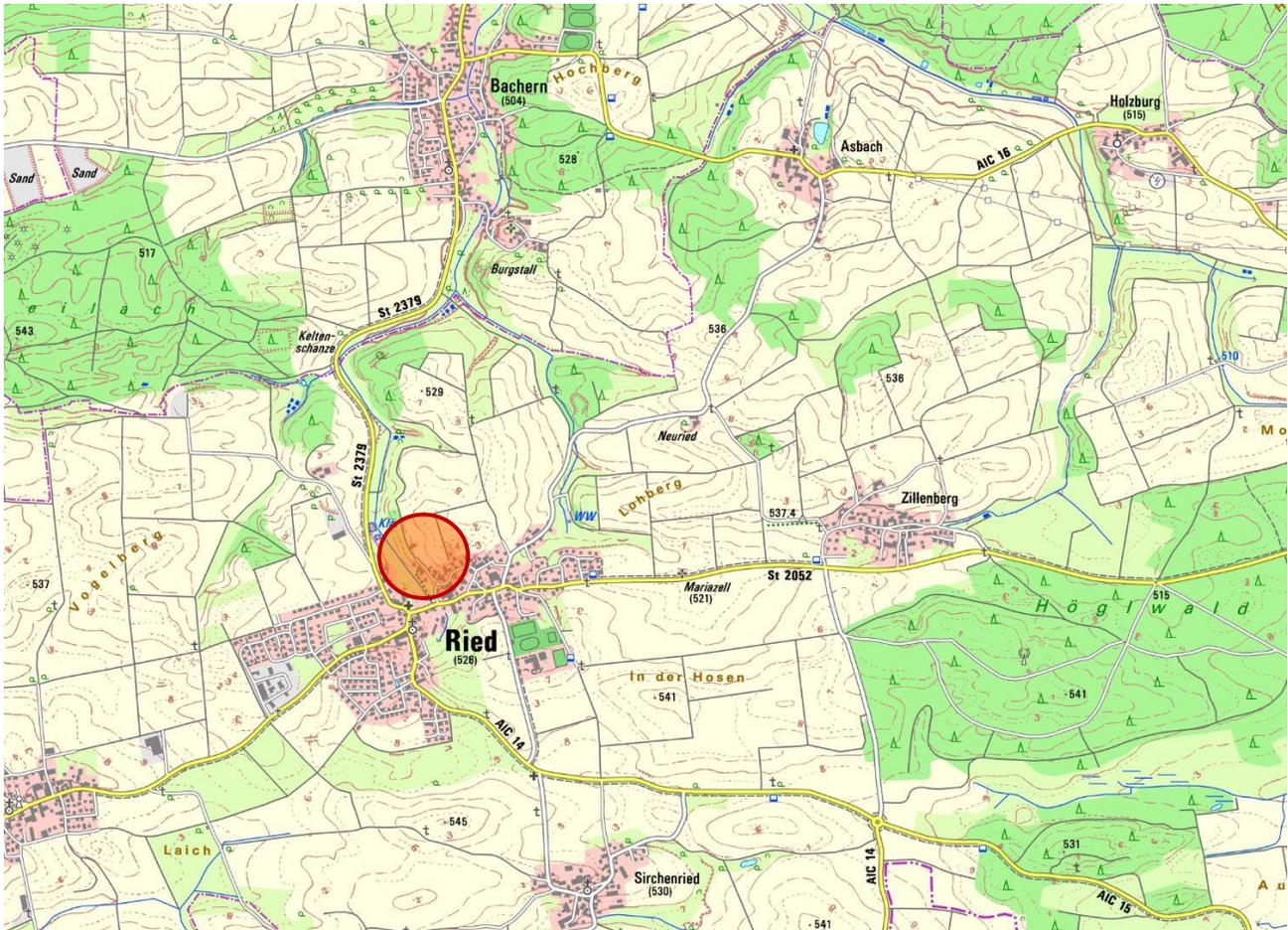


GEMEINDE RIED



8. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Sondergebiet „Betreutes Wohnen“ in Ried



Übersicht, maßstabslos

PLANZEICHNUNG, BEGRÜNDUNG

FASSUNG VOM 29.04.2021

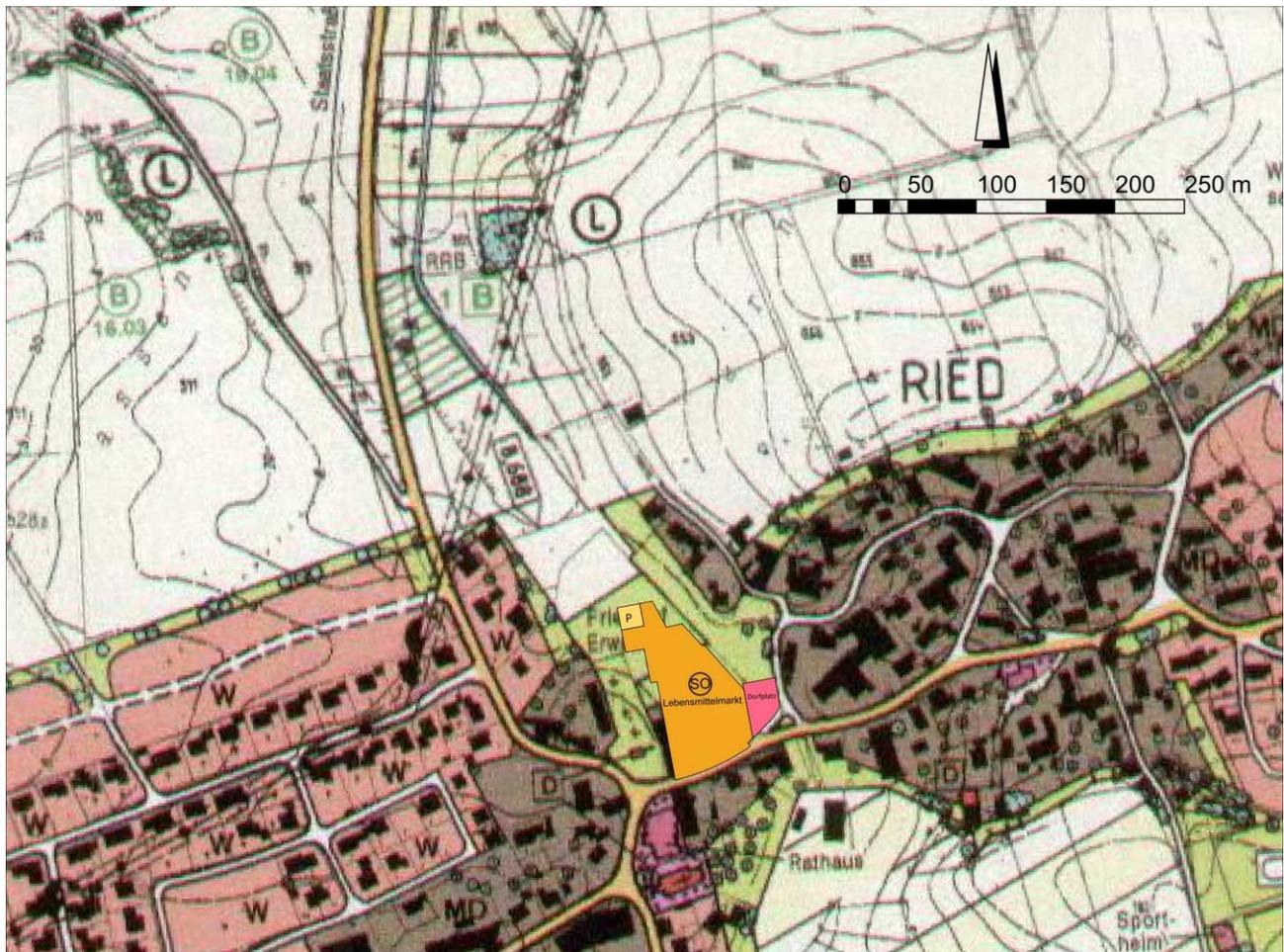
GEMEINDE RIED
SIRCHENRIEDER STRASSE 1
86510 RIED
LANDKREIS AICHACH-FRIEDBERG
REGIERUNGSBEZIRK SCHWABEN

ENTWURFSVERFASSER:

brugger landschaftsarchitekten
stadtplaner_ökologen

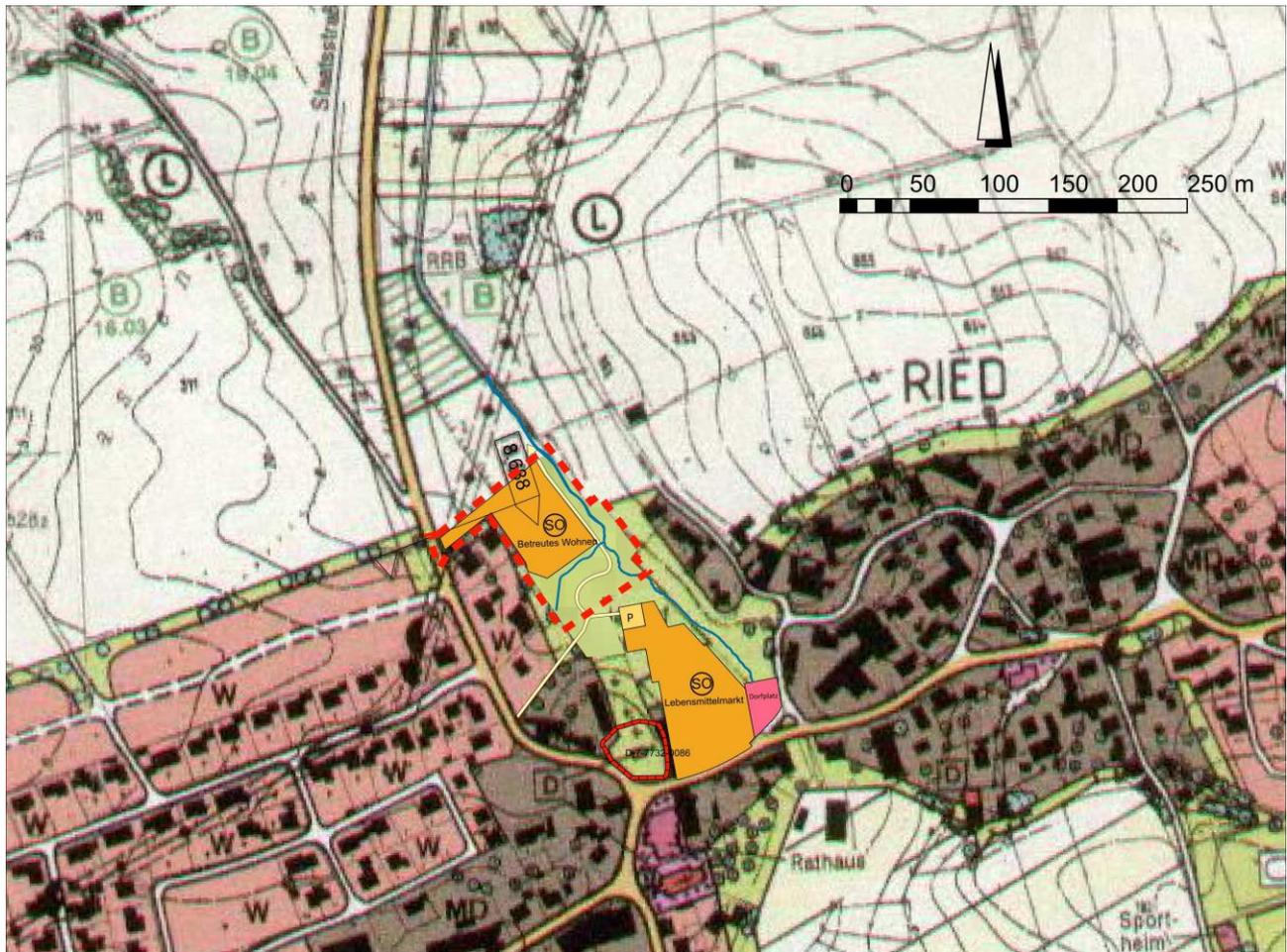
Deuringerstr. 5a, 86551 Aichach
Tel. 08251 8768 -0, Fax -88
E-Mail: info@brugger-landschaftsarchitekten.de
www.bugger-landschaftsarchitekten.de

Rechtsgültige Fassung vom 30.06.1998 mit Abbildung des Sondergebietes Lebensmittelmarkt



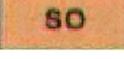
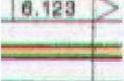
M 1 : 5.000

8. Änderung in der Fassung vom 29.04.2021



M 1 : 5.000

LEGENDE

| | |
|---|--|
|  | WOHNBAUFLÄCHE |
|  | DORFGEBIET |
|  | SONDERGEBIET |
|  | FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF |
|  | GRÜNFLÄCHEN / WEGEVERBINDUNG |
|  | HAUPTVERKEHRSSTRAßEN MIT ANBAUFREIEM STREIFEN UND ORTSDURCHFARTSGRENZE |
|  | SONSTIGE STRAßEN |
|  | ELEKTRISCHE FREILEITUNG MIT SCHUTZSTREIFEN |
|  | TRAFOSTATION |
|  | FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT MIT BESONDERER BEDEUTUNG FÜR ÖKOLOGIE, ORTS- UND LANDSCHAFTSBILD |
|  | GEWÄSSERRENATURIERUNG |
|  | WALD |
|  | MIT BESONDERE BEDEUTUNG FÜR DAS LANDSCHAFTSBILD |
|  | FLÄCHEN DER BIOTOPKARTIERUNG |
|  | GEHÖLZE |
|  | BAUDENKMAL |
|  | BODENDENKMAL MIT NR. |

BEGRÜNDUNG

1. ANLASS

Am nördlichen Rand von Ried beabsichtigt die Gemeinde eine Anlage für Betreutes Wohnen zu errichten. Infolge des demografischen Wandels verstärkt sich die Nachfrage dieser Wohnform immer mehr. Neben dem Betreuten Wohnen soll innerhalb der Anlage auch eine Einrichtung für Tagespflege angegliedert werden.

Die Gemeinde Ried unterstützt das Vorhaben und wird bauleitplanerisch tätig. Parallel zur Flächennutzungsplanänderung wird ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan für das Betreute Wohnen aufgestellt.

2. LAGE UND ABGRENZUNG DER ÄNDERUNGEN

Der Planungsbereich befindet sich am nördlichen Siedlungsrand von Ried, östlich der Barchernstraße (St 2379) auf den Flurstücken 909 TF und 27 der Gemarkung Ried.

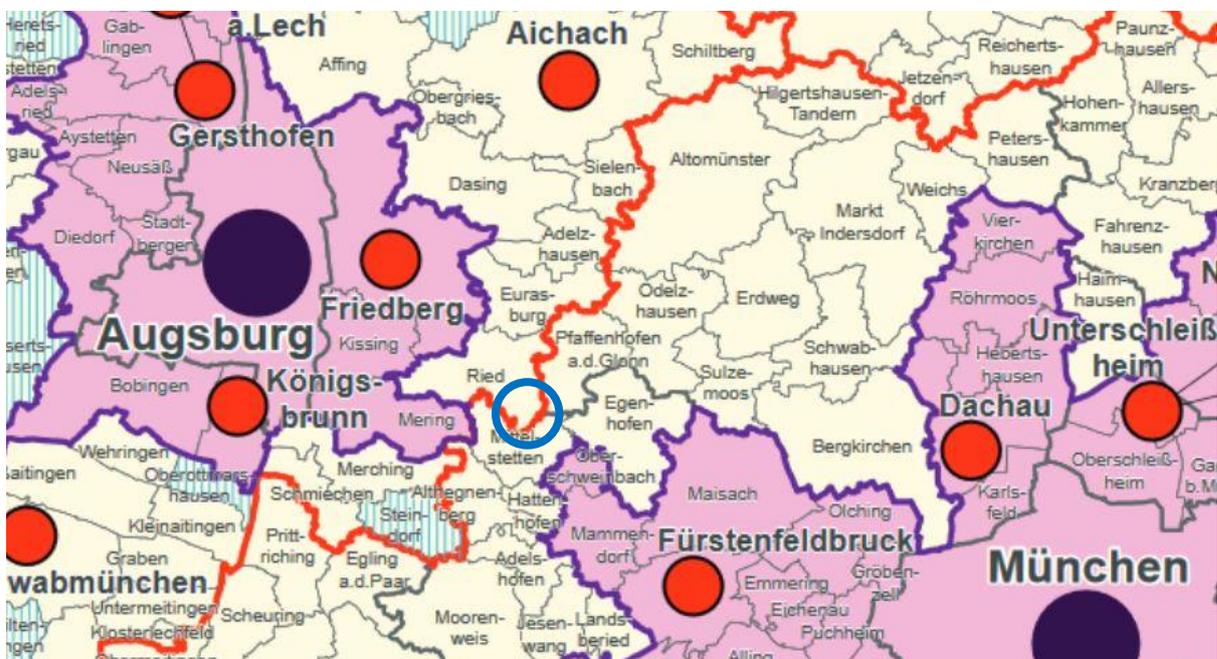
Direkt an das Planungsgebiet schließt westlich Wohnnutzung (Haus-Nrn. 12 bis 18) an. Die Erschließung der Sonderbauflächen erfolgt nördlich davon. Die Abgrenzung nach Osten hin bildet der Eisenbach und nach Süden hin die Flächen des Lebensmittelmarktes einschl. Parkplatzflächen für den Friedhof. Die künftige Sondergebietsfläche umfasst etwa 0,38 ha.

3. ÜBERGEORDNETE ZIELE

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2020)

Raumstruktur

Nach der Strukturkarte des Bay. Landesentwicklungsprogrammes wird die Gemeinde Ried dem „allgemeinen ländlichen Raum“ zwischen den Verdichtungsräumen Augsburg und München zugeordnet.



Ausschnitt aus der Strukturkarte des LEP 2020

Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

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 allgemeinen ländlichen Raum sind in der Regel keine spezifischen landesplanerischen Festlegungen erforderlich, die über die Festlegungen zum ländlichen Raum in 2.2.5 hinausgehen.

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

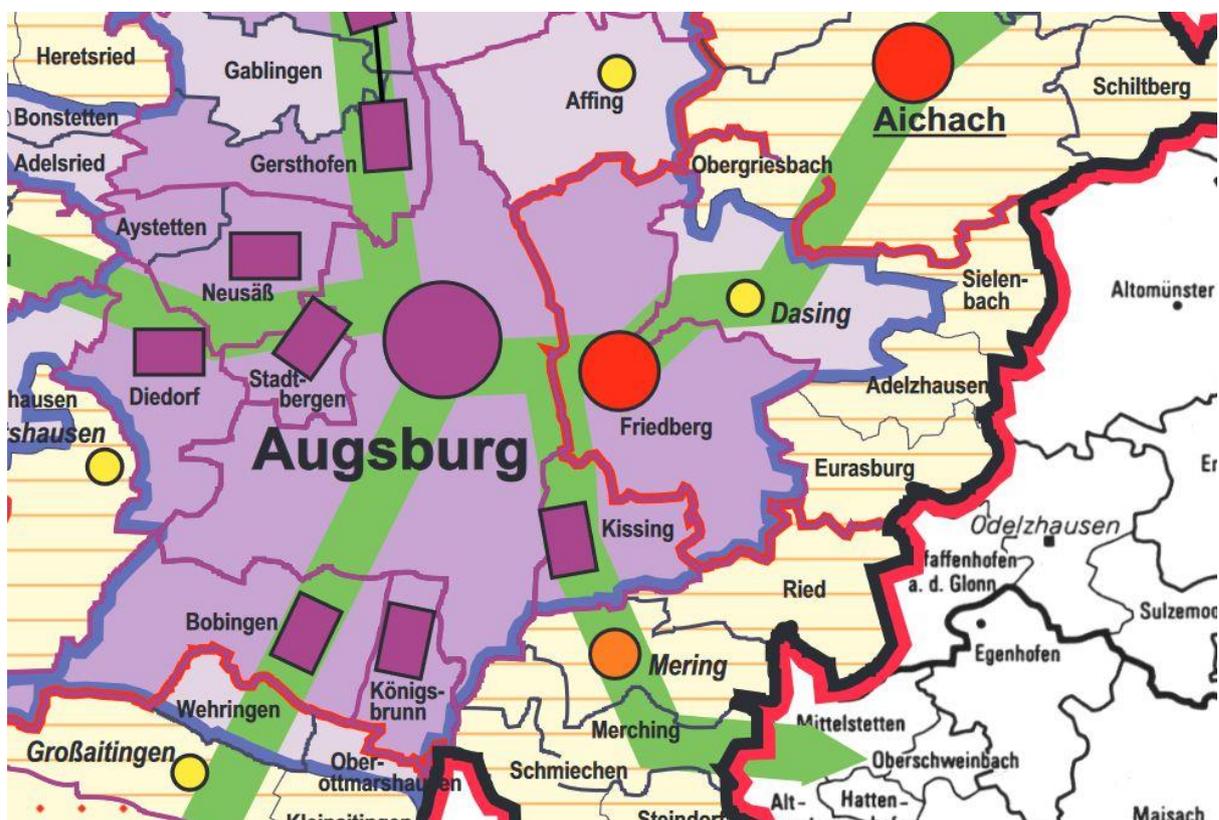
(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(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.

3.2 Regionalplan Region Augsburg (RP)



Ausschnitt aus der Karte Raumstruktur des Regionalplanes 2007

Es ist anzustreben, die gewachsene Siedlungsstruktur der Region zu erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft weiter zu entwickeln. Die Wohnnutzung und die gewerbliche Nutzung sind möglichst einander so zuzuordnen, dass das Verkehrsaufkommen aus den gegenseitigen Beziehungen geringgehalten wird. Eine den Lärmschutz der Wohnbereiche mindernde Mischnutzung ist dabei möglichst zu vermeiden.

Für eine Siedlungsentwicklung sind besonders geeignet:

Der Stadt- und Umlandbereich im großen Verdichtungsraum Augsburg und die zentralen Orte an den Linien des öffentlichen Personennahverkehrs im großen Verdichtungsraum Augsburg.

Für die Siedlungsentwicklung sollen in allen Teilen der Region vorrangig Siedlungsbrachen, Baulücken und mögliche Verdichtungspotenziale unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen Siedlungsstruktur genutzt werden.

Die Gemeinde Ried ist dem ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Augsburg zugeordnet.

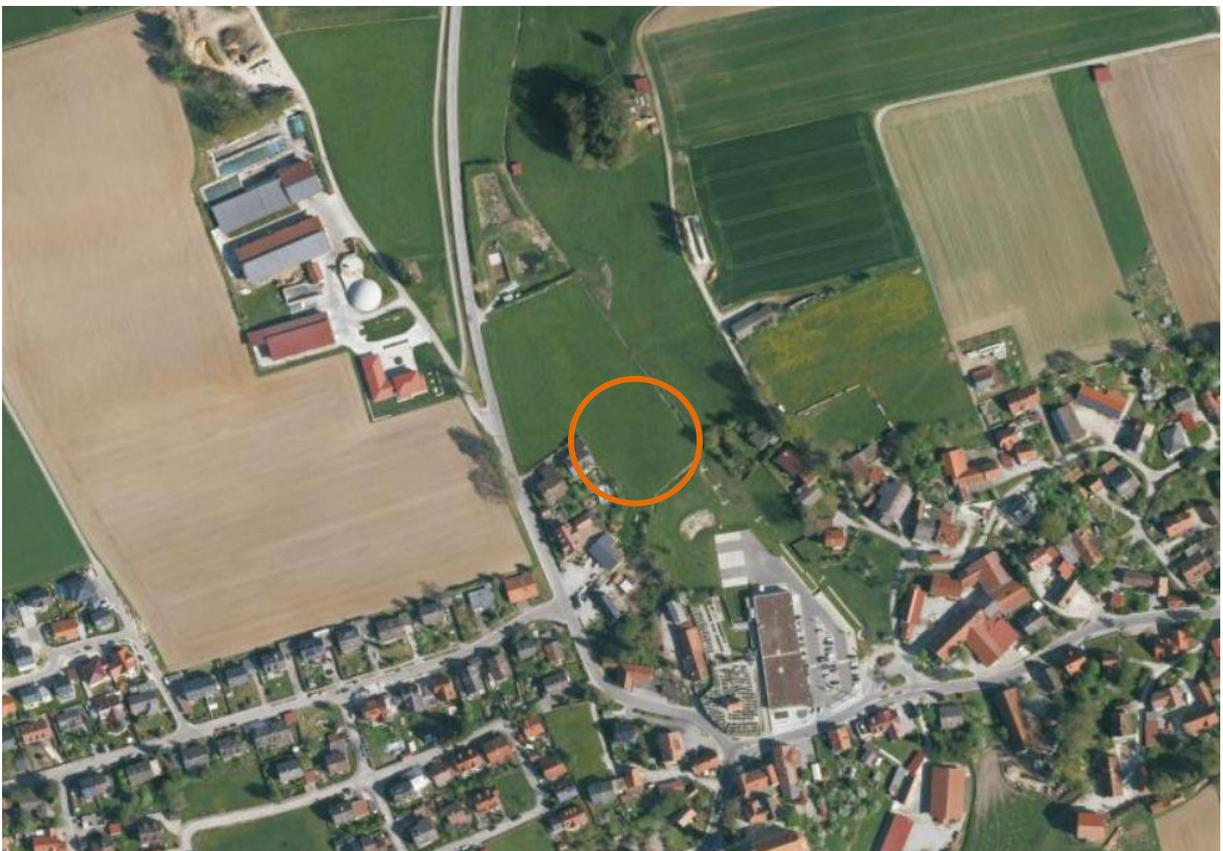
4. UMWELTPRÜFUNG NACH § 2 ABS. 4 BAUGB

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

Der Umweltbericht liegt der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes als Anlage bei.

5. DERZEITIGE BODENNUTZUNG

Der Standort der Sonderbaufläche für betreutes Wohnen wird aktuell intensiv als Wiese genutzt. Am östlichen Rand verläuft der Eisenbach in Richtung Bachern, nach Süden liegt ein als Biotop erfasster Graben vor. Das Gebiet ist weitgehend frei von wertgebenden Strukturen.

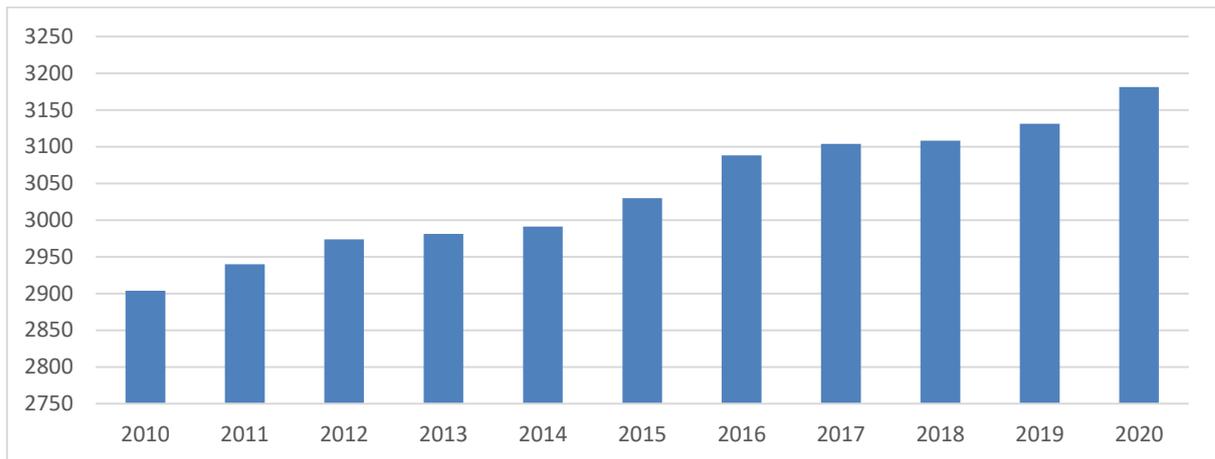


Luftbild 2020 (© Bay. Vermessungsverwaltung)

6. BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

In den letzten 10 Jahren ist in der Gemeinde Ried ein Bevölkerungszuwachs von etwa 10% eingetreten. Zum 01.10.2020 lebten in der Gemeinde 3.181 Einwohner. Nach Angaben des Bay. Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung (Statistik kommunal 2019) erhöht sich die Einwohnerzahl in der Gemeinde Ried von ca. 3.131 (Ende 2019) auf etwa 3.430 im Jahr 2031 und damit nochmals um knapp 10%.

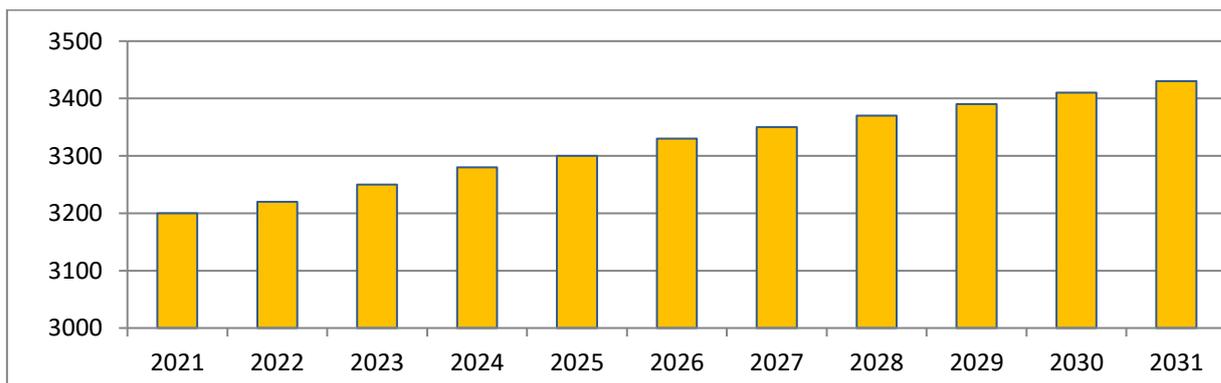
| Jahr | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
|-----------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Einwohner | 2904 | 2940 | 2974 | 2981 | 2991 | 3030 | 3088 | 3104 | 3108 | 3131 | 3181 |



Einwohnerentwicklung in der Gemeinde Ried von 2009 bis 2019

Die Prognose für die Gemeinde geht damit über die regionalisierte Bevölkerungsvorausrechnungen für den Landkreis Aichach-Friedberg bis zum Jahr 2034 hinaus.

| Jahr | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 |
|-----------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Einwohner | 3200 | 3220 | 3250 | 3280 | 3300 | 3330 | 3350 | 3370 | 3390 | 3410 | 3430 |



Bevölkerungsvorausberechnung für die Gemeinde Ried bis zum Jahr 2031

7. GEPLANTE ÄNDERUNG

Die rechtsgültige Fassung des Flächennutzungsplanes bildet den Änderungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft ab. Das im Süden bestehende Sondergebiet Lebensmittelmarkt wird von Grünflächen umgeben.

Die 8. Änderung hat zum Inhalt, Flächen für die Landwirtschaft am nördlichen Siedlungsrand in eine Sondergebietsfläche für Betreutes Wohnen umzuwidmen und mit Grünflächen zu umgeben.

Der Änderungsgebereich umfasst insgesamt ca. 0,75 ha. Im Einzelnen werden folgende Flächen umgewidmet:

- Darstellung von ca. 0,38 ha als Sonstiges Sondergebiet „Betreutes Wohnen“ auf bisherigen Flächen für die Landwirtschaft
- Darstellung von ca. 0,37 ha als Grünfläche auf bisherigen Flächen für die Landwirtschaft

8. STANDORTWAHL

Für den Standort des Sondergebietes für Betreutes Wohnen kommt nur der Hauptort Ried in Betracht. Aufgrund der für das Vorhaben benötigten Flächenumgriffe ergeben sich neben dem gewählten Standort als mögliche Flächen der Innenentwicklung nur das noch nicht bebaute Flurstück 968/1 zwischen der Fichtenstraße und dem Erlenweg im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 2 „westlicher Ortsrand“ sowie das an das Gewerbegebiet anschließende Flurstück 979 nördlich der Hörmannsberger Straße. Der Standort am nördlichen Ortseingang bietet den Vorteil, dass in etwa 150 m der Ortskern zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs fußläufig durch Grünflächen zu erreichen ist. Die stark befahrenen Staatstraßen müssen nicht gequert werden. Zudem kann die Gemeinde an diesem Standort die Flächen für das Vorhaben zur Verfügung stellen. Andere Areale im Übergang zum Außenbereich scheiden für die Gemeinde aus.



Potenzielle Standorte für Betreutes Wohnen

Beide Alternativstandorte – im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 2 sowie im Anschluss an das Gewerbegebiet - befinden sich dagegen nicht im Eigentum der Gemeinde, sind wesentlich weiter vom Ortskern entfernt und bedingen insbesondere für ältere Personen mit eingeschränkter Mobilität auf dem Weg zur Ortsmitte ein erhebliches Gefahrenpotential durch den vorhandenen Straßenverkehr. Aus Sicht der Gemeinde Ried ist das Areal am nördlichen

Ortseingang für das betreute Wohnen daher besonders geeignet. Standortalternativen für die vorliegende Flächennutzungsplanänderung scheiden somit aus.

9. GRÜNORDNUNG UND AUSGLEICH

Auf der Ebene des nachfolgenden Bebauungsplanverfahren folgen Festsetzungen zur Sonderbaufläche. Die geplante Umnutzung stellt in Teilen nach § 14 BNatSchG ggf. Eingriffe in Natur und Landschaft dar. Diese sind auszugleichen.

Über Maß und Art des Ausgleiches für das Sondergebiet gibt der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen 2003) Auskunft. Durch geeignete Maßnahmen können die Eingriffe minimiert werden. Die exakte Ermittlung des Eingriffes und die Formulierung der resultierenden Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Bebauungsplanverfahren.

10. ERSCHLIEßUNG

Das Gebiet am nördlichen Siedlungsrand von Ried wird über die Bachernstraße (ST 2379) erschlossen. An der dortigen Ortsdurchfahrtsgrenze bindet die Zufahrt für das Sondergebiet an.

11. ALTLASTEN, SCHÄDLICHE BODENVERDICHTUNGEN

Altlasten sind im Planungsgebiet derzeit nicht bekannt. Im Verdachtsfall sind die zuständigen Fachbehörden zu benachrichtigen und deren Bestimmungen einzuhalten.

12. BODENDENKMALSCHUTZ

Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet selbst derzeit nicht bekannt. In der Ortsmitte befindet ein Kirchenstandort des Mittelalters und der frühen Neuzeit (D-7-7632-0086).

13. SONSTIGES

Über diese Änderung hinaus gilt weiterhin der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Ried mit den bisher erfolgten Änderungen.



VERFAHRENSVERMERKE

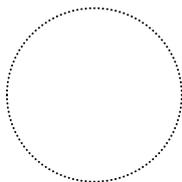
1. Der Beschluss zur Aufstellung der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde vom Gemeinderat Ried am 30.01.2020 gefasst und am ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 28.05.2020 hat in der Zeit vom 10.07.2020 bis 12.08.2020 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB des vom Gemeinderat Ried am gebilligten Entwurfs der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

Der Feststellungsbeschluss der 8. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom wurde vom Gemeinderat Ried am gefasst.

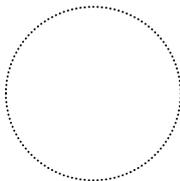


Ried, den

.....

Erwin Gerstlacher, Erster Bürgermeister

2. Die Genehmigung der 8. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom wurde mit Bescheid des Landratsamtes Aichach-Friedberg vom, Az.: erteilt (§ 6 Abs. 1-4 Bau GB).

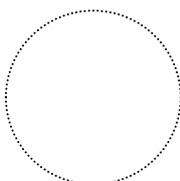


Ried, den

.....

Erwin Gerstlacher, Erster Bürgermeister

3. Die ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung der 8. Flächennutzungsplanänderung erfolgte am; dabei wurde auf die Rechtsfolgen des § 215 BauGB hingewiesen. Mit der Bekanntmachung wurde die 8. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom wirksam (§6 Abs. 5 BauGB).



Ried, den

.....

Erwin Gerstlacher, Erster Bürgermeister