

## **Deckblatt Nr. 5 zum Bebauungsplan Nr. 43 „An der Schleuse Haidhof“ mit Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 63 „Heutal 2 – Austraße“**



## **Begründung**

Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Fassung vom 21.11.2024

Planung:



## Begründung gemäß BauGB § 9, Abs. 8

### INHALTSVERZEICHNIS

1. Anlass für die Aufstellung.....	3
2. Verfahren.....	3
2. Flächengrößen.....	4
2.1 Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 5 .....	4
4. Ausgangssituation .....	4
4.1 Lage im Raum .....	4
4.2 Beschaffenheit.....	4
4.3 Altlasten und Bodenschutz.....	5
4.4 Flächennutzungsplan.....	6
4.5 Denkmalschutz .....	6
4.6 Bedarf an Wohnbauflächen.....	6
5. Ziele und Konzeption der Planung .....	6
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung Bauweise.....	7
5.2 Örtliche Bauvorschriften .....	8
5.3 Höhenlage der Gebäude.....	8
5.4 Immissionsschutz.....	8
5.5 Abwasser und Niederschlagswasser .....	9
5.6 Wasserrecht.....	10
6. Grünordnung.....	10
7. Denkmalpflegerische Belange .....	11
8. Vermeidung und Verminderung nachträglicher Auswirkungen .....	12
9. Aspekte zur Verwirklichung des Bebauungsplans.....	12
9.1. Verkehrsflächen.....	12
9.2. Versorgungseinrichtungen .....	12
9.2.1 Wasserversorgung.....	12
9.2.2 Abwasserbeseitigung.....	12
9.2.3 Müllbeseitigung, Wertstoffhof.....	12
9.2.4 Energieversorgung.....	12
Anlage.....	11

## 1. Anlass für die Aufstellung

Die Stadt Riedenburg möchte den großen Bedarf an Sozialwohnungen decken, Bauflächen als Flächensparmaßnahme maximal nutzen und damit eine innerstädtische Nachverdichtung erreichen. Die Parzelle 2 der Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 „An der Schleuse Haidhof“ durch Deckblatt Nr. 4 -Teil B- „Drei Vollgeschosse“ ist mit 1.248 m<sup>2</sup> relativ groß. Zur Ausnutzung bestehender kommunaler Versorgungseinrichtungen soll auf der Parzelle ein größeres Gebäude mit 9 Wohneinheiten statt 6 Wohneinheiten ermöglicht werden. Gleichzeitig hat sich herausgestellt, dass die im Bebauungsplan Deckblatt Nr. 4 -Teil B- „Drei Vollgeschosse“ enthaltene Kleingartenanlage nicht realisierbar ist, so dass auch hier eine Änderung erfolgen soll.

Im Süden schließt der Bebauungsplan Nr. 63 „Heutal 2 – Austraße“ an den Bebauungsplan „An der Schleuse Haidhof“ an, teilweise mit Überschneidung der Geltungsbereiche. Im Rahmen der Erschließungsplanung hat sich gezeigt, dass die vorgesehene Zufahrt aus höhentechischen Gründen in ihrer Lage verändert und nach Nordosten verschoben werden muss.

Um die städtebaulichen Ziele der Stadt Riedenburg in diesem Bereich zu verwirklichen, müssen die bauordnungsrechtlichen Vorgaben im Rahmen eines Deckblatts zum bestehenden Bebauungsplan verändert werden.

## 2. Verfahren

Da die Grundzüge der bestehenden Planungen nicht berührt sind, die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung nicht begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen, kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

Im vereinfachten Verfahren kann von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 abgesehen werden. Im vereinfachten Verfahren wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 4, BauGB welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen werden.

Durch das Deckblatt Nr. 5 zum Bebauungsplan Nr. 43 „An der Schleuse Haidhof“ mit Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 63 „Heutal 2 – Austraße“ werden alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, sowie alle Hinweise der Ausgangsbauungspläne Nr. 43 „An der Schleuse“ (in Kraft getreten im Jahr 2003), Nr. 43 „An der Schleuse“ Deckblatt Nr. 4 -Teil B- „Drei Vollgeschosse“ (in Kraft getreten im Jahr 2019) und Nr. 63 „Heutal 2 -Austraße“ (in Kraft getreten im Jahr 2024) für die Änderungsfläche durch Deckblatt Nr. 5 aufgehoben und durch die Regelungen des Bebauungsplans Deckblatt Nr. 5 zum Bebauungsplan Nr. 43 „An der Schleuse Haidhof“ mit Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 63 „Heutal 2 – Austraße“ ersetzt.

## 2. Flächengrößen

### 2.1 Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 5

Der Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 5 beinhaltet folgende Flurstücke der Gemarkung Riedenburg: 333, 333/14, 397/68, 420 (Teilfläche) und 420/8 (Teilfläche).

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche 2.653m<sup>2</sup> und enthält folgende bauliche und sonstige Nutzungen:

Nutzungsarten	Fläche ca. in m <sup>2</sup>
Wohnbauflächen	1226
Öffentliche Verkehrsflächen	295
private Grünflächen	1032
Öffentliche Grünflächen	100
<b>Summe Geltungsbereich</b>	<b>2.653</b>

## 4. Ausgangssituation

### 4.1 Lage im Raum

Die Änderungsfläche liegt im Ortsteil Haidhof an der Austraße/Riedenburger Straße. Das Baugebiet wird durch die Austraße und die Riedenburger Straße erschlossen.



Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches Deckblatt Nr. 5 an der Austraße, gelb markiert

### 4.2 Beschaffenheit

Das Gelände liegt im alten Auenbereich der Altmühl und fällt von der Austraße leicht zum Kanalweg ab.

Im Norden liegt das Gelände ca. bei 355,5 NHN und im Süden des Änderungsbereichs wird mit einer Höhe von 353 m NHN der tiefste Geländepunkt erreicht.

Im Norden und Nordosten des Änderungsbereichs schließt ein Gehölzbestand an die Planungsfläche an der als Biotop Nr. 7036-0141-007, naturnahe Hecke am Main-Donau-Kanal, ausgewiesen ist, wobei die Nordwestliche Teilfläche bereits nicht mehr existiert, da bereits Zufahrten errichtet wurden, wie im Ausgangsbauungsplan vorgesehen. Die übrige Fläche stellt sich als mäßig extensiv genutzte, artenarme Wiesenfläche dar.

Im Süden, im Anschluss an den Bebauungsplan Nr. 63 „Heutal-Austraße“, befindet sich natürlicher Aufwuchs, der nicht als Biotop ausgewiesen ist. Die Fläche ist im gültigen Bebauungsplan Nr. 43 „An der Schleuse Haidhof“ Teil der Parzelle 6. Die im Bebauungsplan Nr. 43 dargestellten Bäume wurden bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 63 überplant und sind dort nicht mehr vorhanden.

Das im Süden liegende Biotop Nr. 7063-0142-001, Gewässerbegleitgehölze, Hecken naturnah, mesophiles Gebüsch, naturnah, initiale Gebüsche und Gehölze, Verlandungsröhricht, Großseggenried ist von der Planung nicht betroffen.

Das Gelände ist durch den Kanaldamm hochwasserfrei.

Der Kanalwasserspiegel (Unterwasser Schleuse) liegt bei 348,7 m NHN.

Für das Baugebiet ist ein Bodengrundgutachten durch die Fa. TAUW GmbH, Regensburg (15.05.2024) erstellt worden, das von der Stadt Riedenburg beauftragt wurde. Es folgen Auszüge aus diesem Bodengrundgutachten:

#### Geologie

„Gemäß der geologischen Karte Bayern besteht der Untergrund im Änderungsbereich aus Massendolomit des Jura (Malm: Riffdolomit und Schwammasendolomit), der von Talfüllungen bzw. partiell u.U. auch Flugsanden überdeckt wird (lehmig auf der Hochfläche).

#### Wasserverhältnisse/Versickerung:

Die bis zur Endteufe anstehenden Böden besitzen auf der Grundlage der vorliegenden Kornverteilungen mit vergleichbaren Böden überwiegend einen Wasserdurchlässigkeitsbeiwert von deutlich weniger als  $K_f = 5 \times 10^{-6} \text{ m/s}$ . Diese Böden sind gemäß DWA Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ (13) für die Errichtung von Versickerungsanlagen (z.B. von Dachflächen der Gebäude) in der Regel nicht geeignet.

#### Grundwasser

Grund- und Schichtenwasser wurde im untersuchten Bereich Baugebiet Heutal 2 -Austraße nicht gefunden.“

### **4.3 Altlasten und Bodenschutz**

Im Geltungsbereich des vorgenannten Vorhabens ist beim Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, staatl. Abfallrecht, Bodenschutzrecht, keine Altlastenverdachtsfläche, Altlast bekannt.

Diese Feststellung bestätigt nicht, dass die Flächen frei von jeglichen Altlasten oder schädlichen Bodenverunreinigungen sind. Durch die jahrzehntelange Nutzung kann es auf den Flächen zu einer schädlichen Bodenverunreinigung, Auffüllungen oder Ablagerungen gekommen sein.

Insbesondere im Rahmen der Errichtung des Main-Donau-Kanals wurden Teilbereiche der ehemaligen Altmühl verfüllt. Diesbezüglich sollte vor jedem Bauvorhaben im Einzelfall geprüft werden, ob Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt sind, um eine gesundheitliche Gefährdung auszuschließen. Es werden Untersuchungen gemäß den einschlägigen bodenschutzrechtlichen Vorgaben empfohlen.

Bei Auftreten von Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen, ungewöhnlichen Bodenverfärbungen oder schädlichen Bodenveränderungen und -verunreinigungen sind umgehend, d. h. ohne schuldhaftes Verzögern, die zuständige fachkundige Stelle für Altlasten, Abteilung 4 - Bau- und Umweltangelegenheiten - des Landratsamts Kelheim zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

Zum Schutz des Bodens sind die DIN 19731 und § 12 BBodSchV zu beachten. Der Oberboden ist während der Bauphase sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen. Auf eine bodenschonende Ausführung der Bauarbeiten ist zu achten

#### **4.4 Flächennutzungsplan**

Das geplante Baugebiet ist im aktuellen Flächennutzungsplan als Mischgebiet (MI) 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 der Ausgangsbauungspläne wurde der Bedarf an Wohnraum bereits nachgewiesen und der Bebauungsplan daher in Kraft gesetzt. Der Bedarf an neuen Wohnbauflächen ist auch weiterhin gegeben, da die Einwohnerzahlen tendenziell steigen (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

### **5. Ziele und Konzeption der Planung**

Die Grundzüge der Planung des Ausgangsbauungsplans Deckblatt Nr. 4 – Teil B – „Drei Vollgeschosse“ werden durch das Deckblatt Nr. 5 nicht verändert.

Wichtigstes Ziel der Bebauungsplanänderung durch das Deckblatt Nr. 5 ist die Schaffung von mehr Wohnraum als im Bestand möglich. Um dieses Ziel zu erreichen, werden einzelne Festsetzungen geringfügig verändert und den örtlichen Voraussetzungen besser angepasst. Die geringfügige Erweiterung der Baugrenze und die Erhöhung der maximal zulässigen Wandhöhe von 9,00 auf 9,70 m erleichtern die gewünschte Nachverdichtung durch 9 anstatt 6 Wohneinheiten.

Die im Ausgangsbauungsplan Deckblatt Nr. 4 – Teil B – „Drei Vollgeschosse“ festgesetzte Baulinie ist dort nicht begründet und soll daher entfallen. Durch die Baugrenze ist die städtebauliche Absicht der Festlegung der überbaubaren Fläche ausreichend berücksichtigt.

Die Zulässigkeit von Auffüllungen bis einer Höhe von 1,50 m ist aufgrund der vorhandenen Topografie erforderlich. Die baulichen Anlagen sollen nicht zu tief im Gelände liegen, da auch wenn sich das Gebiet außerhalb vom Überschwemmungsgebiet liegt, bei Starkregenereignissen Überschwemmungen nicht auszuschließen sind. Stützmauern dürfen nur dort errichtet werden, wo sie zur Abstützung des Geländes erforderlich sind um eine nutzbare ebene Fläche zu erhalten.

Die zulässige Höhe der Einfriedungen von 1,0 m entspricht dem Ausgangsbauungsplan „An der Schleuse Haidhof“.

Im Rahmen des Deckblatts Nr. 5 wird an der Südwestgrenze eine Abweichung der Abstandsflächenregelung von der BayBO zugelassen. Die Verringerung der erforderlichen Abstandsflächentiefe auf einen Abstand von mindestens 3 m erfolgt nach Art 6, Absatz 5, Satz 2 BayBO. An der Südwestgrenze der Parzelle 2 schließen ein Wegegrundstück mit dahinterliegenden Garagen an und eine private Grünfläche, die als Kinderspielplatz festgesetzt ist. Die Verringerung der Abstandsflächentiefe an der Südwestgrenze stellt keine Beeinträchtigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange dar, da sie alle Anforderungen an die Besonnung, die Belichtung und die Belüftung der Wohngebäude auf den Nachbargrundstücken und der Wohngebäude zueinander ebenso erfüllt, wie auch die Mindestabstände aus brandschutztechnischer Sicht. Die Grenzbebauung entspricht zudem der Zielvorgabe des Gesetzgebers zur Förderung der Nachverdichtung und ist in der vorliegenden Situation mit der Vorgabe der Rücksichtnahme gegenüber dem Nachbarn vereinbar.

Die Anzahl der Stellplätze soll nicht mehr im Bebauungsplan festgesetzt werden, sondern sich nach der jeweils zum Bauantrag gültigen Stellplatzsatzung richten. Damit soll für spätere Regelungen zu Stellplatzplanungen der Stadt Riedenburg Raum gelassen werden.

## **5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung Bauweise**

Wie in den Ausgangsbauungsplänen wird auch der Änderungsbereich als Mischgebiet festgesetzt. Dies entspricht dem Charakter der umgebenden Bebauung.

Das Grundstück Flurnummer 333 wurde mittlerweile geteilt und die Fläche Flurstück 333/14 davon abgetrennt. Die GRZ I von 0,4 kann weiterhin eingehalten werden. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, nach BauNVO bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 (§ 19 Abs. 4 BauNVO). Die zur Herstellung der nach Stellplatzsatzung der Stadt Riedenburg derzeit erforderlichen Stellplätze benötigte Grundfläche übersteigt dieses Maß von 50 %. Daher wird für die oben beschriebenen Anlagen eine GRZ II von maximal 0,8 festgesetzt. Als Ausgleich und zur Minimierung des Eingriffs in den Boden- und Wasserhaushalt wird festgesetzt, dass die Flächen für Stellplätze versickerungsfähig zu errichten und zu erhalten sind. Im anschließenden Mischgebiet „Heutal 2 – Austraße“ beträgt die Grundflächenzahl 0,6 (GRZ I) bzw. 0,8 (GRZ II).

## 5.2 Örtliche Bauvorschriften

### Gestaltung der Gebäude und bauliche Anlagen

Im Hinblick auf die Dachform erfolgt eine Orientierung an den im bestehenden Baugebiet anzutreffenden Ausbildungen.

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).

### 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).

Die Stadt Riedenburg begrüßt den Einsatz von regenerativen Energien und schreibt ihn für den Änderungsbereich mit der Belegung von mindestens 50 % 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.

## 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 abschüssige Geländesituation 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).

## 5.4 Immissionsschutz

Wie im Ausgangsbauungsplan bereits enthalten, ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) bzw. eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) nicht erforderlich, da die nach Nr. 18.7 der Anlage 1 zum UVPG bestimmten Schwellenwerte nicht überschritten werden.

Anhand der Rasterlärnkarten aus dem Schallgutachten von GEO.VER.S.UM mit Stand vom 11.04.2019 ist ersichtlich, dass auch auf 8,10 Meter Höhe (2. OG, kritischstes Stockwerk) die Orientierungswerte nach DIN 18005 für Mischgebiete innerhalb der Baugrenze eingehalten werden können (braun  $\leq 50$  dB(A) eingehalten, orange  $\leq 55$  dB(A) überschritten). Bei Einhaltung der



Orientierungswerte nach DIN 18005 können schädliche Umwelteinwirkungen ausgeschlossen werden.

Ein Hinweis zu einer Raumorientierung in der Satzung wird aber ggf. trotz Einhaltung der Orientierungswerte für sinnvoll erachtet.

## 5.5 Abwasser und Niederschlagswasser

Die Entwässerung erfolgt innerhalb der Baugebiete im Trennsystem mit (im nordöstlichen Änderungsbereich an der Schleuse) Anschluss an den Mischwasserkanal in der Austraße. Für die Einleitung des Niederschlagswassers aus dem Baugebiet „Heutal 2 – Austraße“ in den Main-Donau-Kanal wird derzeit der Wasserrechtsantrag und der Antrag auf strom- und schiffahrtspolizeiliche Genehmigung erarbeitet.

Die Abwasserbehandlung erfolgt in der kommunalen Kläranlage.

### 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 Fäkalschlammes 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.

### Niederschlagswasser

Grundlage für die Beurteilung ist das Baugrundgutachten der TAUW GmbH, Regensburg vom 15. Mai 2024, welches als Anlage 01 dem Bebauungsplan beigelegt ist.

Nach dem Gutachten ist eine Versickerungsfähigkeit nicht gegeben: „Die bis zur Endteufe anstehenden Böden besitzen auf der Grundlage der vorliegenden Kornverteilungen und Erfahrungen mit vergleichbaren Böden überwiegend einen Wasserdurchlässigkeitsbeiwert von deutlich weniger als  $k_f = 5 \times 10^{-6} \text{ m/s}$ . Diese Böden sind gemäß DWA Arbeitsblatt A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) für die Errichtung von Versickerungsanlagen (z. B. von Dachflächen der Gebäude) in der Regel nicht geeignet.“

Sind die Wasserdurchlässigkeitsbeiwerte ( $k_f$ -Werte) kleiner als  $1 \times 10^{-6} \text{ m/s}$ , stauen die Versickerungsanlagen lange ein. Gemäß (13) können dann anaerobe Verhältnisse in der ungesättigten Zone auftreten, die das Rückhalte- und Umwandlungsvermögen ungünstig beeinflussen können.“

### Rückhalteeinrichtung für Niederschlagswasser auf Dachflächen

Eine Speicherung und Nutzung als Brauchwasser werden 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.

#### Schmutzwasser

Das Schmutzwasser wird über die zu vorhandenen Kanäle und die zu errichtenden im Baugebiet Heutal-Austraße dem bestehenden Abwasserpumpwerk der Kläranlage Riedenburg zugeleitet.

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 von Niederschlagswasser berücksichtigt 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).

## **5.6 Wasserrecht**

#### Wasserschutz- und Heilquellenschutzgebiete

Das betroffene Gebiet befindet sich weder in einem Wasserschutz- noch in einem Heilquellenschutzgebiet.

#### Überschwemmungsgebiet

Das betroffene Gebiet befindet sich weder in einem vorläufig gesicherten noch amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

## **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.

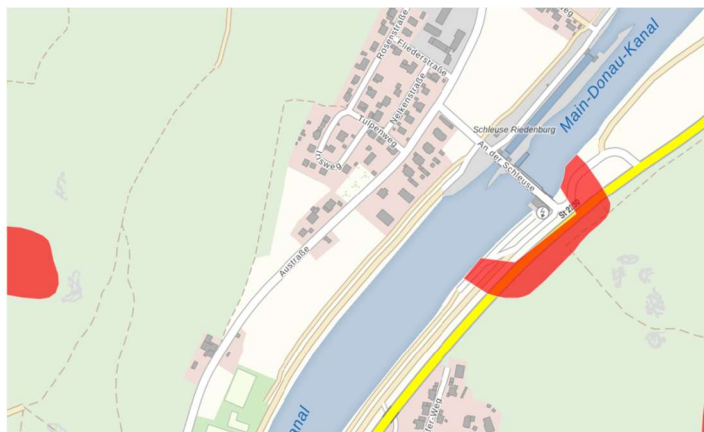
Festsetzungen zur Bindung bzw. zum Erhalt vorhandener Pflanzen beruhen auf § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB. Bestehende Freiraumstrukturen weisen aufgrund ihres Alters häufig eine höhere

städtebauliche Qualität auf als neu angelegte Grünstrukturen. Sie haben das Potential zur Verbesserung des Lokalklimas und tragen zu einer Durchgrünung des Baugebietes bei.

## 7. Denkmalpflegerische Belange

In der Nähe zum Planungsgebiet befindet sich folgendes Bodendenkmal:

### D-2-7036-0246 „Gräberfeld der Hallstattzeit.“



Bodendenkmal „Gräberfeld der Hallstattzeit“, Quelle: Bayernatlas

Eine Orientierungshilfe zum derzeit bekannten Denkmalbestand bietet der öffentlich unter <http://www.denkmal.bayern.de> zugängliche Bayerische Denkmal-Atlas.

Das Grundstück grenzt direkt an den Bereich eines hallstattzeitlichen Gräberfelds mit ursprünglich wohl mehr als 50 Grabhügeln, welches im Vorgriff auf den Bau der Schleuse Haidhof 1978 angetroffen worden ist. Dabei konnten nur fünf Grabhügel vollständig untersucht und vier lokalisiert werden. Wegen der Umstände sowie der bodenkundlichen Situation vor Ort, Überschüttungen der Befunde durch Ablagerungssediment der Altmühl, wurde nur ein kleiner Teil des Bestattungsplatzes dokumentiert und geborgen. Es ist daher davon auszugehen, dass auch in den umliegenden Flächen weiterhin Bestandteile des Gräberfelds vorhanden sein könnten. Wegen des bekannten Bodendenkmals in der Umgebung und der Ergebnisse der bisherigen archäologischen Untersuchungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere Bodendenkmäler zu vermuten.

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt Priorität. Weitere Planungsschritte sollen diesen Aspekt berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung zu berücksichtigen. Gem. Art. 3 BayDSchG nehmen Gemeinden, vor allem im Rahmen der Bauleitplanung auf die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, angemessen Rücksicht. Art. 83, Abs. 1 BV gilt entsprechend.

Im Rahmen der Genehmigungsverfahren wird das BLfD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren.

## 8. 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.

## 9. Aspekte zur Verwirklichung des Bebauungsplans

### 9.1. Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsfläche (Anschluss an Austraße) ca. 295 m<sup>2</sup>

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

### 9.2. Versorgungseinrichtungen

#### 9.2.1 Wasserversorgung

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

#### 9.2.2 Abwasserbeseitigung

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

#### 9.2.3 Müllbeseitigung, Wertstoffhof

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

#### 9.2.4 Energieversorgung

Bayernwerk Netz GmbH  
Lupburger Straße 19  
92331 Parsberg

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.

Auf die Allgemeinen Unfallverhütungsvorschriften (DGUV) wird hingewiesen.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Bayernwerk geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Hinweise dazu befinden sich im “Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle”, Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag [www.fgsv-verlag.de](http://www.fgsv-verlag.de) (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

Hinsichtlich der in dem angegebenen Schutzzonenbereich bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung wird darauf aufmerksam gemacht, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art dem Bayernwerk rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Aufgestellt:

Regensburg, den 21.11.2024

Riedenburg, den .....

KEHRER TECHNIK  
LAPPERSDORFER STR. 28  
93059 REGENSBURG

Thomas Zehetbauer  
Erster Bürgermeister  
Stadt Riedenburg

## **Anlage**

- 1) Baugebiet „Heutal 2-Austraße“ in Riedenburg, Erschließung, Baugrundgutachten, TAUW GmbH, Regensburg vom 15.Mai 2024