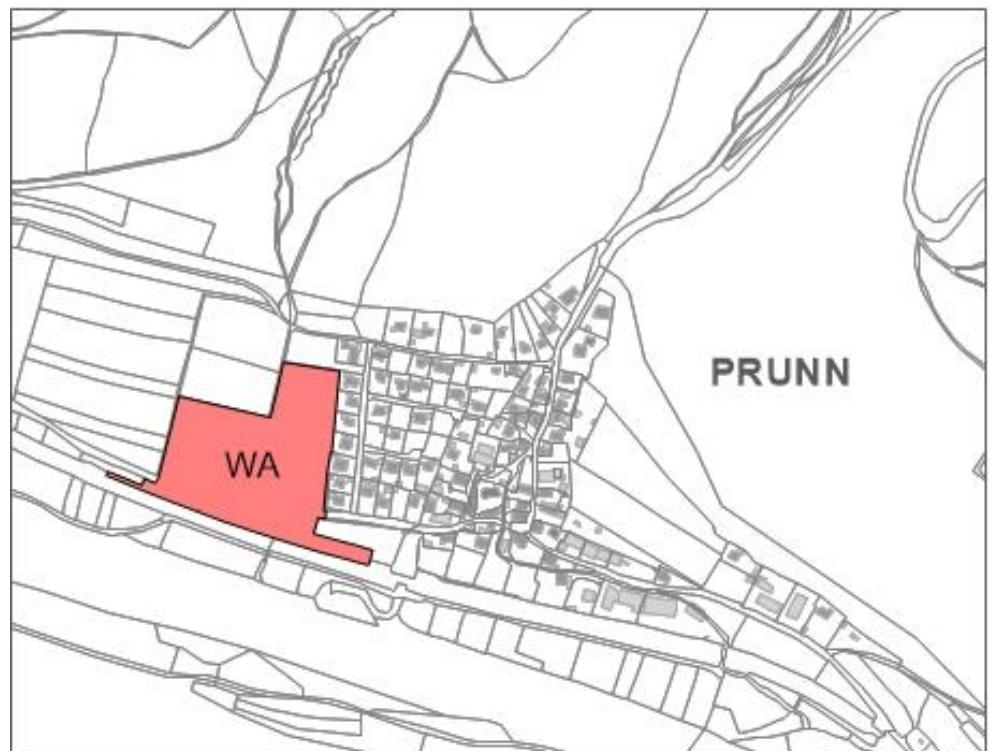


Bebauungsplan Nr. 60a „Prunn West 2 neu“



Begründung

Verfahren nach § 215a in Verbindung mit § 13a BauGB

Fassung vom 21.11.2024

Entwurfsverfasser:



LAPPERSDORFER STR. 28, 93059 REGENSBURG
TELEFON 0941/83019-0 / TELEFAX 0941/83019-34
OFFICE@KEHRER-PLANUNG.DE
WWW.KEHRER-PLANUNG.DE

Begründung gemäß BauGB § 9, Abs. 8

INHALTSVERZEICHNIS

1. Aufstellung.....	3
2. Flächengrößen.....	3
2.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	3
3. Verfahrenswahl.....	4
4. Ausgangssituation.....	4
4.1 Lage im Raum	4
4.2 Beschaffenheit.....	7
4.3 Altlasten.....	7
4.4 Flächennutzungsplan.....	7
4.5 Denkmalschutz	8
4.6 Bedarf an Wohnbauflächen.....	8
5. Ziele und Konzeption der Planung.....	8
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise	9
5.2 Örtliche Bauvorschriften	9
5.3 Höhenlage der Gebäude.....	9
5.4 Immissionsschutz.....	10
5.5 Verkehrsflächen.....	10
5.6 Abwasser und Niederschlagswasser	10
6. Grünordnung	12
7. Vermeidung und Verminderung nachträglicher Auswirkungen	13
8. Aspekte zur Verwirklichung des Bebauungsplans.....	13
8.1. Verkehrsflächen.....	13
8.2. Versorgungseinrichtungen	13
8.2.1 Wasserversorgung.....	13
8.2.2 Abwasserbeseitigung.....	13
8.2.3 Müllbeseitigung, Wertstoffhof.....	13
8.2.4 Energieversorgung.....	13
9. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	14
9.1 Rechtliche Grundlagen	14
9.2 Bestandsaufnahme und Bewertung.....	14
9.3 Übersicht Kompensationsbedarf und Ausgleich	16
Anlage.....	17

1. Aufstellung

Die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 60 „Prunn West 2“ in der Fassung vom 18.09.2018 (in Kraft getreten am 01.02.2019), sowie Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses des Deckblatts Nr. 1 „Lärmschutzwand/Sickerbecken“ wurde mit der Sitzung vom 16.11.2021 beschlossen und gleichzeitig der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 60a „Prunn West 2 neu“ gefasst.

Die Aufhebung erfolgt aufgrund der Neuordnung des Bebauungsplans zur Ableitung des Niederschlagswassers und zur Verlegung der Lärmschutzwand/des Lärmschutzwalls an die Staatsstraße.

Zur Ordnung der städtebaulichen Entwicklung und zur angemessenen Versorgung mit Wohnbaugrundstücken hat der Stadtrat in der Sitzung vom 16.11.2021 die Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 60a „Prunn West 2 neu“ beschlossen. Dazu gehört auch ein Lärmschutzwall bzw. eine Lärmschutzwand entlang der Staatsstraße 2230.

Die Aufhebung und die Neuaufstellung des Bebauungsplans laufen parallel im gleichen Verfahren. Somit handelt es sich nicht um eine Neuausweisung eines Baugebietes, sondern um eine Überarbeitung des Bebauungsplans Nr. 60 „Prunn West 2“.

Das Verfahren wurde nach § 13b BauGB eingeleitet. Nach einer Reparaturregelung für Bauleitplanverfahren nach § 13b BauGB ab dem 01.01.2024 wird das Verfahren nun nach § 215a in Kombination mit § 13a BauGB BauGB weitergeführt.

Es wurde eine Vorprüfung zur Beendigung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 60a „Prunn West 2 neu“ im beschleunigten Verfahren entsprechend „Reparaturregelung“ nach § 215a erstellt. Das Landratsamt hat dem Ergebnis der Vorprüfung am 30.04.2024 zugestimmt.

2. Flächengrößen

2.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans beinhaltet folgende Flurstücke der Gemarkung Prunn: 43/10, 43/23 Tfl., 43/28 Tfl., 116/1, 118, 119 Tfl., 127, 128, 128/2 Tfl., 130, 130/2, 130/3, 131, 132, 133, 139/15 Tfl. und 139/20 Teilfläche.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 35.236 m² bzw. 3,52 ha und enthält folgende bauliche und sonstige Nutzungen:

Nutzungsarten	Fläche ca. in m ²
Wohnbauflächen	21.017
Öffentliche Verkehrsflächen	5.052
Öffentliche Grünflächen inkl. Wall und Regenrückhaltebecken	8.324
Private Grünfläche (Schrebergärten Bestand)	796
Versorgung	55
Summe Geltungsbereich	35.240

Das Gebiet wird durch folgende Flurnummern der Gemarkung Prunn umgrenzt:

Im Norden: 134/4, 126/1, 128/2,

im Osten: 127/1, 127/2, 128/4, 128/3, 130/1, 131/1, 131/2, 131/3, 139/20, 43/20, 43/28,

im Süden: 139/15,

im Westen: 116, 139/20, 134/2.

3. Verfahrenswahl

Der Bebauungsplan wurde nach Beschluss des Stadtrats vom 16.11.2021 im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt. Nach der Reparaturregelung für Bauleitplanverfahren nach § 13b BauGB ab dem 01.01.2024 wird das Verfahren nun nach § 215a in Kombination mit § 13a BauGB weitergeführt. Der geleisteten Vorprüfung entsprechend § 215 a BauGB wurde vom Landratsamt am 30.04.2024 zugestimmt.

Auf dem Planungsgebiet liegt bereits Baurecht, da der Bebauungsplan „Prunn West 2“ bereits in Kraft getreten ist. Daher wird in der Begründung des Bebauungsplans „Prunn West 2 neu“ auf dieses Baurecht aufgebaut und Planungsziele werden nicht erneut detailliert beschrieben.

Das Plangebiet erstreckt sich im Westen von Prunn. Der Ort Prunn liegt östlich der Stadt Riedenburg an der Staatsstraße St 2230 sowie dem Main-Donau-Kanal. Aktuell wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt. Außerhalb des Planbereichs grenzt im Osten Wohnbebauung an. Anliegende Flächen im Norden und Westen werden landwirtschaftlich bewirtschaftet. Im Süden grenzt eine Asphaltstraße, welche auch parallel zur angrenzenden Staatsstraße St 2230 verläuft. Innerhalb des Planbereiches liegen keine alten baulichen Bestände.

4. Ausgangssituation

4.1 Lage im Raum

Die Entwicklungsfläche liegt im Randbereich von Prunn. Das Baugebiet wird durch die Emmerthaler Straße erschlossen.

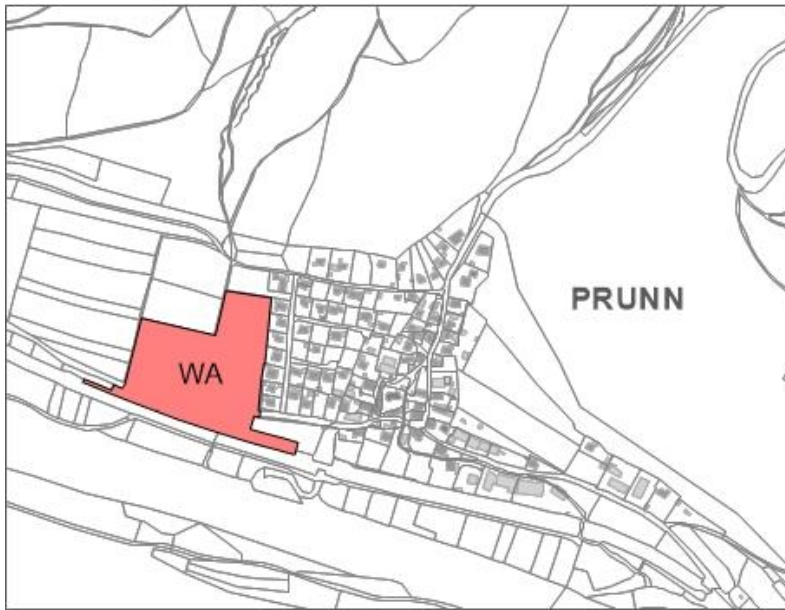


Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches, rot markiert



Abb. 2: Ausschnitt des Plangebiets mit Luftbild, Quelle: Bayernatlas, 27.02.2024, bearbeitet, ohne Maßstab

Die landschaftlich reizvolle Lage mit Blickbeziehung zur Burg Prunn verbunden mit der Anbindung an das überörtliche Straßennetz machen Prunn zu einem attraktiven Wohnstandort.

Abbildungen aus Bestand:



Blick nach Norden mit östlich angrenzendem Wohngebiet Prunn West 1



Blick nach Norden von der Emmerthaler Straße aus, geplante Zufahrtsstraße ins Wohngebiet



Blick nach Süden auf die Emmerthaler Straße



Blick nach Südosten auf das Baugebiet Prunn West 1



Blick nach Nordosten auf den wetslichen Ortsrand von Prunn



Blick nach Osten auf die geplante Kreuzung der Emmerthaler Straße mit der Zufahrtsstraße zum Baugebiet



Blick nach Osten auf der Emmerthaler Straße



Blick nach Osten, rechts seitlich die Staatsstraße 2330, auf das Planungsgebiets des Lärmschutzwalls und des Regenrückhaltebeckens



Blick nach Westen im Bereich des östlichen Endes des geplanten Lärmschutzwalls



Blick nach Westen auf die Emmerthaler Straße auf Höhe des bestehenden Ortsrands

Abb. 3: Fotos des bestehenden Planungsgebietes aus den Jahren 2018-2023

4.2 Beschaffenheit

Das Gelände des Baugebiets weist von Nordosten nach Südwesten ein Gefälle zwischen 5,0 % und 10,0 % auf.

Für das Baugebiet ist ein Baugrundgutachten durch die Fa. IMH GmbH, Hengersberg (28.11.2018) erstellt worden, das von der Stadt Riedenburg beauftragt wurde. Es folgen Auszüge aus diesem Baugrundgutachten:

Wasserverhältnisse/Versickerung:

„Mit den durchgeführten Erkundungen wurde kein Grund-/Schichtenwasser angetroffen. Es ist jedoch mit unterschiedlichen Grundwasserständen in den quartären Sanden und Kiesen der Bodenschicht 3 zu rechnen. Im nördlichen Bereich ist mit unterschiedlich stark laufenden Schichtwasserhorizonten in durchlässigeren Bereichen zu rechnen. Im Bereich der Versickerungsanlage (Emmerthaler Straße) liegt ein kf-Wert von $1 \cdot 10^{-3}$ bis $1 \cdot 10^{-6}$ vor.“

Schichtenfolge

„Nach U1 und U2 stehen im südlichen Untersuchungsgebiet die jüngsten Talfüllungen im Bereich der Talsenke des Altmühltals an. Im weiteren Verlauf nach Norden ist mit Flugsandüberdeckungen zu rechnen. Hier sind Unterlagerungen von Malmkalkschutt der angrenzenden Hangböschungen der Rifffazies mit dem anstehenden Malm- und Kalkgestein zu erwarten.

Aufgrund der Nähe zum Donau-Main-Kanal ist vor allem im Bereich der jüngsten Talfüllungen mit einem quartären Grundwasserstockwerk zu rechnen. Im nördlichen Bereich sind unterschiedliche Schichtwasserhorizonte und Quellschüttungen nicht auszuschließen.

Gemäß der historischen Karte von Bayern liegen im Untersuchungsgebiet keine Hinweise auf Bergbautätigkeiten oder dergleichen vor, welche auf großflächige Verfüllungen oder Altlasten hinweisen würden.

Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung ist mit einer unterschiedlich mächtigen Mutterbodenauflage (Homogenbereich O) zu rechnen.“

Abfalltechnische Untersuchung

„Es liegen keine chemischen Auffälligkeiten vor, die Bodenmischprobe kann als Z0-Material eingestuft werden.“

4.3 Altlasten

Altlasten sind im Baugebiet nicht bekannt. Sollten jedoch bei Aushubarbeiten organoleptische Störungen auftreten (z. B. Geruch, Optik, Konsistenz) sind umgehend das Landratsamt Kelheim und das Wasserwirtschaftsamt Landshut zu informieren.

4.4 Flächennutzungsplan

Das geplante Baugebiet ist im aktuellen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) enthalten.

4.5 Denkmalschutz

Entsprechend BayernAtlas liegen innerhalb der Planungsfläche keine Boden- oder Baudenkmäler vor.

Beim Auffinden von Bodendenkmälern ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege und die Untere Denkmalschutzbehörde zu beteiligen. Auf den Sachverhalt des Art. 8.1 und 8.2 BayDSchG und den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023 wird verwiesen.

4.6 Bedarf an Wohnbauflächen

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Prunn West 2 wurde der Bedarf an Wohnraum bereits nachgewiesen und der Bebauungsplan daher in Kraft gesetzt. Der Bedarf an neuen Wohnbauflächen ist auch weiterhin gegeben, städtische Wohnbauparzellen sind in absehbarer Zeit alle ausverkauft.

Die Einwohnerzahlen steigen tendenziell (eine Zunahme von 736 Einwohnern im Zeitraum von 11 Jahren ergibt eine Zunahme von 11,9 % in diesem Zeitraum):

Bevölkerung/Einwohnerzahl am 31.12.2011: 5.470

Bevölkerung/Einwohnerzahl am 31.12.2022: 6.206.

Der bereits in Kraft gesetzte Bebauungsplan Nr. 60 „Prunn West 2“ mit 30 Parzellen wird im Rahmen dieses Verfahrens durch den Bebauungsplan Nr. 60 a „Prunn West 2 neu“ mit 37 Parzellen ersetzt, wodurch es zu einer höheren Wohnbaudichte kommt. Auch sind in der Überarbeitung 17 Grundstücke für eine Doppelhausbebauung vorgesehen, um bei geringerem Flächenverbrauch mehr Wohnraum zu schaffen.

5. Ziele und Konzeption der Planung

Ziel der Planung ist es, in einer geordneten städtebaulichen Entwicklung eine für das Landschaftsbild passende durchgrünte Bebauung zu schaffen. Der Bebauungsplan sieht Bauparzellen für Einfamilienhäuser und Doppelhäuser in offener Bauweise mit bis zu zwei bzw. drei Vollgeschossen vor. Die Größen der Parzellen sind kleiner als die der ortsüblichen Grundstücke und variieren zwischen ca. 314 m² und ca. 756 m². Hiermit soll der aktuellen Grundstücksknappheit entgegengewirkt werden. Um eine zu starke Versiegelung der Flächen zu verhindern, wurde die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,35 begrenzt.

Die Lage des neuen Baugebiets nutzt die vorhandene Infrastruktur des Ortsteils Prunn. In unmittelbarer Nähe zum Baugebiet liegt ein Kinderspielplatz. Auch kirchliche Einrichtungen sowie eine Bäckerei und ein Wirtshaus sind fußläufig erreichbar. Das überplante Gebiet fördert eine kompakte Siedlungsentwicklung und eröffnet die Möglichkeit für eine weitere Erschließung in Richtung Nordwesten. Die geplante Erschließung stellt einen gemäßigten baulichen Aufwand dar, da das Gebiet die vorhandene Infrastruktur nutzen bzw. an diese angeschlossen werden kann.

Der Umfang des ursprünglichen Baugebiets „Prunn West 2“ entspricht knapp dem des Baugebiets „Prunn West 1“, das in den 1960er Jahren westlich des ursprünglichen Dorfbereichs von Prunn ausgewiesen wurde. Eine Störung der gewachsenen örtlichen Struktur mit derzeit rund 75 Anwesen oder ein Dominieren durch das neue Baugebiet ist daher nicht zu befürchten.

Die Planungen beinhalten außerdem einen geeigneten Standort für ein Regenrückhaltebecken.

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Im Anschluss an die bestehende Einzelhausbebauung folgen Parzellen mit Einzelhäusern (im weiteren Verlauf auch Doppelhausbebauung) entsprechend der vorhandenen Bebauung mit den Bautypen E+D, E+1, U+E+D sowie U+E+1.

Die Ausweisung neuer Baugebiete geht zwangsläufig mit Bodenversiegelungen einher und hat damit nachteilige Auswirkungen insbesondere auf die Umweltbelange Boden, Klima und Wasser zur Folge. Die nachteiligen Auswirkungen können jedoch durch Festsetzungen zu den Flächen, die mit baulichen Anlagen überdeckt werden dürfen, gemindert werden. Die Festsetzungen zur Grundflächenzahl bzw. zulässigen Grundfläche dienen der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung (§ 1 Abs. 5 S. 1 BauGB), dem Klimaschutz (§§ 1 Abs. 5 S. 2, 1a Abs. 5 BauGB) und den Belangen des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB). Die Werte orientieren sich an den Empfehlungen der BauNVO und der bereits bestehenden Bebauung.

5.2 Örtliche Bauvorschriften

Gestaltung der Gebäude und bauliche Anlagen

Im Hinblick auf die Dachform erfolgt eine Orientierung an den im bestehenden Baugebiet Prunn West I anzutreffenden Ausbildungen. Mit einer maximalen Dachneigung von 44° bei Sattel-, Walm- und Zeltdächern wird ein großzügiger Rahmen gesteckt, der entsprechenden Gestaltungsraum bietet, aber trotzdem für eine ruhige Dachlandschaft sorgt.

Die Gestaltung der Zufahrten und Wege dienen als Minimierungsmaßnahme für das Schutzgut Boden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB), der Verbesserung des lokalen Klimas (§ 1 Abs. 5 S. 2, Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB), der Rückhaltung bzw. Speicherung von Regenwasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB), der Entlastung des kommunalen Kanalsystems und zunehmend auch dem Belang der Vorsorge vor den Gefahren von Starkregen (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB).

Die Festsetzung der Höhenlage von Gebäuden bzw. der wasserdichten Ausbildung von Öffnungen der Fassade im unmittelbaren Bereich des Geländes, von Kellerlichtschächten und Eingängen dient den Belangen des Hochwasserschutzes, insbesondere der Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden infolge von Starkregenereignissen (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB). Durch die Höherlegung von Gebäuden in gefährdeten Bereichen wird die Wahrscheinlichkeit des Eintritts von Schadensereignissen reduziert.

Regenerative Strom- und Wärmeversorgung

Die Festsetzung zur Installation von Photovoltaikanlagen dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung (§ 1 Abs. 5 S. 1 BauGB) und dem Klimaschutz (§§ 1 Abs. 5 S. 2, 1a Abs. 5 BauGB). Die Festsetzung entspricht den bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigenden Belangen der Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB) und der Versorgung mit Energie, einschließlich der Versorgungssicherheit (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 e BauGB).

5.3 Höhenlage der Gebäude

Die maximale Höhenlage der Gebäude orientiert sich am bestehenden Geländeverlauf. Aus ortsräumlichen Gesichtspunkten sollen die Gebäude in der Höhe begrenzt werden, gleichzeitig erfordert die Hangsituation eine gewisse Mindesthöhe der ROK EG, um eindringendes Hangwasser zu vermeiden.

Die Festsetzung dient den Belangen des Hochwasserschutzes, insbesondere der Vermeidung und

Verringerung von Hochwasserschäden infolge von Starkregenereignissen (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB). Durch die Höherlegung von Gebäuden in gefährdeten Bereichen wird der Eintritt von Schadensereignissen reduziert.

5.4 Immissionsschutz

Das Plangebiet ist Verkehrsräuschen der südlich vorbeiführenden Staatsstraße St 2230 ausgesetzt.

Zur Überprüfung der Immissionsrichtwerte der 16. BImSchV auf das Plangebiet wurde eine Schalltechnische Untersuchung durch das Planungsbüro Geoversum durchgeführt. Das Gutachten vom 10.10.2024 ist als Anlage 02 zur Begründung beigelegt.

Um den Anforderungen der Bundesimmissionsschutzverordnung gerecht zu werden, wird entlang der Staatsstraße St 2230 eine Kombination aus Lärmschutzwall und -wand mit circa 3,60 m Höhe (gemessen an dem höher liegenden Punkt der Staatsstraße) errichtet.

5.5 Verkehrsflächen

Die Straßenplanung orientiert sich an den Empfehlungen der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen 2006 (RASt06). Das Plangebiet wird verkehrstechnisch über die Prunner Hauptstraße bzw. der Emmerthaler Straße erschlossen. Die Zufahrt zum Baugebiet führt von der Emmerthaler Straße anhand einer Abzweigung Richtung Norden (Planstraße A). Rechterhand ergibt sich eine 5 bis 5,50 m breite Ringstraße (Planstraße B), an der im Nordwesten die Möglichkeit für eine eventuelle spätere Erweiterung offengelassen wird. Zwischen der Planstraße A und B ist ein Fußweg geplant.

Linkerhand entsteht eine fünf Meter breite Zufahrtstraße (Planstraße C) mit Wendehammer (Durchmesser 21 m), von dem drei Stiche (4 m breit) nach Norden und Westen abgehen. Nach Westen führt eine Notzufahrt, bei den anderen beiden Stichen handelt es sich um Grundstückszufahrten (Planstraße D und E).

Am Lärmschutzwall entlang entsteht ein drei Meter breiter geschotterter Weg für Wartungsarbeiten der Lärmschutzeinrichtung.

Im Rahmen der Erschließungsplanung wird die konkrete Ausgestaltung der Verkehrsflächen festgelegt. Die in der Planzeichnung dargestellte öffentliche Verkehrsfläche beinhaltet auch Seitenflächen und kleine Anteile von Verkehrsgrünflächen. Es handelt sich nicht ausschließlich um Fahrbahnen.

Die Aspekte zur barrierefreien Ausführung von Flächen für Fußgänger werden im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen sein.

Die Hinweise zur Höhenlage beinhalten eine Variationsbreite von +/- 10 cm. Diese Variationsbreite ist erforderlich, da sich im Rahmen der Ausführungsplanung noch Änderungen ergeben können. Eine negative Auswirkung auf das städtebauliche Konzept oder sonstige Belange wird durch die Festlegung der Variationsbreite nicht erwartet.

5.6 Abwasser und Niederschlagswasser

Rechtliche Vorgaben

Gem. § 56 WHG und Art. 34 BayWG sind in Bayern die Gemeinden für die Abwasserbeseitigung verantwortlich.

Gem. Art. 41 Abs. 1 BayBO muss die einwandfreie Beseitigung des Abwassers einschließlich des Fäkalschlamms innerhalb und außerhalb des Grundstücks gesichert sein.

Von bebauten oder befestigten Flächen gesammeltes Niederschlagswasser ist durch § 54 Abs. 1 Nr. 2 WHG als Abwasser definiert.

Gem. § 37 WHG darf Niederschlagswasser nicht in Nachbargrundstücke abfließen. Eine geordnete Abwasserbeseitigung ist daher erforderlich.

Gem. § 55 Abs. 1 WHG ist Abwasser so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird. Dies ist durch die Planung sichergestellt. Das anfallende Abwasser fließt über die öffentliche Kanalisation zur gemeindlichen Kläranlage.

Örtliche Situation

Grundlage für die Beurteilung ist der Geotechnische Bericht der IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH, Hengersberg vom 28.11.2018, welches als Anlage 01 dem Bebauungsplan beigelegt ist:

„Die Böden der Bodenschicht 1 sind zur Versickerung nicht geeignet. Die Böden der Bodenschicht 2 und 3 weisen Durchlässigkeiten im versickerungsrelevanten Grenzbereich auf. Aufgrund der unterschiedlichen Mächtigkeiten der anstehenden Bodenschicht 2 sowie der Hanglage ist bei einer Versickerung im nördlichen Bereich die Ausbildung unkontrollierter Sickerwasserhorizonte und Wassersackbildungen zu erwarten. Dies führt zu undefinierten Wasserzutritten im Unterhangbereich. Es wird daher empfohlen, die Sickeranlagen in den quartären Kiesen und Sanden der Bodenschicht 3 im südlichen Bereich des Baufelds zu planen. Von einer Versickerung auf den einzelnen Parzellen wird abgeraten.“

Das Baugebiet soll im Trennsystem entwässert werden.

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser wird über die zu errichtenden Kanäle dem bestehenden Abwasserpumpwerk der Kläranlage Riedenburg zugeleitet.

Niederschlagswasser / Hangwasser

Eine Versickerung im Hangbereich ist gemäß Baugrundgutachten zu vermeiden, da es talseitig zu Schichtwasser in den tieferliegenden Grundstücken führen kann.

Zum Schutz vor Hangwasser ist nördlich der Parzellen 1, 2, 4, und 5 im Grünstreifen ein mindestens 30 cm hoher Damm geplant, der das Wasser dann durch eine Dammöffnung in den Stichweg zwischen Parzelle 2 und 6 (Planstraße D) ableitet. Im Bereich der Straßen (Parzellen 6-9, 11-13, 18, 26, 27, 30, 32, 34 und 36) sind Zaunsockel zum Schutz vor wild abfließendem Hangwasser vorgeschrieben, damit das Wasser gezielt aus dem Baugebiet nach Süden abfließen kann. Die nach Norden ins Baugebiet geplante Straße soll zu diesem Zwecke abgesenkt werden. Auch sind zum Schutz vor wild abfließendem Hangwasser Öffnungen der Fassade im unmittelbaren Bereich des Geländes, Kellerlichtschächte und Eingänge wasserdicht auszubilden oder durch Vorbauten/Anhebungen so zu schützen, dass kein abfließendes Oberflächenwasser eindringen kann.

Das nicht nutzbare Niederschlagswasser wird dem Regenrückhaltebecken (Größe ca. 300 m³) südlich der Emmerthaler Straße zugeführt und dort versickert. Es ist ein Notüberlauf in den Entwässerungsgraben Richtung Rhein-Main-Donau Kanal vorgesehen.

Die Dimensionierung des Regenrückhaltebeckens wird in einem Wasserrechtsverfahren festgelegt.

Eine Speicherung und Nutzung als Brauchwasser wird von Seite der Stadt Riedenburg begrüßt. Auf die ordnungsgemäße Trennung der Hausinstallation Trinkwasser – Brauchwasser wird hingewiesen. Die Verwendung von Niederschlagswasser stellt eine Maßnahme der Klimaanpassung dar, mit der einer zunehmende Austrocknung des Bodens entgegengewirkt werden kann.

Bei der Nutzung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Wasserabgabesatzung der Stadt Riedenburg in der zum Zeitpunkt des Bauantrags gültigen Fassung zu beachten.

Wichtiger Hinweis zur Abwasserbeseitigung der Baugrundstücke:

Auf die Einhaltung der DIN 1986 – Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke – bei der Erstellung der Grundstücksentwässerungsanlagen, insbesondere in Bezug auf Rückstausicherung, wird ausdrücklich verwiesen.

Die Bestimmungen der Entwässerungssatzung (EWS) der Stadt Riedenburg sind zu beachten.

Die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser berücksichtigen die sich aus der baulichen Nutzung der Grundstücke ergebenden Folgen der Bodenversiegelung. Die Festsetzungen dienen ökologischen Zielen wie dem Bodenschutz (§§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB), aber insbesondere auch der Anpassung an den Klimawandel (§§ 1 Abs. 5 S. 2, 1a Abs. 5 BauGB).

Die Versickerungsfläche dient auch dem Schutz von Boden und Natur nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB. So kann etwa durch die Versickerungsanlage mehr Regenwasser dem Grundwasser zugeführt werden. Die ebenfalls stattfindende Verdunstung vermindert die Aufheizung von Quartieren.

6. Grünordnung

Die Festsetzungen zur gärtnerischen Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen gewährleistet eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung (§ 1 Abs. 5 S. 1 BauGB), dient dem Klimaschutz sowie der Klimaanpassung (§§ 1 Abs. 5 S. 2, 1a Abs. 5 BauGB) und trägt wesentlichen Umweltbelangen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB Rechnung. Da bereits durch Gebäude und sonstige bauliche Anlagen regelmäßig eine umfangreiche Flächenversiegelung stattfindet, sind die verbleibenden Freiflächen unversiegelt anzulegen. Dies vermindert Hitzestaus, unterstützt die Entwässerung und schafft Habitate für Tiere und Pflanzen. Neben der klassischen „Verschotterung“ sind auch andere, monotone Gestaltungen ökologisch nachteilig. Ferner stören das Einbringen von Folien, aber auch wasserdurchlässigen Materialien wie Vliese in den Boden die Bodenfunktionen und haben daher ebenfalls zu unterbleiben.

Festsetzungen zur Bindung bzw. zum Erhalt vorhandener Pflanzen beruhen auf § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB. Bestehende Freiraumstrukturen weisen aufgrund ihres Alters häufig eine höhere städtebauliche Qualität auf als neu angelegte Grünstrukturen. Sie haben das Potential zur Verbesserung des Lokalklimas und tragen zu einer Durchgrünung des Baugebietes bei.

Die Festsetzung zur Verwendung von Regiosaatgut auf den öffentlichen Grünflächen soll vermeiden, dass sich nicht genetisch regionale Gräser und Blumen ausbreiten. Das Mähgut soll von den Grünflächen entfernt werden, damit Nährstoffeintrag in den Boden verhindert wird und so eine artenreiche Extensivwiese über einen Zeitraum von 10 bis 15 Jahren entstehen kann.

Die Vorgabe der Anpflanzung klimaresilienter Pflanzen dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung (§ 1 Abs. 5 S. 1 BauGB) und der Klimaanpassung (§§ 1 Abs. 5 S. 2, 1a Abs. 5 BauGB), aber auch dem dauerhaften Erhalt der nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzten Grünstrukturen. Bei der Neupflanzung von Stadtgrün ist darauf zu achten, dass die Pflanzen ausreichend hitze- und

trockenheitstolerant sind. Ausschließlich heimische Pflanzen auszuwählen, ist daher nicht mehr zielführend.

7. Vermeidung und Verminderung nachträglicher Auswirkungen

Die Festsetzungen und Hinweise zur Grünordnung und zum Umgang mit Niederschlagswasser dienen zur Verminderung der Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft und zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf bestehende Systeme.

Durch die Bebauung entstehen der Stadt Riedenburg keine weiteren besonderen Nachfolgelasten. Schulen, Sport- und Grundversorgungseinrichtungen sind in ausreichendem Maß in der Stadt Riedenburg vorhanden.

8. Aspekte zur Verwirklichung des Bebauungsplans

8.1. Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsfläche, Emmerthaler Straße	ca. 213 m Länge
Öffentliche Verkehrsfläche, Hauptachse, Planstraße A, Breite 5,50 m:	ca. 154 m Länge
Öffentliche Verkehrsfläche, Planstraße B+C, Breite 5,00 m	ca. 243 m Länge
Öffentliche Verkehrsfläche, Planstraße D+E+, Notzufahrt, Breite 4 m:	ca. 70 m Länge
Öffentliche Verkehrsfläche, Grundstückszufahrt zu Parz. 28+29, Breite 4,50 m:	ca. 27 m Länge
Öffentliche Verkehrsfläche (Wartungsweg Lärmschutzeinrichtung), Breite 3 m:	ca. 224 m Länge
Öffentliche Verkehrsfläche (Fußweg), Breite 2 m	ca. 44 m Länge

Die Vorgaben der RAST 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) und der RStO 12 (Richtlinien für die Standardisierung des Oberbaus) etc. sind bei der inneren Erschließung zu berücksichtigen.

8.2. Versorgungseinrichtungen

8.2.1 Wasserversorgung

Träger: Stadt Riedenburg, Sankt-Anna-Platz 2, 93339 Riedenburg

8.2.2 Abwasserbeseitigung

Träger: Stadt Riedenburg, Sankt-Anna-Platz 2, 93339 Riedenburg

8.2.3 Müllbeseitigung, Wertstoffhof

Die Müllbeseitigung erfolgt auf Landkreisebene.
Ein Wertstoffhof ist in Riedenburg vorhanden.

8.2.4 Energieversorgung

Bayernwerk Netz GmbH
Lupburger Straße 19
2331 Parsberg

Im Geltungsbereich ist linkerhand der Planstraße A eine ca. 35 m² große Versorgungsfläche für eine Trafostation (Flächenanteil mindestens 35 m²) vorgesehen. Eine bestehende Trafostation befindet sich südlich der Emmerthaler Straße.

Die Stadt Riedenburg begrüßt den Einsatz von regenerativen Energien und schreibt ihn mit der Belegung von 30 % je Gebäude mit Solarthermie- oder Photovoltaikmodulen vor.

Auf das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) mit der Nutzungspflicht von Erneuerbarer Energie nach § 3 EEWärmeG wird hingewiesen.

Für Kabelanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.

Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich.

Auf die Allgemeinen Unfallverhütungsvorschriften (DGUV) wird hingewiesen.

9. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

9.1 Rechtliche Grundlagen

Die Grünordnung und die Ausgleichsmaßnahmen sind in den vorliegenden Bebauungsplan (Art. 4 Abs 2 BayNatSchG) integriert.

§ 18 Abs. 1 BNatSchG sieht für Bebauungspläne die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Für die Rodung von Gehölzen, die zur freien Landschaft gehören, wurde auf Grundlage von Artikel 16 BayNatSchG eine Ausnahmegenehmigung bei der zuständigen Behörde gestellt.

Die Ausnahmegenehmigung wurde mit dem Bescheid vom 13.06.2024 vom Landratsamt Kelheim bereits erteilt, hiermit sind die Eingriffe in Natur und Landschaft voll ausgeglichen. Die darin beschriebenen Auflagen sind im Bebauungsplan festgesetzt.

9.2 Bestandsaufnahme und Bewertung

Auf der Planungsfläche sind keine Biotope gemäß der Bayerischen Biotopkartierung vorhanden. Die Fläche ist weder Bestandteil des Arten- und Biotopschutzprogramms noch liegt eine Artenschutzkartierung vor. Nördlich der Emmerthaler Straße handelt sich um intensiv bewirtschaftete Äcker, direkt an der Straße um Einzelbäume (v. a. Obstbäume) und Sträucher sowie südlich der Emmerthaler Straße um artenarme und durch invasive Arten besetzte Wiesen sowie Feldgehölze, Sträucher und Einzelbäume.

Für den Bau des Lärmschutzwalls und der -wand werden Gehölze gerodet, die zur freien Landschaft gehören (Artikel 16 BayNatSchG) und somit flächengleich ausgeglichen werden müssen.

Bei den Arten handelt sich vor allem um Feld- und Bergahorn, außerdem Birke, Obstgehölze, Hasel, Kornelkirsche und Liguster.

Begründung



Abb. 4: bestehendes Feldgehölz (Feld- und Bergahorn, Hasel, Kornelkirsche) zwischen Spielplatz und Staatsstraße 2230, Blick Richtung Westen



Abb. 5: zwei bestehende Birken mit Feldgehölz (Feld- und Bergahorn, Liguster) im Hintergrund, nördlich der Staatsstraße 2230, Blick Richtung Osten



Abb. 6: bestehende Baum-Strauch-Reihe nördlich der Staatsstraße 2230 mit Berg- und Feldahorn, Birke und Obstgehölzen, Blick Richtung Westen



Abb. 7: bestehende Wiese nördlich der Staatsstraße 2230, teils mit Miscanthus durchsetzt, Blick Richtung Osten

9.3 Übersicht Kompensationsbedarf und Ausgleich

Die Gehölzrodungen umfassen eine Fläche von circa 2.000 m².

Für den flächengleichen Ausgleich wird der nördliche Teil des geplanten Walls festgesetzt. Dieser umfasst eine Länge von ca. 295 m und eine Breite von 7 m, insgesamt somit ca. 2.190 m². Eine mindestens vierreihige heimische Baum-Strauch-Hecke in einer Breite von mindestens fünf Metern soll diesen Kompensationsbedarf ausgleichen.

Der Wall wird u. a. auf der Wiese aus Abb. 7 errichtet.

Aufgestellt:

Regensburg, den 21.11.2024

Riedenburg, den

KEHRER TECHNIK
LAPPERSDORFER STR. 28
93059 REGENSBURG

Thomas Zehetbauer
1. Bürgermeister Stadt Riedenburg

Anlage

- 1) Geotechnischer Bericht, IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH, Hengersberg vom 28.11.2018
- 2) Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung zum Verkehrslärm von der Staatsstraße St 2230, GEO.VER.S.UM, Planungsgemeinschaft Pressler & Geiler, Tegernheim vom 10.10.2024