

Inhaltsverzeichnis

I. Begründung zur Bebauungsplanaufstellung

- 1. Anlass der Planung**
- 2. Bestehende Bauleitplanung**
- 3. Bestandssituation**
- 4. Planungen und Auswirkungen**
- 5. Städtebauliche Zielsetzungen**

II. Grünordnung und Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

- 1. Bestandserfassung und Bewertung von Natur und Landschaft**
- 2. Planung**
- 3. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Bearbeitung Bebauungsplan

BBI INGENIEURE GMBH
Niederlassung Landshut
Neidenburger Straße 6a, 84030 Landshut
Telefon: 0871 / 97393-0
Telefax: 0871 / 97393-10
Email: landshut@bbi-ingenieure.de

Bearbeitung Grünordnungsplan

Manuela Scheuerer
Nürnberger Str. 61
90762 Fürth
Telefon: 0911 / 9749160
Email: scheuerer.la@arcor.de

Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 62 Baugebiet „Neuenkehrsdorf – ehemalige Pappenfabrik“

I. Begründung zur Bebauungsplanaufstellung

1. Anlass der Planung

Auf den Grundstücken des Gutta-Geländes sollen die meisten vorhandenen Fabrikgebäude abgerissen werden und stattdessen ein neues Wohnquartier errichtet werden. Hierfür wird zunächst ein städtebauliches Konzept erarbeitet und nachfolgend ein Bebauungsplan für das Quartier aufgestellt. Der Bedarfsnachweis zur Ausweisung der Wohnbaufläche wird im Erläuterungsbericht der Flächennutzungsplanänderung geführt.

Im neuen Baugebiet wird der geplante Einwohnerzuwachs wie folgt geschätzt:
Durch die Ausweisung des Baugebiets „Neuenkehrsdorf – ehemalige Pappenfabrik“ werden 36 Parzellen mit Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhäuser ermöglicht (mit max. 2 WE). Im Geschosswohnungsbau werden insgesamt ca. 80-100 Wohneinheiten vorgesehen. Der maximale Einwohnerzuwachs beläuft sich ungefähr auf:

126 WE x (durchschnittlich 2,2 Einwohner je Wohneinheit) = ca. 277 Einwohner

Mit der Ausweisung eines Baugebietes in dieser Größenordnung kann somit die Stadt Riedenburg den derzeitigen Baubedarf decken.

2. Bestehende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Riedenburg stellt für das Plangebiet im Norden ein Industriegebiet, ein Elektrizitätswerk und eine das Gelände querende Elektrizitätsfreileitung dar. Im Süden sind Baumreihen und –gruppen sowie im Westen ein Spielplatz eingetragen. Mit der Strichpunktlinie sind Grünflächen gekennzeichnet. Im Norden sind Bäume als Naturdenkmale ausgewiesen (diese sind zwischenzeitlich nicht mehr vorhanden). Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der Erstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans im Parallelverfahren geändert (zu einem Allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet).

Für das Gebiet gibt es bisher keinen Bebauungsplan.



Abbildung 1: Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Riedenburg

3. Bestandssituation

3.1 Lage, Größe und Umgebungssituation des Geltungsbereiches

Das Planungsgebiet liegt ca. 1 km vom Stadtzentrum Riedenburgs entfernt auf der Nordseite des Main-Donau-Kanals in der Flussaue. Begrenzt wird das Gebiet im Norden durch die Kelheimer Straße, im Süden durch die Staatsstraße St 2230. Im Osten schließt ein Gewerbeareal mit Supermärkten und einem Getränkemarkt an. Im Osten befinden sich mit Gehölzen bestockte Freiflächen. Erst in einer Entfernung von ca. 250 m befinden sich weitere Gewerbebetriebe (Riedenburger Brauhaus).

Im Nordosten im Bereich der Zufahrtsstraße von der Kelheimer Str. zum Areal stehen dichte Gehölzflächen mit einer Breite von 10 - 15m mit heimischen Bäumen und Sträuchern auf den Böschungflächen zwischen den Straßen. Der Baumbestand ist dicht geschlossen. Laubholzarten dominieren. Es befinden sich mehrere abgestorbene Bäume im Bestand. Der Unterwuchs ist dicht und geschlossen und besteht aus der Naturverjüngung der Baumarten. Der Boden in den Gehölzflächen ist in vielen Bereichen mit Totholz bedeckt. Insgesamt sind die Gehölzbestände vital, es sind keine größeren Lücken vorhanden. Der Baumbestand bildet zusammen mit dem Unterwuchs ein dichtes Hangwäldchen, das das Areal blickdicht abschirmt.

Südlich des Fußwegs und nördlich der Staatsstraße St 2230 außerhalb des Geltungsbereichs befindet sich ein kleines Wäldchen. Das Wäldchen hat eine Länge von ca. 250m und eine maximale Breite von 50 m. Eingebettet im Wäldchen befindet sich ein Altarmrest der Altmühl.

Das Wäldchen setzt sich nach Westen fort und endet am Hammerweg. Westlich des Fußwegs sind die Gehölzflächen eng mit Wiesenflächen verzahnt. Die Wiesenflächen werden landwirtschaftlich genutzt.

Am Rand des Fabrikareals im Osten wird die Zufahrtsstraße von einer Nussbaumallee gesäumt. Eine Allee mit Nussbäumen ist eine Besonderheit. Nach Norden verläuft eine weitere Baumreihe mit Nussbäumen bis zum Wäldchen auf der Böschung. Im Nordwesten des Geltungsbereichs befinden sich Gartenflächen im Umfeld der ehemaligen Hammergebäude. Es handelt sich dabei um Wiesenflächen, Blumen- und Gemüsebeete und einen Teich.

Folgende Flächen liegen im Geltungsbereich: 397/21, 710, 760, 761, 761/2, 761/3, 765, 766, 767, 767/2, 768, 768/2, 769, 769/2, 769/3, 770, 770/3, 775, 827, 827/5, 829/3 und 829/9 (alle in der Gemarkung Riedenburg)

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt insgesamt 51.572 m² (siehe hierzu auch 5.3 Flächenbilanz).

3.2 Nutzung des Flurstückes

Die Flächen wurden bis zur Schließung der Pappenfabrik gewerblich genutzt. Zurzeit liegen die Flächen größten Teils brach, in wenigen Gebäuden besteht noch eine Wohnnutzung.

4. Planungen und Auswirkungen

4.1 Gemeinbedarf

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist ein Spielpark als öffentlichen Flächen für den Gemeinbedarf vorgesehen.

4.2 Verkehrsanbindung

Erschließung des Allgemeinen Wohngebiets von außen

Das geplante Neubaugebiet ist durch mehrere Anschlüsse über motorisierten Verkehr bzw. für Fußgänger und Fahrradfahrer erreichbar. Die Erschließung für PKWs und LKWs erfolgt vorrangig über die Verlängerung der Straße Am Gewerbepark (und damit auch über die St 2230). Eine zweite Möglichkeit das Gebiet zu erreichen ist von Norden über die Kelheimer Straße. Im Westen des Gebietes ist ein Anschluss für Fußgänger und Fahrradfahrer in Richtung zur Altstadt von Riedenburg geplant.

Erschließung des Mischgebiets von außen

Die Erschließung des Mischgebietes erfolgt unabhängig von der Erschließung der Gartenstadt ausschließlich über das bestehende Gewerbegebiet von Osten.

Innere Erschließung des Allgemeinen Wohngebiets

Die Erschließung innerhalb der Gartenstadt erfolgt über einen Ringschluss durch Spielstraßen, die nur im Schritttempo befahren werden dürfen und alle Baugrundstücke mit den notwendigen Stellplätzen und Gästeparkplätzen erreichen.

Für die Erschließungsstraße wird eine Breite von 4,10 m angesetzt und für den Mehrzweckstreifen 2,00 m, somit ist der Straßenraum insgesamt 6,10 m breit. Da beim Mehrzweckstreifen nur eine Homburger-Kante (3,0 cm) vorgesehen ist, kann im seltenen Begegnungsfall LKW-LKW der Mehrzweckstreifen mitbenutzt werden. Ein Hochbord wird nicht vorgesehen, da dann die Zufahrten zu den Parzellen festgesetzt werden müssten.

Innere Erschließung des Mischgebiets

Innerhalb des Mischgebiets sind Parkplätze und eine größere Asphaltfläche vorgesehen. Das Wenden und Rangieren wird für Müllfahrzeuge und LKWs problemlos möglich sein.

4.3 Versorgung

Die Versorgung mit Wasser/ Löschwasser, Strom und Telekommunikation erfolgt durch den Ausbau der bestehenden Netze in der Kelheimer Str. bzw. Am Gewerbepark.

4.4 Entsorgung

- **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung in der Stadt Riedenburg wird zentral auf Landkreisebene geregelt. Die Entsorgungsfahrzeuge können das neue Baugebiet über die bestehenden Straßen anfahren. Die Kurven sind Schleppkurven geprüft und der Wendehammer im Westen ist für ein 3-achsiges Müllfahrzeug dimensioniert.

- **Schmutz- und Regenwasserentsorgung**

Die Schmutz- und Regenwasserentsorgung der Privatparzellen und die Regenwasserentsorgung der öffentlichen Flächen finden im Trennsystem statt.

Das Schmutzwasser der Parzellen wird in einen Schmutzwasserkanal geleitet und an den bestehenden Mischwasserkanal gehängt.

Das Oberflächenwasser der öffentlichen Flächen und der Privatparzellen wird in einem Kanal in der Straße gesammelt und direkt an die Vorflut weitergegeben.

Ein Bodengutachten befindet sich derzeit in der Erstellung, sobald dieses vorliegt, können Aussagen zu einer möglichen Versickerung getätigt werden.

4.5 Wasserwirtschaft

- **Wasserversorgung**

Die Versorgung der Neubauflächen wird durch den Anschluss an das öffentliche Wasserversorgungsnetz der Stadt Riedenburg geregelt.

- **Löschwasser**

Im Rahmen der weiteren Auslegung wird der bestehende Leitungsdruck ermittelt und geprüft, ob für den Geschosswohnungsbau die zur Verfügung stehende Löschwassermenge ausreicht.

- **Schutzgebiete**

Durch die Neuplanung sind weder Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete betroffen. Das Gebiet liegt allerdings innerhalb des „wassersensiblen Bereichs“.

- wassergefährdende Stoffe

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist dem Landratsamt Landshut (Sachgebiet Wasserrecht) vorher anzuzeigen.

- Vorhandene Vorflut

Innerhalb des Baugebiets liegt keine Vorflut, die nächste befindet sich ca. 100 m südlich des Geltungsbereichs und ist der Main-Donau-Kanal.

Auf dem Gelände der ehemaligen Pappenfabrik befindet sich ein künstlich bewässertes Stillgewässer, dieses soll zusammen mit den umliegenden Freiflächen weiterentwickelt werden.

4.6 Land- und Forstwirtschaft

Mit der Bebauung des neuen Baugebietes wird in keine landwirtschaftliche Nutzung eingegriffen, auch Waldflächen sind nicht betroffen. Die bestehenden Bäume zählen als ‚sonstige Grünfläche‘. Zu dem weitest gehenden Erhalt der bestehenden Bäume siehe die textlichen Festsetzungen der Grünordnung sowie im Umweltbericht.

4.7 Immissionsschutz

Straßenverkehr

Das neue Baugebiet grenzt an die südlich gelegene St 2230 an. Durch diese erhöhte Lärmbelastung werden aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen notwendig. Es werden begrünte Gabionenwände mit einer Höhe von 2-3 m an der Südgrenze des Geltungsbereichs festgesetzt. Im Bebauungsplan werden zusätzlich passive Lärmschutzmaßnahmen durch Festsetzungen getroffen.

Gewerbliche Nutzung

Durch die Stilllegung der ehemaligen Pappenfabrik wird lokal der Gewerbelärm für die bestehende Wohnbebauung reduziert. In der beauftragten immissionstechnischen Untersuchung werden der aktuell noch vorhandene Gewerbelärm von dem Einzelhandelszentrum sowie der geplanten Niederlassung der Post östlich des Geltungsbereichs untersucht. Auch durch diese Lärmquellen ergibt sich die Notwendigkeit für aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen (weitere Details siehe in der immissionstechnischen Untersuchung im Anhang des Bebauungsplans).

4.8 Naturschutz

Das Vorkommen europarechtlich geschützter Arten kann nicht ausgeschlossen werden. Daher ist es im anstehenden Bebauungsplanverfahren erforderlich, einen Fachbeitrag - spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) - vorzulegen. Aus diesem soll hervorgehen, ob durch das Vorhaben Zugriffsverbote auf europarechtlich geschützte Arten nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden und ob eine ausnahmsweise Befreiung von den Zugriffsverboten zu beantragen ist.

Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG) sind von der geplanten Maßnahme nicht betroffen.

- Im Untersuchungsraum und seiner Umgebung bestehen keine Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG).
- Im Untersuchungsraum und seiner Umgebung bestehen keine geschützten Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG).

- Gebiete die der Schutzgebietskategorie Natura 2000 (Art. 20, BayNatSchG) entsprechen (Vogelschutzrichtlinie- und FFH-Richtlinie) sind von der geplanten Maßnahme nicht betroffen
- Im Untersuchungsraum und seiner Umgebung bestehen keine besonders geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG und Art. 23 BayNatSchG.
- Im Rahmen der Biotopkartierung wurden im Untersuchungsraum keine Flächen aufgenommen. Südlich der Staatsstraße St 2230 wurden Flächen als Biotop 7036-0142 „Ufer-Galerien am Main-Donau-Kanal“ kartiert.
- Zwei Linden und eine Kastanie nördlich mittig im Gebiet sind im FNP als Naturdenkmal festgesetzt.

4.9 Denkmalschutz

Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein Bodendenkmal mit der Aktennummer D-2-7036-0239 vorhanden. Es handelt sich hierbei um „untertägige Befunde im Bereich des frühzeitlichen Eisenhammers Neukehrsdorf“. Innerhalb des dargestellten Bodendenkmals gilt die Erlaubnispflicht nach Art. 7 DschG, für sämtliche Flächen außerhalb gilt die Meldepflicht nach Art. 8 DschG.

Hinweise zu Art. 8 Abs. 1-2 DschG:

- Art. 8 Abs. 1 DschG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichten sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen.

Nimmt der Finder der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder dem Leiter der Arbeiten befreit.

- Art. 8 Abs. 2 DschG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Baudenkmäler

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zwei Baudenkmale mit der Aktennummer D-2-73-164-95 „ehemaliges Hammergebäude“ und D-2-73-164-96 „Wohnhaus“ vorhanden.

An der Stelle des Eisenhammers befand sich ursprünglich eine Mühle, die aber keinen eigenen Namen hatte, sondern nur Mühle zu Aicholding genannt wurde. Ca. 1480 wurde an der Stelle der Mühle ein Hammer zu errichtet, der zur Herstellung von Schmiedeeisen als Halbzeug und daraus gefertigten Gebrauchsgütern diente. Spätestens ab 1688 wurden hier auch Waffen (beispielsweise Harnische, Gewehre, Schwerter) oder auch eiserne Werkzeuge (wie etwa Sensen, Schaufeln, Ketten, Pflüge) produziert. Das Erz für den Hammer wurde von Amberg nach Neuenkehrsdorf transportiert. Der Hammer wurde im doppelten Betrieb gefahren, d. h. Tag und Nacht wurde mit abwechselnden Arbeitern geschmolzen und geschmiedet. Das Hammerwerk war bis in das 19. Jahrhundert in Betrieb.

Es werden der Erhalt und die Sanierung der bestehenden denkmalgeschützten Gebäude angestrebt.

4.10 Altlasten

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde ein Altlastengutachten in Auftrag gegeben (Nickol & Partner GmbH vom 23.05.2019). Das Gutachten kommt auf Seite 10 zu folgenden Schlussfolgerungen:

„Die Untersuchung der Freiflächen auf dem Betriebsgelände der ehemaligen Pappfabrik Riedenburg ergab keine Hinweise auf kontaminierte anthropogene Auffüllungen. Auch wurden keine Anhaltspunkte für Kontaminationen mit leichtflüchtigen Schadstoffen (LHKW und BTEX) gefunden.

Dies schließt ggf. vorhandene, auf unmittelbare Manipulationsflächen begrenzte Kontaminationen durch Betriebsmittel aus der Vergangenheit nicht aus, die jedoch für die Folgenutzung des Grundstücks keine weitreichende Bedeutung besitzen dürften.

Sollten im Zuge von Abbruch- und Freimachungsmaßnahmen lokal verdächtige Bodenmassen auftreten, sind diese unter gutachterlicher Aufsicht zu separieren und einer abfalltechnischen Bewertung zu unterziehen.

Ein Verdacht auf die Gefährdung des Migrationspfades Boden-Grundwasser besteht nach den derzeitigen Erkenntnissen nicht.

Hinsichtlich der Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden-Mensch gem. BBodSchV ist in Bezug auf die untersuchten Parameter keiner der Prüfwerte für Kinderspielflächen überschritten. Daher sollte auch eine mögliche Nutzung des Untersuchungsgebiets als Wohngebiet unbedenklich sein.“

4.11 Brandschutz

Die Feuerwehr kann die neuen Bauparzellen ohne Einschränkung über die Erschließungsstraßen anfahren. Zuständig für den abwehrenden Brandschutz ist die Feuerwehr der Stadt Riedenburg. Diese ist für Einsätze in Wohngebiete ausgerüstet und geschult.

Die Hydrantenstandorte für das neue Baugebiet sind noch festzulegen.

Einfamilien- und Doppelhäuser

Der Richtwert für den Löschwasserbedarf nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 gibt für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) oder Mischgebiet (MI) mit einer GFZ zwischen 0,35 und 0,7 und maximal 3 Vollgeschossen einen Löschwasserbedarf von 48 m³/h vor.

Geschosswohnungsbau und Mischgebiet

Für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) oder Mischgebiet (MI) mit einer GFZ zwischen 0,7 und 1,2 und mehr als 3 Vollgeschosse wird ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h vorgegeben.

4.12 Klimaschutz

In der Bauausführung soll im privaten sowie im öffentlichen Bereich auf Maßnahmen des Klimaschutzes geachtet werden. Dazu gehören unter anderen:

- Gebäude mit möglichst hoher Wärmedämmung, bzw. ‚Nullenergiehäuser‘
- Nutzung alternativer Energien (z.B. Erdwärme, Solarenergie, Batterien und Zwischenspeicher)
- Regenwassernutzung als Brauchwasser

- Möglichst geringe Versiegelung der Zufahrts- und Hofflächen, dadurch Versickerung ermöglichen
- Pflanzungen auf privaten und öffentlichen Grünflächen, Begrünungen von Wänden und Flachdächern zur positiven Unterstützung des Kleinklimas
- Begrenzung der Versiegelung durch angepasste öffentliche Straßenflächen
- Trennsystem in der Abwasserbeseitigung

5. Städtebauliche Zielsetzungen

5.1 Raumordnung, Regionalplanung

Riedenburg befindet sich in der Region Regensburg und im Landkreis Kelheim und ist nördlich des Mittelzentrums Kelheim und östlich des Mittelzentrums Beilngries gelegen. Zudem befindet sich Riedenburg direkt zwischen den beiden Oberzentren Ingolstadt und Regensburg und liegt im Allgemeinen ländlichen Raum.

Gemäß des Regionalplans „Landschaft und Erholung“ (Stand 2011, vgl. abb. 8) wird das Gebiet Riedenburg zu weiten Teilen als ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft definiert. Lediglich die nördlichen Bereiche um die Ortsteile Perletz-Hofen, Otterzhofen und Baiersdorf sowie im Süden um den Ortsteil Buch, gelten nicht als Vorranggebiet für Natur und Landschaft. Weiterhin sind weite Teile des Untersuchungsgebietes als „Schutzzonen im Naturpark“ oder direkt als Naturschutzgebiete ausgeschrieben. Die Naturschutzgebiete befinden sich unmittelbar am Main-Donau-Kanal südlich des Hauptortes.

Gemäß der Planzeichnung „Strukturkarte Grundzentren“ (Stand 2013) ist der Hauptort Riedenburg ein Grundzentrum in der Region Regensburg. Riedenburg befindet sich an der westlichen Grenze der Region Regensburg und grenzt somit direkt an die Region Ingolstadt an. gleich dem LEP (Landesentwicklungsplan) wird Riedenburgs Lage dem allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet.

5.2 Bebauungsstruktur

Allgemeines Wohngebiet:

Auf der Grundlage des vom Stadtrat Riedenburg beschlossenen Bebauungsplanentwurfes wurde über mehrere Studien die Bebauung bis hin zur Variante 12A weiter entwickelt.

Bei fast vollständiger Berücksichtigung des eingemessenen vorhandenen Baumbestandes und der erhaltenswerten Bestandsbauten wurden die Neubauten entsprechend dem ursprünglichen Entwurfsprinzip und dem Wunsch nach mehr frei stehenden Einfamilienhäusern und weniger Reihenhäusern umgeordnet.

Die Bebauung an der nördlichen Hangkante eignet sich wegen des großen Geländeunterschiedes zwischen Talgrund und Kelheimer Straße für mehrgeschossigen Wohnungsbau. Die dafür notwendigen Pkw-Stellplätze können im Sockelgeschoss als begrünte Sammelgaragen untergebracht werden. Innerhalb der vorgeschlagenen langgezogenen Bauräume sind aber auch nach Bedarf mehrstöckige Einfamilienhäuser darstellbar.

Das Baugebiet wird nach § 4 BauNVO als ‚Allgemeines Wohngebiet‘ mit einer GRZ von max. 0,35 bis 0,4, einer GFZ von 0,7 bis 1,2 im Bereich der Einfamilienhäuser und des Geschosswohnungsbaus festgesetzt.

Mischgebiet:

Angrenzend an das bestehende Fachmarktzentrum soll, dem Wunsch des Stadtrates folgend, ein Mischgebiet entstehen (Handwerker, Kleingewerbe, Fitnessstudio, etc.). Das Gebiet soll, um Störungen im Wohngebiet zu vermeiden, verkehrsmäßig direkt an das Fachmarktzentrum angebunden werden. Um einen Lärmschutz für die dahinterliegende Wohnbebauung zu erreichen, bleibt eine bestehende Halle erhalten und angrenzend an diese wird ein Bauraum für eine durchgehende 2-geschossige Bauzeile geschaffen. Also optische Abgrenzung des Mi zum Wohnen wird der nördlich angrenzende Baumbestand weitestgehend erhalten. Der benachbarte Lidl-Markt soll nach Westen erweitert werden, weshalb der Geltungsbereich des Bebauungsplanes entsprechend nach Osten erweitert wurde.

Das Mischgebiet kann dicht bebaut werden mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,2.

Im Bebauungsplan werden außerdem

- die Gebäudehöhen
- Dacharten, Dacheindeckungen, Fassadengestaltung
- die möglichen Abgrabungen und Aufschüttungen
- die Höhe der Stützmauern, Einfriedungen
- die Lage der Gebäude
- die Pflanzungen im privaten und öffentlichen Grün
- die notwendigen Stellplätze geregelt.



Abbildung: 3-D Visualisierung des Geländes (Urheber Röpke Architekten München)

5.3 Flächenbilanz

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplans teilen sich folgendermaßen auf:

Art der Nutzung	Fläche	Prozent
Allgemeines Wohngebiet:	32.344 m ²	62,7 %
Mischgebiet:	9.224 m ²	17,9 %
Erschließungsstraße:	3.018 m ²	5,9 %
Mehrzweckstreifen und Geh- und Radweg:	2.187 m ²	4,2 %
öffentliches Grün (Spielplatz):	4.799 m ²	9,3 %
Gesamtfläche	51.572 m²	100 %

II. Grünordnung und Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

1. Bestandserfassung

Das Planungsgebiet liegt ca. 1 km vom Stadtzentrum Riedenburgs entfernt auf der Nordseite des Main-Donau-Kanals in der Flussaue.

Der Talboden ist in Ost-West-Richtung nahezu eben und liegt auf einer Höhe von ca. 351 m ü. NN. Nach Süden zur Staatsstraße steigt das Gelände leicht an, und dies liegt ungefähr 1,50 bis 2,00 m höher. Im Norden beginnt das Gelände auf der Linie der nördlichen Außenkante des Betriebshofs steil anzusteigen und erreicht an der Kelheimer Straße eine Höhe von ca. 364 m ü. NN. Der Höhenunterschied von 13 – 15 m wird durch bewachsene Böschungen im Osten und durch felsige markante Steilwände im Westen überwunden. Die abgesenkte Lage und die dichte Eingrünung von allen Seiten schirmen das Gewerbegebiet wirkungsvoll ab. Nur von Osten ist es einsehbar.

Das Betriebsgelände der ehemaligen Wellpappenfabrik ist für die Öffentlichkeit nicht zugänglich und hat daher keine Bedeutung für die Erholungsnutzung. Die im Süden, Osten und Westen angrenzenden Freiflächen hingegen sind frei betretbar. Im Süden führt ein Fußweg am Rand des Gebiets entlang und stellt die Verbindung zum Nahversorgungsareal dar.

Über eine Unterführung unter der Staatsstraße ist das Gebiet an den Fünf-Flüsse-Radweg am Main-Donau-Kanal angebunden. Die Flächen am Kanal haben eine große Bedeutung als Naherholungsflächen.

Landschaftsbildprägend sind die westlichen Gehölzflächen, die eng mit Wiesenflächen verzahnt sind. Ebenso das Wäldchen zwischen Fußweg und Staatsstraße St 2230 in das ein trocken gefallener Altarm der Altmühl eingebettet ist. Am Rand des Fabrikareals im Osten wird die Zufahrtsstraße von einer Nussbaumallee gesäumt. Ihr kommt eine hohe Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild zu.

Oberflächengewässer kommen im Plangebiet in Form eines künstlich bewässerten Stillgewässers im Nordosten vor. Das Planungsgebiet befindet sich im wassersensiblen Bereich, innerhalb dessen Überschwemmungen sowie Gefahren durch hoch anstehendes Grundwasser zu erwarten sind. Auf Grundlage der Hochwassergefahrenflächen für ein 100-jährliches Hochwasser wurde ein amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet ausgewiesen, das südlich bis an die Staatsstraße St 2230 heranreicht.

2. Planung

Die Stadt Riedenburg strebt gestalterische Leitideen an, welche den räumlichen Zusammenhang betonen und die Einfügung der Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild verträglich gestalten.

Dazu wird der Straßenraum bzw. im Mischgebiet der Parkraum durch Baumpflanzungen gegliedert und durch Hecken ansprechend gerahmt. Die Festsetzungen zur Baumpflanzung auf Privatgrundstücken schränken die individuelle Baufreiheit nur unwesentlich ein, erreichen aber eine sinnvolle Durchgrünung des Baugebiets.

Um auch zwischen den Gebäuden den durchgrünten Charakter des Wohngebiets zu erreichen wird festgesetzt, dass die privaten Grundstücksflächen gärtnerisch angelegt und gepflegt werden, sofern sie nicht bebaut sind bzw. nicht als Zugänge, Zufahrten und Stellplatzflächen erforderlich sind.

Aus Gründen des Artenschutzes und des Landschaftsbildes und um rasch eine ausreichend dichte Gehölzpflanzung zu erhalten werden Mindestpflanzqualitäten für die zu pflanzenden Bäume und Hecken festgesetzt. Die Neupflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten.

Die Flachdächer der Wohnhäuser werden mit einer mindestens extensiven Dachbegrünung ausgestattet. Diese ist Lebensraum für Tierarten wie Insekten und Vögel. In der Substratschicht wird Regenwasser zurückgehalten und auch wieder verdunstet, was einen positiven kleinklimatischen Effekt hat.

Zum Schutz von wertvollem Baumbestand werden Grünflächen und Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt. Die zu erhaltenden Grünstrukturen verdeutlichen den Rand des neuen Baugebiets und grenzen es visuell von der Staatsstraße ab. Zu erhaltende Bäume sind bei Abgang zu ersetzen.

Durch diese Schutzmaßnahmen und die Pflanzgebote wird das Ortsbild positiv beeinflusst, das Stadtklima und die Luftreinhaltung werden verbessert und die Maßnahmen dienen dem Artenschutz.

3. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Siehe Umweltbericht