

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

Zusammenfassende Erklärung nach § 10a 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 § 10a BauGB

1 Anlass der Planung

Der Stadtrat von Riedenburg hat in der Sitzung vom 20.10.2020 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 62 für das Baugebiet "Neuenkehrsdorf - ehemalige Pappenfabrik" im Bereich der Flurnummern: 710, 761/2, 761, 711/3 (Teilfläche), 397/20 (Teilfläche), 397/105 (Teilfläche), 770/2 (Teilfläche), 774/19, 816/6 (Teilfläche) der Gemarkung Riedenburg beschlossen. Im Zuge der Planungen wurden einige Flurstücke verschmolzen. Vor dieser Verschmelzung waren die Flurstücke mit den folgenden Nummern Teil 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. 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 Industriebrache 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 der 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 befindlich 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	28.09.2023
Satzungsbeschluss im Stadtrat	28.09.2023

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens der parallelen Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung wurde durch die untere Bauaufsichtsbehörde - Landratsamt Kelheim - festgestellt, dass die Regierung von Niederbayern in der förmlichen Beteiligung nicht angehört

wurde. Stattdessen wurde der Bezirk Niederbayern beteiligt, da eine falsche E-Mail-Adresse verwendet wurde.

Da auch im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans die Stellungnahme der Regierung von Niederbayern (Raumordnung und Landesplanung) benötigt wird, wurde diese mit Schreiben vom **19.10.2023** beteiligt und hat eine Stellungnahme abgegeben. Die Stellungnahme enthält keinerlei Einwendungen gegen die Planung, bzw. Anregungen zur Änderung der Planung. Sie wurde daher lediglich zur Kenntnis genommen und es musste keine Wiederholung des Satzungsbeschlusses erfolgen.

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 Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 62, 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 Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 62 - liegt 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 und den drei Plänen zu den Ausgleichsmaßnahmen genauer aufgeführt und beschrieben.

Darüber hinaus wurden folgende, zusätzliche Informationen und Gutachten mit schutzgutbezogenen Inhalten erfragt bzw. erstellt und liegen den Unterlagen des Bebauungsplans bei:

- Orientierende Untersuchung der Freiflächen auf dem Betriebsgelände der ehemaligen Pappenfabrik Neuenkehrsdorf 14-18, 93339 Riedenburg (Nickol & Partner AG) 23.05.2019
- Auszug aus dem Altlastenkataster (Landratsamt Kelheim) 22.12.2021
- Betriebsgelände der ehemaligen Pappenfabrik Neuenkehrsdorf 14–18, 93339 Riedenburg – Deponiegasuntersuchung im Bereich der Verfüllung der Altmühl-Altarme (Nickol & Partner AG) 12.04.2022
- Untersuchungskonzept/Programmgutachten weiterführende Erkundungen Altlasten/Grundwasser/Geotechnik Betriebsgelände der ehemaligen Pappenfabrik Neuenkehrsdorf 14-18, 93339 Riedenburg (Nickol & Partner AG) 04.09.2023
- Biotopkartierung Offenlandbiotope (Flora + Fauna Partnerschaft) 29.08.2022
- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) (Flora + Fauna Partnerschaft) 19.09.2022
- Schalltechnische Untersuchung (GEO.VER.S.UM) 20.09.2022
- Bestand Biotoptypen gemäß Leitfaden (Landschaftsarchitekturbüro Scheuerer) 20.10.2022
- Ausgleichsmaßnahme AE1 – Waldumbau Nadelforst zu naturnahem Laubmischwald (Landschaftsarchitekturbüro Scheuerer) 27.07.2023
- Ausgleichsmaßnahme AE2 – Waldumbau Nadelforst zu naturnahem Laubmischwald (Landschaftsarchitekturbüro Scheuerer) 27.07.2023
- Ausgleichsmaßnahme AE3 – Entwicklung einer artenreichen Flachland-Mähwiese und Ersatzlebensraum Zauneidechse (Landschaftsarchitekturbüro Scheuerer) 27.07.2023

- Rodungsplan
(Landschaftsarchitekturbüro Scheuerer) 26.01.2022
- Immissionsschutztechnisches Gutachten zur Luftreinhaltung
Hook & Partner Sachverständige PartG mbB 17.02.2023
- Bescheid zur Ausnahme vom Biotopschutz zur Umsetzung des Bebauungsplanes
„Neuenkehrsdorf – ehemalige Pappenfabrik“ der Stadt Riedenburg
(Landratsamt Kelheim) 30.08.2023

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 Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 62 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:

- Hinweis zur demographischen Rechtfertigung der Baulandausweisung
- Besondere Berücksichtigung der Stellungnahme der UNB auf Grund der Lage innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets und des regionalen Grünzugs
- Mögliche Festsetzung von Regewasserzisternen
- Keine Lidl-Erweiterung im Mischgebiet und Beachten des LEP zu Einzelhandelsgroßprojekten
- Festlegen von Baugrenzen bei Reihenhäusern
- Hinweis auf ggf. vorhandenes Biotop im Planungsraum
- Hinweis auf Gasleitung
- Anmerkung zur Straßenbreite
- Hinweis auf die Richtlinien für die Feuerwehr der BayTB
- Hydrantenabstand max. 150 m und Bevorzugung von Überflurhydranten
- Hinweise zur Löschwasserversorgung
- 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
- Anmerkungen zur Abholung von Müll
- Lesbarkeit der Planzeichen verbessern
- Angaben im Umweltbericht zu Vorfluter und Boden
- Anmerkungen zur zulässigen Auffüllung und Abgrabung
- Anmerkungen Freiflächengestaltungsplänen
- Anmerkung zur Fassadenbegrünung
- Anmerkungen zum Immissionsschutz
- Anmerkungen zu Gebäudehöhen
- 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

- Beachten der Grundwasserabstände
- Anmerkungen zu ggf. nötigem Füllmaterial
- Niederschlagswasser soll vorrangig versickert werden
- Anmerkungen zur Erschließungsplanung inkl. Entwässerung
- Hinweise und Anmerkungen zur Regenwasserrückhaltung
- Anmerkungen zum Überflutungsschutz
- 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:

- Verweis auf den Bedarfsnachweis
- Enge Abstimmung der Planungen mit der UNB um dem Regionalen Planungsverband
- Festsetzung von Zisternen gem. Abstimmung mit dem WWA
- Keine Lidl-Erweiterung nicht im Mischgebiet und Beachten der LEP-relevanten Schwelle von 1.200m² bei Einzelhandelsgroßprojekten
- Festlegung von Baugrenzen bei Reihenhäusern wird erarbeitet
- Klarstellung dass das genannte Biotop im Bestand nicht mehr erhalten ist
- Gasleitung und Anschlüsse daran werden in den Planungen beachtet, bzw. mit Versorgern abgesprochen
- Verweis auf Schritttempo, die Beachtung von Kurven- / Wenderadien bei Müll- und Feuerwehrfahrzeugen und den 2 m breiten Seitenstreifen und erhöhte Straßenbreite im Einfahrtsbereich
- Beachten der Richtlinien für die Feuerwehr der BayTB
- Hydrantenabstand max. 150 m wird beachtet und Überflurhydranten aus Platzgründen nicht überall möglich
- Erläuterungen zur Löschwasserversorgung
- 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
- Erläuterungen zur Beachtung der Müllabholung in den Planungen
- Lesbarkeit der Planzeichen verbessern

- Berichtigung des Umweltberichts bzgl. Niederschlagswasser und Geländebewegungen
- Geänderte Formulierung bzgl. der zulässigen Auffüllung und Abgrabung
- Freiflächengestaltungspläne im Geschosswohnungsbau und bei Gewerbe nötig
- Aufnahme der Möglichkeit von Fassadenbegrünungen
- Verweis auf Gutachten und Maßnahmen zum Immissionsschutz
- Verweis auf bestehende Bebauung und Gegebenheiten vor Ort
- 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 selbstigen; die Erschließung findet über das untergeordnete Straßennetz statt
- Verweis auf Bodengutachten und Grundwasser-Abstände
- Beachten der Vorgaben bzgl. Füllmaterialien
- Verweis auf das Bodengutachten bzgl. der Möglichkeit der Niederschlagswasser- versickerung
- Erläuterung zur Erschließungsplanung (inkl. Entwässerung)
- Erläuterung Regenwasserrückhaltung in der Planung
- Übernahme der Anmerkungen zum Überflutungsschutz
- 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:

- Anmerkungen zur Straßenverkehrsplanung und Straßenbreite
- Hydrantenabstand max. 150 m und Bevorzugung von Überflurhydranten
- Altlastenverdachtsfläche RI 10.37 und Erweiterung der Bodenproben
- Hinweis auf fehlende Ausnahmegenehmigung gem. Art. 23 Abs. 1 BayNatschG
- Hinweise zum Fledermaus- und Biotopschutz und zur ökologischen Baubegleitung im Umweltbericht, sowie zu den Ausgleichsmaßnahmen
- Hinweis zu Lesbarkeit und Darstellung der Planzeichen
- Anmerkung zu Freiflächengestaltungsplänen
- Teilweise Überschreitung der Grenzwerte für Lärmimmissionen und Anmerkungen zum Immissionsschutz
- Ausführlichere Darstellung des Bedarfsnachweis
- Anmerkungen bzgl. Werbeanlagen
- Anmerkung zur Gebäude- / Wandhöhe
- Bedeutung des regionalen Grünzugs
- Unterscheidung zwischen Rodung und Entnahme bei der Ausgleichsmaßnahmenplanung
- Nutzung von Innenentwicklungspotentialen bevorzugen
- Anregung einer Solarpflicht
- Hinweis auf die erfolgte Verschmelzung von Flurnummern
- Aufrechterhaltung der denkmalpflegerischen Stellungnahme
- Bauverbotszone entlang der Staatsstraße
- Erschließung über das untergeordnete Straßennetz
- Emissionen der Staatsstraße beachten
- Hinweise zu den Altlasten und zur Kennzeichnungspflicht
- Hinweise bzgl. etwaig notwendiger Auffüllungen
- Anmerkungen zu ggf. nötigem Brunnenrückbau
- Anmerkungen zum Grundwasserschutz
- Wasserrechtliche Genehmigung ist nötig
- Anmerkungen zur Erschließung durch die Deutsche Telekom GmbH

- Anmerkungen bzgl. möglicher Trafostandorte
- Möglicher Nutzungskonflikt der Wohnbebauung mit der bestehenden Brauerei
- Merkblatts über Bäume unterirdische Leitungen und Kanäle beachten
- Hinweis auf Widerspruch in der Planung zwischen Lageplan und Begründung
- Hinweis bzgl. einer Baudurchführungsvereinbarung

Die Themen wurden im Entwurf wie folgt berücksichtigt:

- Verweis auf die Funktionalität der Erschließungsplanung
- Hydrantenabstand max. 150 m wird beachtet und Überflurhydranten aus Platzgründen nicht überall möglich
- Verweis auf die Ergebnisse des bestehenden Bodengutachtens und auf die Ergänzung der Beprobungen sobald dies möglich ist (nach Abriss der Fabrik) gemäß dem erarbeiteten Untersuchungs- und Bearbeitungskonzepts
- Einholung der Ausnahmegenehmigung bei der UNB
- Aufnahme der Hinweise zum Fledermaus- und Biotopschutz und zur ökologischen Baubegleitung in den Umweltbericht, sowie in die Ausgleichsmaßnahmenplanung
- Lesbarkeit Darstellung der Planzeichen verbessern
- Erläuterung zu Freiflächengestaltungsplänen und Hinzufügen der Erforderlichkeit des selben für das Mischgebiet
- Verweis und Anpassung auf bestehende aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen und Korrektur des Schreibfehlers bei der TA Luft
- Ausführlichere Darstellung des Bedarfsnachweis in der Begründung
- Konkretisieren der Festsetzung zu Werbeanlegen
- Verweis auf die bestehende Situation in Bezug auf das Gelände und Bebauung
- Verweis auf die enge Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde
- Austausch von den Begriffen Rodung und Rodungsinsel und Verwenden des korrekten Terminus
- Verweis darauf dass ein Innenentwicklungspotential genutzt wird
- Verweis auf die Absicht einer Solarnutzung
- Redaktionelle Korrektur der Flurnummern
- 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 die Gutachten und noch folgende Altlasten-Untersuchungen, sowie Kennzeichnung der Altlastenverdachtsfläche im Plan
- Beachten der Hinweise bzgl. etwaig notwendiger Auffüllungen
- Verpflichtung zu Brunnenrückbau gemäß der Vorschriften
- Verpflichtung zur Errichtung von Grundwassermessstellen
- Beantragung der Wasserrechtlichen Genehmigung
- Berücksichtigen der Erschließungshinweise der Deutschen Telekom GmbH
- Absprache und Zuweisung eines geeigneten Trafostandorts
- Verweis auf das Emissionsgutachten bzgl. des möglichen Nutzungskonflikts mit der Brauerei
- Merkblatts über Bäume unterirdische Leitungen und Kanäle wird beachtet
- Widerspruch durch Korrektur des obsoleten Textteils angleichen
- Verweis auf die parallel abgestimmte und Baudurchführungsvereinbarung

5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 62 „Neuenkehrsdorf – ehemalige Pappenfabrik“ 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.