosshöhe von 514.50 m ü NN kann ein 12,5 m hohes Gebäude entstehen, wobei das oberste Geschoss mit den Außenwänden entlang des Längsseiten zurückversetzt errichtet wird. Damit wird insbesondere zum Talraum des Eisbaches eine abgestufte Bebauung bezweckt.

Das SO 1 im westlichen Teil des Sondergebietes dient der Tagespflege. Hier ist ein eingeschossiger Gebäudeteil möglich. Die Höhenentwicklung bleibt auf 518.50 m ü NN begrenzt und berücksichtigt die direkt angrenzende Wohnbebauung im westlichen Anschluss. Zusammen mit dem bestehenden Geländeverlauf bleibt dieser Gebäudeteil damit deutlich unter den nachbarten Gebäudehöhen.

Für die Gebäude sind ausschließlich **Flachdächer mit einer extensiven Begrünung** zulässig. Damit fügt sich das Gebäude leichter in die Umgebung ein und orientiert sich zudem am Gebäude des Supermarktes im Süden. Der Abfluss von Niederschlagswasser wird verzögert, die Verdunstung befördert und einer Abflussverschärfung entgegengewirkt. Auch kleinklimatisch sind damit Verbesserungen zu erwarten, die einer durch kompaktere Bebauung verursachten stärkeren Erwärmung entgegenwirken. Mit dem zusätzlichen Flächenwerb kann die Gemeinde am nördlichen Rand eine flächenhafte Eingrünung mit den dortigen **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** mit einer Breite von bis zu 4 m realisieren. Zusätzlich setzt der Bebauungsplan auf der Sondergebietsfläche die **Pflanzung von Bäumen** fest. Das Gesamtareal erfährt damit eine Ein- und Durchgrünung.

Die im Geltungsbereich liegenden **Flächen zur Gewässerentwicklung** dienen im wesentlichen der Renaturierung des Eisbaches. Dafür steht entlang des Gewässers eine bis zu 8 m breite Fläche zur Verfügung. Der von der Ortsmitte her bereits begonnene naturnahe Gewässerausbau des Eisbaches kann damit im Bereich des Sondergebietes fortgesetzt werden. Mit den durch die Gemeinde erworbenen Flächen des Flurstücks 909 soll die Maßnahme bis zur Kläranlage im Norden umgesetzt werden. Die Flächen werden nicht für die notwendigen Ausgleichsflächen für das Sondergebiet verwendet. Hier zu stellt die Gemeinde externe Flächen zur Verfügung.

Die südliche Fläche dient der Verlagerung des bestehenden Grabens. Nachfolgendes Bild zeigt den Graben bei der Einmündung in den Eisbach mit der begleitenden Vegetation. Diese ist weitgehend auf den Grabenverlauf selbst beschränkt. Die derzeitige Fläche wird in die Garten- und Freiflächen des Sondergebietes integriert und der Graben selbst nach Süden verlagert und wie der Eisbach naturnah umgestaltet. Für die Maßnahmen an den Gewässern wird ein wasserrechtlicher Verfahren durchgeführt.





Biotopkartierter und zu verlegender Grabenverlauf im Süden der Sondergebietsfläche

Die im Bebauungsplan festgesetzte **Verkehrsfläche** beschränkt sich neben der Einfahrt ins Sondergebiet auf die Fuß- und Randwegeverbindung entlang des Eisbaches als Teil des künftigen Wegenetzes von der Ortsmitte in Richtung Bachern.

Niederschlagswasser soll im Trennsystem erfasst werden. Lassen die anstehenden Bodenverhältnisse keine Versickerung vor Ort über technische Einrichtungen zu, kommt eine Einleitung in die angrenzenden Gewässer unter den Voraussetzungen der Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer TRENNOG in Betracht.

## 5. IMMISSIONSSCHUTZ

In das Sondergebiet Betreutes Wohnen im Norden von Ried wirken Lärmemissionen aus Verkehr, Landwirtschaft und Gewerbe ein. Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde deshalb die schalltechnische Untersuchung mit der Auftragsnummer 7765.1 / 2021 - JB der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster vom 02.12.2021 angefertigt, um die Lärmimmissionen durch die westlich gelegene Staatsstraße St 2379 sowie durch die südlich, westlich und nordwestlich gelegenen Gewerbebetriebe im Plangebiet quantifizieren und beurteilen zu können, ob die Anforderungen des § 50 BImSchG für die schützenswerte Bebauung hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind. Zur Beurteilung können die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Teil 1, die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sowie die Immissionsrichtwerte der TA Lärm herangezogen werden. Die Definition der schützenswerten Bebauung richtet sich nach der Konkretisierung im Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“

Für den Standort des betreuten Wohnens wurden die Immissionsrichtwerte eines allgemeinen Wohngebietes von 55 dB(A) zur Tagzeit und 45 dB(A) zur Nachtzeit angesetzt. Die





Auch eine Erweiterung der Tierhaltung an diesem Standort führt daher zu keinem Immissionskonflikt mit dem Standort des Sondergebietes für Betreutes Wohnen.

**6. UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE NACH § 1A BAUGB**

Nach § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Für die bauliche Entwicklung sind vorzugsweise Flächen wieder nutzbar zu machen, der bauliche Bestand zu verdichten oder sonstige Maßnahmen der Innenentwicklung zu ergreifen und die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen. Land- oder forstwirtschaftliche genutzte Flächen sind besonders zu schonen.

Im vorliegenden Fall beabsichtigt die Gemeinde Ried im Umgriff der Ortsmitte eine Anlage für betreutes Wohnen mit etwa 30 Wohneinheiten sowie Räumlichkeiten für Tagespflege zur Verfügung zu stellen.

Für das Vorhaben einschl. der Erschließung und umgebenden Freif- und Grünflächen werden etwa 0,44 ha Fläche benötigt. Verfügbare Brachen oder sonstige Maßnahmen der Innenentwicklung in dieser Größe im fußläufigen Umgriff zur Ortsmitte - mit der Nahversorgungsmöglichkeit, der Kirche und der Gemeindeverwaltung - liegen nicht vor. Die Gemeinde muss daher auf landwirtschaftliche Flächen am bisherigen Ortsrand zurückgreifen.

Das Areal befindet sich überwiegend im Auenbereich des Eisbaches und führt zu einer Verengung des Talraumes. Im Hinblick auf die fußläufige Verbindung zur Ortsmitte wird dies für das Vorhaben aber in Kauf genommen. Den Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes begegnet die Gemeinde mit Baumpflanzungen innerhalb und am Rand des Sondergebietes und den zur Ortsmitte anschließenden Freiflächen.

Die Gemeinde kann neben dem eigenen Flurstück 27 die benötigten Flächen im nördlichen Anschluss erwerben. Hierzu gehören auch Flächen westlich des Eisenbaches, auf denen die bereits eingeleitete Gewässerrenaturierung nach Norden hin auf weiteren 140 m bis zur Kläranlage realisierbar ist. In diesem Zusammenhang wird auch der im Gebiet vorhandene und biotopkartierte Graben verlegt und naturnah gestaltet.

**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:		
Sondergebiet	4.547 m <sup>2</sup>	77,8 %
davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern 390 m <sup>2</sup>		
Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft	898 m <sup>2</sup>	17,1 %
Öffentliche Verkehrsflächen	293 m <sup>2</sup>	5,1 %
<b>GESAMTFLÄCHE</b>	<b>5.768 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>
Ausgleichsfläche extern	2.099 m <sup>2</sup>	





## **9. LITERATUR / QUELLENANGABEN**

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

BAYLFU (Bayerisches Landesamt für Umwelt) 2020: Umweltatlas Bayern

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 2021: Geotechnischer Bericht zum Neubau Betreutes Wohnen an der Bachernstraße in Ried, Geotechnikum Projekt-Nr. 1301.20 vom 29.09.2021

GEMEINDE RIED 2021: Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 mit der Bezeichnung „Betreutes Wohnen“ in der Gemeinde Ried, Landkreis Aichach- Friedberg, Auftragsnummer 7765.1 / 2021 – JB vom 02.12.2021