

Erläuterungsbericht zur 66. Änderung des Flächennutzungsplanes, 47. Änderung des Landschaftsplans, Bereich Baugebiet „Neuenkehrsdorf – ehemalige Pappenfabrik“ in Riedenburg

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 Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

Begründung der Bebauung, Bedarfsnachweis:

- In der Stadt Riedenburg und deren Ortsteile besteht ein großer Bedarf an Bauland. Die Stadt Riedenburg weist daher immer wieder Baugebiete aus, so auch zuletzt im Februar 2021 das Baugebiet Nr. 61 „Aicholding – Erweiterung Prunner Straße“ mit einem Umfang von 12 Parzellen.
- Aufgrund der Topographie und der Vielzahl vorhandener naturfachlicher Schutzgebiete, ist der Hauptort in seinen städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten stark eingeschränkt. Die Gemeinde möchte jungen Familien der Ortschaft und des Umlandes eine Baumöglichkeit bieten und sieht deswegen die Ausweisung eines neuen Baugebietes an diesem städtebaulich geeigneten Standort vor.
- Am Hauptort befinden sich derzeit ca. 35 Baulücken. Diese befinden sich dabei ausschließlich in Privateigentum deren Eigentümer nicht abgabebereit sind oder demnächst selbst mit einer Bebauung beginnen. Mit den Eigentümern von Baulücken wurden in den letzten Jahren wiederholt Gespräche geführt, um diese Flächen Bauwilligen zur Verfügung zu stellen. Dies scheiterte überwiegend an der Rückhaltung dieser Flächen im Rahmen einer Vermögensanlage bzw. der späteren Verwendung für Kinder und Enkelkinder, als auch an den avisierten Verkaufsvorstellungen der Eigentümer. Bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 750 m² entspricht die Zahl der Baulücken einer Gesamtfläche von ca. 2,6 ha. Bei einer realistischen Aktivierungsquote von max. ca. 10 % entspricht dies einem Potential von ca. 0,3 ha.
- **Bevölkerungsentwicklung:**
Die Statistik Kommunal 2020 (herausgegeben im Juni 2021 vom Bayerischen Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung) sieht für die Stadt Riedenburg im Zeitraum von 2015 bis 2019 ein stetiges Einwohnerwachstum aus:

2015	5.813 Einwohner
2016	5.891 Einwohner
2017	5.979 Einwohner
2018	6.030 Einwohner
2019	6.066 Einwohner

Bei einer Wohnbaufläche von insgesamt ca. 139 ha ergibt sich derzeit eine Bevölkerungsdichte von ca. 44 EW/ ha.

Der Demographie-Spiegel der Stadt Riedenburg vom Bayerischen Landesamt für Statistik prognostiziert für die nächsten 10 Jahre einen Anstieg der Bevölkerung von 2021 mit 6.200 Einwohnern (gerundet auf 100 Personen) auf 2031 bis zu 6.500 Einwohner.

Die notwendige Wohnbaufläche für die nächsten 10 Jahre liegt somit bei:
 $6.500 \text{ EW} - 6.200 \text{ EW} = 300 \text{ EW}$ $300 \text{ EW} / 44 \text{ EW} / \text{ha} = 6,8 \text{ ha}$

Selbst wenn von den 6,8 ha die 0,3 ha Innenentwicklungspotential sowie wie das zuletzt ausgewiesene Baugebiet mit 0,9 ha abgezogen werden, bleiben noch 5,6 ha die in den nächsten 10 Jahr notwendig werden.

- Geplanter Einwohnerzuwachs: 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:

$126 \text{ WE} \times (\text{durchschnittlich } 2,2 \text{ Einwohner je Wohneinheit}) = \text{ca. } 277 \text{ Einwohner}$

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

2. Bestehende Flächennutzungsplanung

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.

Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der Erstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans im Parallelverfahren geändert (zu einem Allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet).

Es handelt sich hierbei um die 66. Änderung des Flächennutzungsplans sowie um die 47. Änderung des Landschaftsplans.

Für das Gebiet gibt es bisher keinen Bebauungsplan.

65. Änderung des FNP (alter Stand, siehe folgende Abbildung):



66. Änderung des FNP (neuer Stand):



3. Bestandssituation

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. 250m befinden sich weitere Gewerbebetriebe (Riedenburger Brauhaus).

Der Talboden ist in Ost-West-Richtung nahezu eben und liegt auf einer Höhe von ca. 351 m ü.N.N. Nach Süden zur Staatsstraße steigt das Gelände leicht an, und dies liegt ungefähr 1,5 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 Steilwände im Westen überwunden. Die abgesenkte Lage und die dichte Eingrünung von allen Seiten schirmen das Grundstück wirkungsvoll ab. Nur von Osten ist es einsehbar.

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 Böschungsf Flächen 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 50m. 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.

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.

Oberflächengewässer kommen im Plangebiet in Form eines künstlich en Stillgewässers / Zierteich im Nordwesten 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.

Das Betriebsgelände der Wellpappfabrik 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 im Westen die Verbindung zum Nahversorgungsareal dar.

Über eine Unterführung unter der Staatsstraße ist das Gebiet an den Fünf-Flüsse-Radweg am Main-Donau-Kanal angebunden.

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)

Der nächste Vorfluter, der Main-Donau-Kanal, liegt im Süden ca. 100 m vom Baugebiet entfernt.

4. Planungen und Auswirkungen

4.1 Infrastruktur

In der Stadt Riedenburg bestehen zahlreiche Infrastruktureinrichtungen, u.a. sind dort drei Kindergärten und eine Grund- und Mittelschule. Weiterführende Schulen (Realschulen, Gymnasien und Fachschulen) angesiedelt. Diese Einrichtungen können den Einwohnerzuwachs aufnehmen.

4.2 Verkehrsanbindung

Äußere Erschließung

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.

Innere Erschließung

Die Innere Erschließung erfolgt über einen Ringschluss, sowie einen Stich mit Wendehammer im Westen des Baugebiets. Es ist eine Straßenbreite von 4,10 zusammen mit einem 2,00 m Mehrzweckstreifen geplant. Der Mehrzweckstreifen kann von Fußgängern, Fahrradfahrern sowie parkenden Autos verwendet werden.

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 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. Im Bebauungsplan werden entsprechende 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 und Landschaftspflege

siehe auch den beiliegenden Umweltbericht vom 20.07.2021, Büro Scheuerer

..

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 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.

Hinsichtlich des Erhalts und die Sanierung der bestehenden denkmalgeschützten Gebäude wurde ein weiteres Gutachten in Auftrag gegeben, welches nach Fertigstellung vorgelegt wird.

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 Pappenfabrik 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 Raumordnung

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.

Riedenburg, den

.....
Zehetbauer, Erster Bürgermeister

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