

66. Flächennutzungs- und 47. Landschaftsplanänderung "Neuenkehrsdorf - ehemalige Pappenfabrik"

Zusammenfassende Erklärung nach § 6a BauGB

Inhaltsverzeichnis

- 1 Anlass der Planung
- 2 Verfahrensablauf
- 3 Berücksichtigung der Umweltbelange
- 4 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
- 5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Bearbeitung Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung

BBI INGENIEURE GMBH

Niederlassung Regensburg

Heinkelstraße 3, 93049 Regensburg

Telefon: 0941 / 40208-0

Telefax: 0941 / 40208-30

Email: regensburg@bbi-ingenieure.de

Bearbeitung Umweltbericht zum FNP

Manuela Scheuerer Landschaftsarchitektin

Nürnberger Straße 61, 90762 Fürth

Telefon: 0911/9749160

Email: scheuerer.la@arcor.de

Zusammenfassende Erklärung nach § 6a BauGB

1 Anlass der Planung

Der Stadtrat von Riedenburg hat in der Sitzung vom 20.10.2020 die 66. Änderung des Flächennutzungsplans sowie die 47. Änderung des Landschaftsplans für das Baugebiet "Neuenkehrsdorf - ehemalige Pappenfabrik" im Bereich der Flurnummern 710, 761/2, 761, 711/3, 397/20, 397/105, 770/2, 774/19 Gemarkung Riedenburg beschlossen. Anlass der Planung ist die Absicht, die meisten bestehenden Fabrikgebäude auf dem ehemaligen Gutta-Gelände abzureissen und dieses Gelände einer neuen Nutzung zuzuführen, sowie die Absicht die bestehenden Einzelhandelsbetriebe im Osten des Plangebiets zu erweitern. Mit dem Vorhaben soll eine Industriebranche wieder nutzbar gemacht und damit ein Innenentwicklungspotential ausgeschöpft werden. Durch die vorgesehene Nutzung als Wohn-Misch- und Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel soll der Bedarf an Flächen für verschiedene Nutzungsmöglichkeiten gedeckt werden.

Hierfür wird auf Grundlage eines städtebaulichen Konzepts ein Bebauungsplan für das Quartier aufgestellt. Da im rechtskräftigen Flächennutzungsplan die betreffenden Flächen als Industrie- / Gewerbegebiet und Grünfläche dargestellt waren, wurde im Parallelverfahren eine Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans der Stadt Riedenburg durchgeführt. Entsprechend der vorgesehenen Nutzung wurde die Darstellung in ein Allgemeines Wohngebiet, ein Mischgebiet und ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel nach § 11 BauNVO geändert.

Lage und Größe des Planbereichs

Das Planungsgebiet befindet sich im östlichen Teil der Stadt Riedenburg, ca. 1 km vom Stadtzentrum entfernt und umfasst die Flurstücke Flurnummern 710, 761/2, 761, 711/3, 397/20, 397/105, 770/2, 774/19 der Gemarkung Riedenburg. Einige dieser Flurstücke sind aus der Verschmelzung ehemals gültiger Flurnummern hervorgegangen. Vor dem Antrag auf Verschmelzung lagen folgende Flurnummern innerhalb des Geltungsbereichs: 397/105 (Teilfläche), 397/20 (Teilfläche), 397/21, 710, 711/3 (Teilfläche), 760, 761, 761/2, 761/3, 765, 766, 767, 767/2, 768, 768/2, 769, 769/2, 769/3, 770, 770/2 (Teilfläche), 770/3, 774/19, 775, 816/6 (Teilfläche), 827, 827/5, 829/3 und 829/9. Das ca. 6,4 ha große Planungsgebiet grenzt im Norden an die Kelheimer Straße, sowie die darüber liegende bestehende Wohnbebauung von Riedenburg und im Süden an die Staatsstraße 2230 und den darunter liegenden Main-Donau-Kanal mit zugehörigem Auebereich und Radweg.

Östlich des Baugebiets befindet sich das historische Schloss Aicholding, sowie ein Gewerbegebiet. Westlich grenzen Grünflächen und eine dahinter befindliche Brauerei an.

2 Verfahrensablauf

Im Zuge des Verfahrens bestand für die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu verschiedenen Zeiten die Gelegenheit, ihre jeweiligen Interessen und Belange in die Planung einzubringen.

Der Ablauf des Planänderungsverfahrens stellte sich wie folgt dar:

Änderungsbeschluss im Stadtrat	20.10.2020
Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses	01.09.2021
Frühzeitige Fachstellenbeteiligung (nach § 4 Abs. 1 BauGB)	13.09.2021 bis 13.10.2021
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (nach § 3 Abs. 1 BauGB)	13.09.2021 bis 13.10.2021
Abwägung der Einwendungen aus der frühzeitigen Beteiligung	30.03.2023
Formelle Fachstellenbeteiligung (nach § 4 Abs. 2 BauGB)	25.04.2023 bis 26.05.2023
Formelle Beteiligung der Öffentlichkeit (nach § 3 Abs. 2 BauGB)	25.04.2023 bis 26.05.2023
Abwägung der Einwendungen aus der Formellen Beteiligung	27.07.2023
Feststellungsbeschluss im Stadtrat	27.07.2023

3 Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Umweltbelange wurden im Rahmen eines Umweltberichts gem. § 2a BauGB berücksichtigt. Der Umweltbericht beschreibt die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft, Kultur- und Sachgüter einschließlich der Wechselwirkungen.

Der Geltungsbereich des geänderten Flächennutzungsplans liegt nicht im Bereich eines Schutzgebiets nach Naturschutzgesetz (§ 23 BNatSchG), eines FFH-Gebiets, eines Vogelschutzgebiets, oder eines Landschaftsschutzgebiets. Die Stadt Riedenburg und damit auch der Geltungsbereich des Flächennutzungsplans liegen jedoch innerhalb der Schutzzone des Naturparks „Altmühltal“, sowie des gleichnamigen regionalen Grünzugs. Im Rahmen der Flachlandbiotopkartierung wurden im Untersuchungsraum keine Flächen aufgenommen. Es bestehen im Planungsgebiet allerdings dennoch besonders geschützte Biotope, nämlich zwei artenreiche Flachland-Mähwiesen, welche entsprechend dem Bestimmungsschlüssel für Flächen nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatschG als arten- und strukturreiches Dauergrünland nach Art. 23 geschützt sind. Dabei handelt es sich in beiden Fällen um Wiesen magerer bis mittlerer Standorte (Biotop-Subtyp GU651E). Weiterhin befinden sich im Untersuchungsraum ein Bodendenkmal mit der Aktennummer D-2- 7036-0239 „untertägige Befunde im Bereich des frühzeitlichen Eisenhammers Neukehrsdorf“ und zwei Baudenkmale mit der Aktennummer D-2- 73-164-95 „ehemaliges Hammergebäude“ und D-2-73-164-96 „Wohnhaus“.

Wasserschutzgebiete / Überschwemmungsgebiete sind von der geplanten Maßnahme nicht betroffen. Das Gebiet liegt allerdings innerhalb des „wassersensiblen Bereichs“.

Die aufgrund der Planung zu erwartenden, unvermeidlichen Beeinträchtigungen sind auszugleichen. Die Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen, sowie die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind im Umweltbericht genauer aufgeführt und beschrieben.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter der Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der voraussichtlichen Umweltauswirkungen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch die bauliche Nutzung zu erwarten sind.

4 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Stadt Riedenburg führte nach § 3 und § 4 des BauGB ein Bauleitplanverfahren für die 66. Änderung des Flächennutzungsplans sowie der 47. Änderung des Landschaftsplans für das Baugebiet "Neuenkehrsdorf - ehemalige Pappenfabrik" durch.

Im Rahmen dieser Verfahren sind die Öffentlichkeit und die Behörden bzw. Träger sonstiger öffentlicher Belange beteiligt worden. Die Ergebnisse wurden entsprechend den Beschlüssen des Stadtrates eingearbeitet.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, sowie der Träger Öffentlicher Belange und Nachbargemeinden fand vom 13.09.2021 bis 13.10.2021 statt. Die wesentlichen Themen aus der frühzeitigen Beteiligung waren:

- Besondere Berücksichtigung der Stellungnahme der UNB auf Grund der Lage innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets und des regionalen Grünzugs
- Überprüfung des bestehenden Flächennutzungsplans auf Zurücknahme anderer potentieller Wohn- / Mischgebiete (da Bedarf mit der Planung gedeckt wird)
- Hinweis auf ggf. vorhandenes Biotop im Planungsraum
- Hinweis auf Gasleitung
- Altlastenverdachtsfläche RI 10.37
- Weitere Untersuchungen auf mögliche Gasentwicklungen über dem verfüllten Altarm der Altmühl
- Ergänzung und Erweiterung der Bodenuntersuchungen
- Empfehlung zur vertieften Erkundung auf Kampfmittel
- Lesbarkeit der Planzeichen verbessern
- Einschätzung zum Schutzgut Pflanzen / Tiere berichtigen
- Erweiterung der Einzelhandelsbetriebe hat die Änderung des Gewerbegebiets zu einem Sondergebiet zur Folge
- Sparsamer Umgang mit landwirtschaftlichen Flächen in Bezug auf die Ausgleichsmaßnahmen
- Bedeutung der Baudenkmäler beachten
- Erlaubnispflicht auch für Bereiche mit Denkmalvermutung
- Bauverbotszone entlang der Staatsstraße
- Erschließung über das untergeordnete Straßennetz
- Emissionen der Staatsstraße beachten
- Niederschlagswasser soll vorrangig versickert werden

- Überflutungsnachweis liefern
- Wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung in oberirdische Gewässer sowie Beachtung der technischen Regeln hierzu
- Möglicher Nutzungskonflikt der Wohnbebauung mit der bestehenden Brauerei
- Beachten des Merkblatts über Bäume unterirdische Leitungen und Kanäle

Die Themen wurden im Entwurf wie folgt berücksichtigt:

- Enge Abstimmung der Planungen mit der UNB
- Gesonderte Überprüfung des gültigen FNP auf mögliche Zurücknahme potentieller Wohn- und Mischgebiete
- Klarstellung dass das genannte Biotop im Bestand nicht mehr erhalten ist
- Gasleitung und Anschlüsse daran werden in den Planungen beachtet
- Verweis auf die Ergebnisse des bestehenden Bodengutachtens
- Erweiterung des Bodengutachtens sobald die Zugänglichkeit gegeben ist (nach Abriss der bestehenden Fabrikgebäude)
- Verweis auf fehlende Kampfhandlungen vor Ort
- Lesbarkeit der Planzeichen verbessern
- Berichtigung des Umweltberichts zur Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen / Tiere
- Änderung der Art der baulichen Nutzung des Gewerbegebiets zu einem Sondergebiet
- Verweis auf rechtliche Rahmenbedingungen bei der Ausgleichsregelung und der Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Belange durch den Anteil an Waldumbaumaßnahmen im Ausgleichskonzept
- Anpassung der Erlaubnispflicht
- Klarstellung der Situation für die Baudenkmäler durch die geplante Bebauung bzw. den Abriss der Fabrik
- Anbauverbotszone entlang der Staatsstraße wird beachtet, ebenso wie die Emissionen der selbigen; die Erschließung findet über das untergeordnete Straßennetz statt
- Verweis auf das Bodengutachten bzgl. der Möglichkeit der Niederschlagswasserversickerung

- Überflutungsnachweis wird erarbeitet
- Wasserrechtliche Erlaubnis wird rechtzeitig beantragt; die gültigen technischen Regeln werden beachtet
- Verweis auf das Emissionsgutachten bzgl. des möglichen Nutzungskonflikts mit der Brauerei
- Merkblatts über Bäume unterirdische Leitungen und Kanäle wird beachtet

Formelle Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Die formelle Beteiligung der Öffentlichkeit, sowie der Träger Öffentlicher Belange und Nachbargemeinden fand vom 25.04.2023 bis 26.05.2023 statt. Die wesentlichen Themen aus der formellen Beteiligung waren:

- Altlastenverdachtsfläche RI 10.37 und Erweiterung der Bodenproben
- Dopplung bzw. falsche Benennung im Umweltbericht
- Teilweise Überschreitung der Grenzwerte für Lärmimmissionen
- Bedeutung des regionalen Grünzugs
- Nutzung von Innenentwicklungspotentialen bevorzugen
- Anregung einer Solarpflicht
- Aufrechterhaltung der denkmalpflegerischen Stellungnahme
- Bauverbotszone entlang der Staatsstraße
- Erschließung über das untergeordnete Straßennetz
- Emissionen der Staatsstraße beachten
- Wasserrechtliche Genehmigung ist nötig
- Einwendungen den Bebauungsplan betreffend
- Möglicher Nutzungskonflikt der Wohnbebauung mit der bestehenden Brauerei
- Hinweis auf widersprüchlichen Aussage im Erläuterungsbericht bzgl. der Löschwasserversorgung

Die Themen wurden im Entwurf wie folgt berücksichtigt:

- Verweis auf die Ergebnisse des bestehenden Bodengutachtens und auf die Ergänzung der Beprobungen sobald dies möglich ist (nach Abriss der Fabrik)

- Dopplung im Umweltbericht entfernen und Korrektur einer falschen Benennung
- Verweis und Anpassung auf bestehende aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen
- Verweis auf die enge Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde
- Verweis darauf dass ein Innenentwicklungspotential genutzt wird
- Verweis auf die Absicht einer Solarnutzung bzw. den Bebauungsplan
- Aufrechterhaltung der denkmalpflegerischen Abwägung
- Belange die Staatsstraße betreffend werden beachtet
- Wasserrechtliche Genehmigung wird erarbeitet und eingereicht
- Einwendungen den Bebauungsplan betreffend werden im entsprechenden Verfahren behandelt
- Verweis auf das Emissionsgutachten bzgl. des möglichen Nutzungskonflikts mit der Brauerei
- Korrektur der widersprüchlichen Aussage im Erläuterungsbericht

5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die 66. Änderung des Flächennutzungsplans sowie die 47. Änderung des Landschaftsplans erfolgt mit der Absicht, die Industriebrache auf dem ehemaligen Gutta-Gelände wieder einer neuen Nutzung zuzuführen und damit Innenentwicklungspotential der Stadt Riedenburg wahrzunehmen. Mit der Wiedernutzbarmachung wird ein ehemaliges Industriegebiet in ein Wohn- und Mischgebiet umgewandelt, sowie ein bestehendes Gewerbegebiet auf Grund der bestehenden Erweiterungsabsichten gemäß § 11 BauNVO zu einem Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel.

Im Zuge der Durchführung des Bauleitplanverfahrens wurden verschiedene Planungsinhalte auf Grund von eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange / der Öffentlichkeit, oder auf Grund von Absprachen mit Projektbeteiligten und Fachstellen geändert. Ziel der Änderungen war stets die bestmögliche Planung zu erhalten.

Weitere, alternative Planungsmöglichkeiten und Konzepte wurden geprüft. Diese wurden sich jedoch mit Blick auf die vorliegende Planung nicht als sinnvoller erachtet.