



TEIL C BEGRÜNDUNG

INHALT

1. ANLASS.....	2
2. ÜBERGEORDNETE ZIELE	2
2.1. LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM BAYERN 2020	2
2.2. REGIONALPLAN REGION AUGSBURG	3
2.3. BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG	3
2.4. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	3
3. VORHABENBEZOGENER UND ANGEBOTSBEBAUUNGSPLAN.....	4
4. ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG	4
5. ERGÄNZENDE VORSCHRIFTEN ZUM UMWELTSCHUTZ	5
6. VORBEREITENDE UNTERSUCHUNG GEM. § 141 BAUGB	5
7. STANDORTEIGENSCHAFTEN.....	6
8. BEGRÜNDUNG ZU DEN FESTSETZUNGEN.....	6
9. IMMISSIONSSCHUTZ.....	9
10. STÄDTEBAULICHE STATISTIK.....	9
11. LITERATUR / QUELLENANGABEN.....	10



1. ANLASS

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beabsichtigt die Gemeinde Ried in der Ortsmitte den Neubau eines Ärztehauses und eines Mehrfamilienhauses zu ermöglichen. Innerhalb der Gemeinde befinden sich praktizierende Allgemeinmediziner und eine Zahnarztpraxis derzeit ausschließlich im etwa 5 km entfernten Ortsteil Baidlkirch.

Vorgesehen sind Praxisräume für einen Allgemeinmediziner und für einen Zahnarzt. Auch eine Apotheke soll im künftigen Ärztehaus angesiedelt werden. Für den Hauptort und die Gesamtgemeinde stellt ein Ärztehaus in der Ortsmitte eine deutliche Verbesserung der medizinischen Versorgung dar. Dies gilt insbesondere auch in Bezug auf die bereits eingeleitete Planung für das Betreute Wohnen in Ried. Dieses Areal an der Bachernstraße mit etwa 30 Wohneinheiten befindet sich in fußläufiger Entfernung zur Ortsmitte und damit auch zum vorgesehenen Ärztehaus. In dem drei-geschossigen Ärztehaus sollen zudem auch Wohnungen entstehen.

Nördlich des Ärztehauses ist zusätzlich ein Wohngebäude mit vier Wohneinheiten vorgesehen.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde in der Gemeinderatsitzung am 07.10.2021 gefasst.

Die Vorhabenbezogenheit des Bebauungsplanes schränkt sich auf das Sondergebiet Ärztehaus. Der nördlich angrenzende und untergeordnete Teilbereich entspricht dagegen einem Angebotsbebauungsplan. Dieser wird als einfacher Bebauungsplan ohne Gebietskategorie geführt.

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.

Gesundheit

(Z) In allen Teilräumen ist flächendeckend eine bedarfsgerechte medizinische Versorgung zu gewährleisten.

(G) Im ländlichen Raum soll ein flächendeckendes und bedarfsgerechtes Angebot mit Haus- und Fachärzten sichergestellt werden.

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.

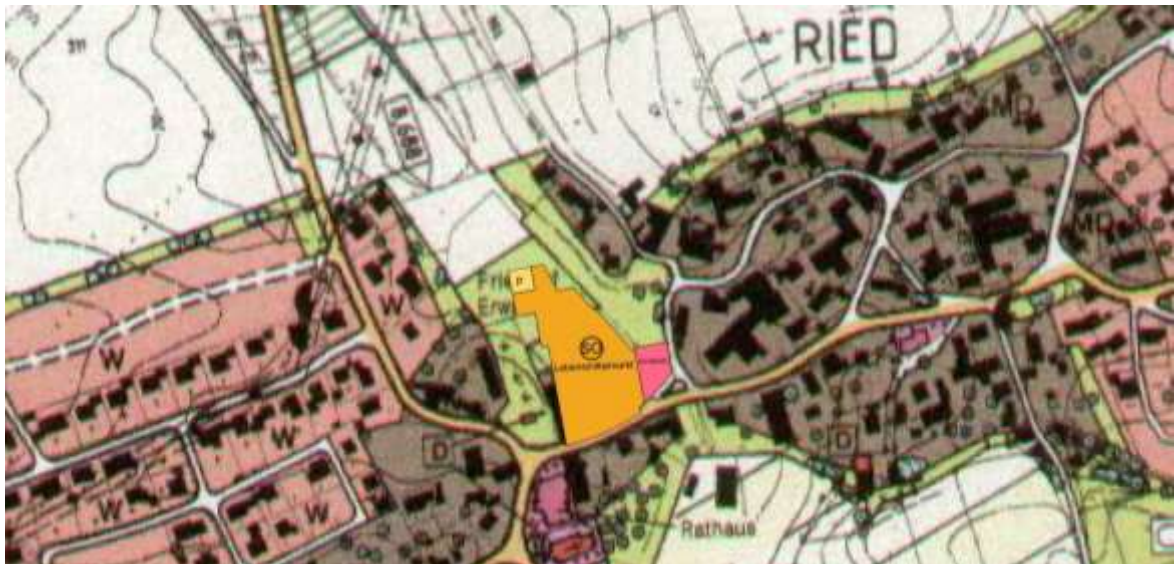
2.3. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Der Geltungsbereich ist an drei Seiten von baulicher Nutzung umgeben. Nach Westen folgt der siedlungsgliedernde Talraum des Eisenbaches und unmittelbar angrenzend das Sondergebiet Lebensmittelmarkt in der Ortsmitte von Ried.

Nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens der Innenentwicklung gem § 13a BauGB ist es, dass die Flächen der Innenentwicklung baulich vorgeprägt sind und als unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB angesehen werden können. Dies ist im vorliegenden Bebauungsplan der Fall. Die äußeren Grenzen des Siedlungsbereichs im Bereich der Bergstraße und der Ortsmitte werden durch den Bebauungsplan nicht in den Außenbereich erweitert. Mit etwa 1.500 m² Baufläche bleibt die zulässige Grundfläche im vorliegenden Bebauungsplan deutlich unter der zulässigen Grenze von 20.000 m² überbaubarer Fläche.

2.4. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ried stellt das Planungsgebiet als Grünfläche dar. Die künftige Sonderbaufläche grenzt an die Dorfgebietsflächen entlang der Bergstraße an. Westlich des Eisenbaches befindet sich das Sondergebiet Lebensmittelmarkt und im Bereich Hauptstraße / Bergstraße schließt an das Planungsgebiet die Gemeinbedarfsfläche Dorfplatz an.



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

Gemäß § 13 a BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 kann ein Bebauungsplan der Innenentwicklung auch aufgestellt werden, wenn er von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen; ein eigenständiges Änderungsverfahren ist nicht erforderlich. Die Berichtigung des

Flächennutzungsplanes bildet die aus dem Bebauungsplan hervorgehende Sondergebiets- und Mischgebietsnutzung ab.



Berichtigter Flächennutzungsplan 2022

3. VORHABENBEZOGENER UND ANGEBOTSBEBAUUNGSPLAN

Die Vorhabenbezogenheit des Bebauungsplanes beschränkt sich auf das Sondergebiet Ärztelhaus. Der nördlich angrenzende und untergeordnete Teilbereich entspricht dagegen einem einfachen Angebotsbebauungsplan.

Die Gemeinde Ried nimmt diese Unterteilung gem. § 12 Abs. 4 BauGB vor, um die primär im Geltungsbereich vorgesehene Errichtung des Ärztelhauses mit Praxen für Zahnärzte und Allgemeinmediziner sowie einer Apotheke auch planungsrechtlich sicherzustellen. Mit einem Angebotsbebauungsplan fehlt der Gemeinde die rechtliche Handhabung zur Sicherstellung des Vorhabens. Ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan für das Gesamtgebiet scheidet dagegen aus, da die Umsetzung der Planungsziele sich auf zwei Vorhabenträger erstrecken würde.

Die Gemeinde Ried bezieht den Teilbereich des einfachen Bebauungsplanes aus städtebaulichen Gründen in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit ein. Damit ist es möglich, das im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegende Areal im Gesamten städtebaulich neu zu ordnen. Dies ist erforderlich, da die vorgesehene Errichtung des vorhabenbezogenen Ärztelhauses im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit dem beabsichtigten Wohngebäude steht und die beiden Nutzungen letztlich auch in Hinblick auf die bauliche Nutzung miteinander abgestimmt werden müssen.

Den Geltungsbereich auf den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu beschränken, würde bedeuten, dass die bauliche Nutzung des nördlichen Teilbereiches nach § 34 BauGB zu beurteilen wäre. Grundsätzlich kann auf dem Flurstück damit auch ein Wohngebäude genehmigt werden. Die Umsetzung der ortsplanerischen Ziele der Gemeinde kann dadurch jedoch nicht sichergestellt werden. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der im Bebauungsplan definierten reduzierten Abstandsflächen zwischen den beiden Teilgebieten.

Die Einbeziehung des einfachen Bebauungsplanes in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist auf einer Fläche von gut 500 m² der insgesamt etwa 1.800 m² umfassenden Bauflächen beschränkt und damit der vorhabenbezogenen Nutzung deutlich untergeordnet.

4. ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG

Das Sondergebiet und die angrenzende Fläche werden über die Hauptstraße / Bergstraße erschlossen.

Die Versorgung mit Trinkwasser und Löschwasser für den abwehrenden Brandschutz erfolgt über die vorhandenen Leitungssysteme in der Hauptstraße / Bergstraße. Schmutzwasser aus dem Sondergebiet wird der Kläranlage Mittlere Paar zugeführt.

5. ERGÄNZENDE VORSCHRIFTEN ZUM UMWELTSCHUTZ

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 ist es Ziel der Gemeinde Ried mit dem Bebauungsplan in der Ortsmitte ein Ärztehaus und zusätzlichen Wohnraum zu ermöglichen. Das Gebiet zwischen dem Sondergebiet Lebensmittelmarkt und der Bergstraße ist planungsrechtlich als unbepannter Innenbereich einzustufen. Teile des Flurstücks 39/2 wurden für den ökologischen Ausbau des Eisbaches verwendet und die anschließende Flächen mit dem Flurstück 39 als Weide benutzt. Dort stocken vier meist bereits abgestorbene Obstgehölze.

Für die Bauflächen werden 1.745 m² benötigt. Die Fläche umfasst damit die derzeitige Wiese bzw. Weide zwischen dem Eisbach und der Bergstraße in der Ortsmitte von Ried. Damit greift die Gemeinde Ried die Vorgaben zur Innenentwicklung und Nachverdichtung im Innenbereich auf.

Das Areal befindet sich im Anschluss an den ökologisch umgestalteten Eisbach.

6. VORBEREITENDE UNTERSUCHUNG GEM. § 141 BAUGB



Standort Betreutes Wohnen und Ärztehaus (aus vorbereitender Untersuchung gem. § 141 BauGB zur Ortsmitte Ried)

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchung zur Ortsmitte Ried 2019 gem. § 141 BauGB waren an der Bergstraße (östlich des Lebensmittelmarktes) Standorte für Betreutes Wohnen mit 13 Wohneinheiten und eines Ärztehaus vorgesehen.

Das Betreute Wohnen mit 30 Wohneinheiten und einer Einrichtung für Tagespflege soll zwischenzeitlich am nördlichen Ortseingang von Ried umgesetzt werden. Die Bauleitpläne hierfür befinden sich bereits im Verfahren.

Am Standort Hauptstraße / Bergstraße soll weiterhin das Ärztehaus entstehen. Anstatt dem in der vorbereiteten Untersuchung vorgesehenen Betreuten Wohnen wird an dem Standort aktuell eine „normale“ Wohnnutzung vorgesehen.

7. STANDORTEIGENSCHAFTEN

Nach dem Geotechnischen Bericht (Crystal Geotechnik 2021) besteht der erkundete Oberboden aus sandigem bis stark sandigem, schwach humosen bis humosen Schluff. Die darunter liegenden Schichten setzen sich aus sandigen Schluffen bis schluffige, teils sandigen Tonen zusammen.

An einer Bodenprobe wurde eine Belastung des Bodens mit 1,7 mg/kg Cyanid festgestellt. Der belastete Boden ist demnach als Z1.1- Material einzustufen.



Ermittelte Grundwasserstände (Chrystal Geotechnik 2021)

Grundwasser wurde in allen durchgeführten Bohrungen (Ausführung am April 2021) erkundet. Der sich dabei ergebende Grundwasserhorizont lag 0,8 m bis 1,62 m unter GOK.

Am südwestlichen Rand des Planungsgebietes verläuft der Eisbach in Richtung Norden. Im jetzt überplanten Bereich wurde das Gewässer im Zuge der Errichtung des Lebensmittelmarktes in der Ortsmitte bereits naturnah umgestaltet. Die Wasserstände am Eisbach – etwa 30 m nordwestlich des vorgesehenen Ärztehauses - wurden am 19.10.2021 mit 513.42 m ü NN erfasst. Zwischem dem Lebensmittelmarkt und dem künftigen Ärztehaus liegt die Gewässersohle etwa zwischen 514 m üNN und 513.50 m üNN.

8. BEGRÜNDUNG ZU DEN FESTSETZUNGEN

Ärzte, Zahnärzte und andere Heilberufe zählen zu den freien Berufen. Gem. BauNVO sind Räumlichkeiten für freie Berufe in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 4 (Kleinsiedlungsgebiete, reine und allgemeine Wohngebiete) und Gebäude für freie Berufe in den Baugebieten nach den §§ 4a bis 9 (besondere Wohngebiete, Dorf- und Mischgebiete, urbane Gebiete, Kerngebiete sowie Gewerbe und Industriegebiete) grundsätzlich zulässig.

Neben einer Apotheke soll das Ärztehaus im obersten Geschoss auch eine im Verhältnis zu den Praxen und der Apotheke nachrangige Wohnnutzung beinhalten. Aufgrund der Nutzungsstruktur mit einer untergeordneten Wohnnutzung scheiden damit Räumlichkeiten für freie Berufe und damit die Baugebiete nach den §§ 2 bis 4 BauNVO aus.



Für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit dem beabsichtigten Ärztehaus wird ein Sondergebiet nach § 12 BauNVO festgesetzt. Unter Berücksichtigung der umgebenden Nutzungen im Bereich der Ortsmitte von Ried (Lebensmittelmarkt, landwirtschaftliche Betriebe, Wohnnutzung) erfolgt ergänzend eine Zuweisungsfestsetzung als Dorfgebiet. Innerhalb des Sondergebietes sind neben den Arztpraxen auch Wohnungen geplant. Aus städtebaulichen Gründen und zur Vermeidung immissionsschutzrechtlicher Konflikte ist es daher erforderlich, durch Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan die vorgesehenen Nutzungen einer bestimmten Baugebietskategorie zuzuweisen. Im Hinblick auf die wechselseitige Verträglichkeit der künftigen Nutzung im Sondergebiet einerseits und der in ihrer Nachbarschaft zulässigen baulichen Nutzungen andererseits – hier: landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung - wird damit klargestellt, dass der Schutzstatus innerhalb des Sondergebietes der eines Dorfgebietes entspricht. Nachdem Wohngebäude grundsätzlich auch in Dorfgebieten zulässig sind, ist mit der Errichtung eines zusätzlichen Wohngebäudes in der Gesamtbetrachtung der umgebenen Nutzungen von keinen Immissionskonflikten auszugehen.

Vor diesem Hintergrund wird für das nördliche Teilstück ein einfacher Bebauungsplan entwickelt. Eine Festsetzung einer Gebietskategorie für die dort beabsichtigten Wohngebäude erfolgt nicht. Durch die umgebenden Nutzungen und daraus resultierenden Emissionen kann kein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Neben auftretenden Immissionskonflikten würde es der dort künftigen Wohnnutzung zusätzlich an einem landwirtschaftlichen Betrieb als wesentliches Merkmal eines Dorfgebietes fehlen. Unter Einbeziehung der landwirtschaftlichen Betriebe in den Geltungsbereich wäre die Festsetzung eines Dorfgebietes möglich. Nachdem ein landwirtschaftlicher Betrieb dort bereits ausgesiedelt und die Aufgabe der innerörtlichen Betriebsstellen absehbar ist, verzichtet die Gemeinde Ried auf diese Möglichkeit.

Für die künftige bauliche Nutzung gilt somit § 34 BauGB. Ein Vorhaben ist damit nach § 30 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 34 BauGB zulässig, wenn es sich nach Art der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben.

Für die Bauflächen setzt die Gemeinde Ried im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 36 deshalb Sondergebiet Ärztehaus nach § 11 BauNVO fest. Die Planung sieht die vorhabenbezogene Errichtung eines Gebäudekomplexes mit Praxen, Apotheke und Wohnungen im 2. Obergeschoss einschl. einer Tiefgarage vor.

Für die Baufläche innerhalb des einfachen und nicht vorhabenbezogenen Teils des Bebauungsplanes ist eine Wohnnutzung mit Pkw-Stellplätzen im Untergeschoss beabsichtigt.

Die jeweilige **Baugrenze** in der Planzeichnung setzt die überbaubare Fläche der Hauptnutzung fest. Die Umgrenzungen für Tiefgaragen ergänzen die Baugrenzen und schaffen die Voraussetzung, ausreichend Stellplatzflächen in einer Tiefgarage bzw. im Kellergeschoss für die vorgesehenen Nutzungen umzusetzen.

Die Baugrenze bzw. die Umgrenzung für Tiefgaragen im Sondergebiet rücken nahe an den in diesem Abschnitt renaturierten Eisbach heran. Der Abstand zum Gewässer beträgt zwischen zwei und drei Meter. Im Wesentlichen bildet die Außenwand der Tiefgarage die Abgrenzung zum Gewässer. In das renaturierte Gerinne selber wird nicht eingegriffen (siehe Anlage). Dies wurde im Wesentlichen im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde (E-Mail vom 05.11.2021) abgestimmt.

Die **GRZ** wird in beiden Gebieten mit **0,4** festgesetzt und darf für Tiefgaragen, Stellplatzflächen und sonstige befestigte Flächen auf bis zu 0,8 überschritten werden. Damit bleibt die Nutzungsintensität und die Versiegelung im Rahmen der für Misch- und Dorfgebiete möglichen Obergrenze von 0,6 bzw. 0,8.

Der Beanspruchung von Grund und Boden steht ein günstiges Verhältnis zwischen Wohn- und Nutzflächen gegenüber. Für das Sondergebiet (Ärztehaus) werden drei Geschosse mit einer Gebäudehöhe bis zu 529.00 m ü NN ermöglicht. In Bezug zur max zulässigen Erdgeschosshöhe von 517.00 m ü NN kann ein 12 m hohes Gebäude mit Flachdach entstehen. Für die nördlich angrenzende Fläche gelten für die Wandhöhe 526.50 m üNN und für die



Firsthöhe 528.50 m üNN. In Bezug zum anstehende Gelände bzw. der zulässigen Erdgeschosseshöhe sind hier zwei Geschosse mit Flachdach oder Pultdach möglich.

Zur Umsetzung der vorgesehenen Geschosse sind Abweichungen zur **Abstandsflächenregelung** der Gemeinde und der BayBO erforderlich. In den genannten Bereichen geben deshalb unabhängig von der Gebäudehöhe die Baugrenzen die Abstandsflächen zu künftigen und bestehenden Grundstücksgrenzen vor.

Zwischen den künftigen Gebäuden verbleibt ein Mindestabstand von 8 m - 9 m. Aufgrund der Hanglage kommt das Erdgeschoss im einfachen Bebauungsplan etwa auf der Höhe des 1. Obergeschosses im Sondergebiet zu liegen. Die Höhendifferenz sowie die Abstände zwischen den Gebäuden stellen jedoch einen uneingeschränkten Lichteinfallswinkel von mind. 45 Grad sicher. Damit werden die mit den Abstandsflächenvorschriften geschützten Belange, Belichtung, Belüftung, Brandschutz und sozialer Wohnfrieden nicht unzumutbar beeinträchtigt.

Die beabsichtigte dreigeschossige Nutzung im Ärztehaus stellt einen hohen Flächenanteil für Praxen, Apotheke sowie Wohnraum in Bezug zur überbauten Fläche sicher und folgt einer konsequenten Ausnutzung der in Anspruch genommenen Böden. Gleichzeitig bedingt die verdichtete Bebauung mit drei Geschossen nach der **Stellplatzsatzung** der Gemeinde einen Nachweis von 50-60 Stellplätzen, der im Gebiet trotz der Tiefgarage nicht realisiert werden kann.

Die gemeindliche Stellplatzsatzung kommt daher im Vorhabenbezogenen Teil des Bebauungsplanes **nicht** zur Anwendung.

Mit der Tiefgarage und den ebenerdigen Parkplätzen stehen insgesamt 15 Stellplätze im Geltungsbereich zur Verfügung. Der Bebauungsplan teilt diese wie folgt auf die Nutzungen auf: Den drei Arztpraxen werden jeweils drei und der Apotheke zwei Stellplätze zugeordnet. Für die vier Wohnungen sind je ein Stellplatz in der Tiefgarage vorgesehen.

Die Zielsetzungen der Stellplatzsatzung liegen grundsätzlich darin begründet, den ruhenden Verkehr auf Privatflächen zu verlagern und somit die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen – im vorliegenden Fall die Hauptstraße (St 2052) und die Bergstraße - für den fließenden Verkehr freizuhalten. Dies lässt sich im Umgriff des Ärztehauses und der Ortsmitte von Ried auch mit dem Ärztehaus unproblematisch sicherstellen.

Zum einen liegen mit dem benachbarten Lebensmittelmarkt und den Parkplätzen für den Friedhof über 90 öffentliche Stellplätze vor, die in direkter fußläufiger Verbindung zum vorgesehenen Ärztehaus stehen. Zum anderen ist mit der zentralen Lage in der Ortsmitte von Ried das Ärztehaus mit Apotheke für ortsansässige Bürger und für Mieter des betreuten Wohnens rel. einfach zu Fuß oder mit dem Rad zu erreichen, was den individuellen Pkw-Verkehr reduziert. Gleichzeitig ist davon auszugehen, dass mit dem Lebensmittelmarkt, den Praxen und der Apotheke eine Doppelnutzung der Stellplätze stattfinden kann. Ein Arztbesuch lässt sich mit dem Einkauf in der Apotheke oder im Lebensmittelmarkt verknüpfen. Die Erfahrungen der Gemeinde Ried zeigen zudem, dass die bestehenden Parkplätze in der Ortsmitte bei weitem ausreichend sind und die für den Lebensmittelmarkt vorgegebenen knapp 70 Stellplätze für diesen Zweck tatsächlich nicht benötigt werden.

Eine Einzelbetrachtung der Stellplatzanzahl für die jeweiligen Nutzungen ist daher auch nicht zielführend. Dies hätte letztlich zur Folge, dass das vorgesehene Ärztehaus mit 50-60 Stellplätzen nicht im zentralen Ortskern, sondern auf der „grünen Wiese“ mit dem entsprechendem Flächenverbrauch entstehen müsste. Dies lässt sich weder mit den städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde noch mit der vorbereitenden Untersuchungen zur Ortsmitte und der bereits eingeleiteten Sanierung des Ortskernes verbinden.

Für die Gebäude sind im **Sondergebiet** ausschließlich **Flachdächer mit einer extensiven Begrünung** zulässig. Damit fügt sich das Gebäude für das Ärztehaus leichter in die Umgebung ein und orientiert sich zudem am Gebäude des benachbarten Supermarktes. Für das nördlich anschließende Bau Feld kann neben einem Flachdach auch ein Pultdach mit einer Neigung von bis zu 15° zulässig sein.



Mit begrünten Flachdächern wird der Abfluss von Niederschlagswasser verzögert, die Verdunstung befördert und einer Abflussverschärfung entgegengewirkt. Auch kleinklimatisch sind damit Verbesserungen zu erwarten, die einer durch die kompakte Bebauung verursachten stärkeren Erwärmung reduziert. Zusätzlich setzt der Bebauungsplan innerhalb der Mischgebietsflächen die **Pflanzung von Bäumen** fest. Das innerörtliche Areal erfährt damit eine Durchgrünung.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist im Gebiet nicht möglich. Die Entwässerung soll im Trennsystem erfolgen. 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 TREN OG in Betracht.

9. IMMISSIONSSCHUTZ

In das durch die Bergstraße in Ried erschlossene Gebiet wirken einerseits Immissionen aus der südlich verlaufenden Hauptstraße (St 2052), dem benachbarten Lebensmittelmarkt und angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieben ein.

Nach einer worst-case Betrachtung durch den Technischen Immissionsschutz am Landratsamt Aichach-Friedberg ergeben sich für die Südseite des Planungsbereiches unter Berücksichtigung des Straßenverkehrslärms und des Gewerbelärms max. Beurteilungspegel von tagsüber / nachts von 61/49 dB(A). Für das Sondergebiet „Ärztelhaus“ mit der Zuweisungsfestsetzung MD werden die Immissionsgrenzwerte von 64/49 dB(A) eingehalten.

Neben der Zuweisungsfestsetzung MD für das Ärztelhaus wird für den nördlichen Teilbereich keine Gebietskategorie festgesetzt. Hier liegt damit ein einfacher Bebauungsplan vor und die künftige bauliche Nutzung bedarf eines Baugenehmigungsverfahrens.

Unter Berücksichtigung der benachbarten landwirtschaftlichen Betriebe ist in der Gesamtbetrachtung auch im nördlichen Teilbereich von einem Dorfgebiet auszugehen. Nachdem Wohnen in einem Dorfgebiet ein wesentlicher Bestandteil ist, ist mit einem weiteren Wohngebäude von keinen immissionsschutzrechtlichen Konflikten und von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen auszugehen.

10. STÄDTEBAULICHE STATISTIK

Nutzung:		
Sondergebiet / Mischgebiet	1.846 m ²	72,4 %
Öffentliche Verkehrsflächen	705 m ²	27,6 %
GESAMTFLÄCHE	2.551 m²	100 %



11. 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 / 2017: Flächennutzungsplanung

GEMEINDE RIED 2021: Baugrunderkundung / Gutachten zum Neubau eines Gemeindegebäudes an der Bergstraße in Ried, Crystal Geotechnik GmbH, Projekt-Nr. B 211238 vom 07.06.2021



Schemaschnitte Ärztehaus
(unmaßstäblich)

