

# B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

## NR. 71 „ERWEITERUNG HAIDHOF HAUSBREITE I“

STADT

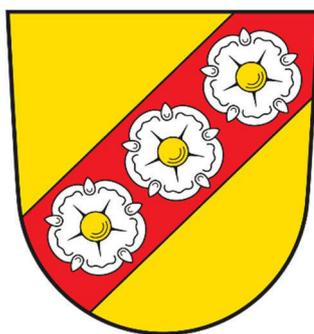
RIEDENBURG

LANDKREIS

KELHEIM

REGIERUNGSBEZIRK

NIEDERBAYERN



PLANUNGSTRÄGER:

Stadt Riedenburg  
Sankt-Anna-Platz 2  
93339 Riedenburg

---

1. Bürgermeister

PLANUNG:

**K o m P l a n**  
Ingenieurbüro für kommunale Planungen  
Leukstraße 3 84028 Landshut  
Fon 0871.974087-0 Fax 0871.974087-29  
E- Mail i n f o @ k o m p l a n - l a n d s h u t . d e

---

Projekt Nr.: 23-1476\_BBP



Stand: 10.04.2025 – Entwurf



# INHALTSVERZEICHNIS

|                         | SEITE   |
|-------------------------|---|
| <b>EINFÜHRUNG</b>       |   |
| 1                       | LAGE IM RAUM..... 5   |
| 2                       | INSTRUKTIONSGEBIET..... 7   |
| 3                       | ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG ..... 8  |
| 3.1                     | Veranlassung ..... 8  |
| 3.2                     | Bestand ..... 9   |
| 3.3                     | Entwicklung..... 10   |
| 4                       | VERFAHRENSVERMERKE ..... 11   |
| 5                       | RAHMENBEDINGUNGEN ..... 12  |
| 5.1                     | Rechtsverhältnisse ..... 12   |
| 5.2                     | Umweltprüfung..... 12   |
| 5.3                     | Planungsvorgaben ..... 12   |
| 5.3.1                   | Landesentwicklungsprogramm ..... 13   |
| 5.3.2                   | Regionalplan..... 14  |
| 5.3.3                   | Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan ..... 14   |
| 5.3.4                   | Arten- und Biotopschutzprogramm ..... 14  |
| 5.3.5                   | Biotopkartierung ..... 14   |
| 5.3.6                   | Artenschutzkartierung ..... 15  |
| 5.3.7                   | Schutzgebiete ..... 15  |
| 5.3.8                   | Sonstige Planungsvorgaben..... 15   |
| 5.4                     | Aussagen zum speziellen Artenschutz..... 15   |
| 5.5                     | Wasserhaushalt ..... 15   |
| 5.5.1                   | Grundwasser..... 15   |
| 5.5.2                   | Hochwasser ..... 16   |
| 5.6                     | Altlasten..... 16   |
| 5.7                     | Denkmalschutz ..... 17  |
| 5.7.1                   | Bodendenkmäler ..... 17   |
| 5.7.2                   | Baudenkmäler..... 17  |
| 6                       | KLIMASCHUTZ..... 18   |
| <br>                    |   |
| <b>A) BEBAUUNGSPLAN</b> |   |
| 7                       | STÄDTEBAULICHES KONZEPT ..... 19  |
| 8                       | ERLÄUTERUNG DER STÄDTEBAULICHEN FESTSETZUNGEN ..... 20  |
| 8.1                     | Vorbemerkung ..... 20   |
| 8.2                     | Nutzungskonzept ..... 20  |
| 8.3                     | Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen ..... 21  |
| 8.4                     | Örtliche Bauvorschriften ..... 21   |
| 8.5                     | Innere Verkehrserschließung..... 23   |
| 8.6                     | Grünflächen ..... 23  |
| 8.7                     | Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur<br>Entwicklung der Landschaft..... 23 |
| 9                       | TECHNISCHE INFRASTRUKTUR ..... 24   |
| 9.1                     | Verkehr ..... 24  |
| 9.1.1                   | Bahnanlagen..... 24   |
| 9.1.2                   | Straßenverkehr ..... 24   |
| 9.1.3                   | Öffentlicher Personennahverkehr ..... 24  |
| 9.1.4                   | Geh- und Radwege..... 24  |
| 9.2                     | Abfallentsorgung ..... 24   |
| 9.3                     | Wasserwirtschaft..... 25  |
| 9.3.1                   | Wasserversorgung ..... 25   |
| 9.3.2                   | Abwasserbeseitigung ..... 25  |
| 9.4                     | Energieversorgung ..... 25  |
| 9.5                     | Telekommunikation ..... 26  |
| 10                      | BRANDSCHUTZ..... 28   |

|      | SEITE                                    |
|------|--|
| 11   | IMMISSIONSSCHUTZ ..... 29                |
| 11.1 | Verkehrslärm ..... 29                    |
| 11.2 | Sport- und Freizeitlärm ..... 29         |
| 11.3 | Gewerbelärm ..... 29                     |
| 11.4 | Landwirtschaftliche Immissionen ..... 29 |
| 12   | FLÄCHENBILANZ..... 30                    |
| 13   | ERSCHLIESSUNGSKOSTEN..... 31             |

## B) GRÜNORDNUNGSPLAN

|        |   |
|--------|---|
| 14     | VERANLASSUNG..... 32  |
| 15     | BESTANDSERFASSUNG UND BEWERTUNG DER SCHUTZGÜTER DES<br>NATURHAUSHALTES ..... 32 |
| 15.1   | Naturräumliche Lage ..... 32  |
| 15.2   | Potentielle natürliche Vegetation ..... 32                                      |
| 15.3   | Reale Vegetation..... 32  |
| 15.4   | Biotopausstattung ..... 33  |
| 15.5   | Boden ..... 33  |
| 15.6   | Wasser ..... 33   |
| 15.7   | Klima/ Luft..... 33   |
| 15.8   | Landschaftsbild/ Erholungseignung ..... 33                                      |
| 16     | GRÜNORDNERISCHES KONZEPT..... 34  |
| 17     | ERLÄUTERUNG DER GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN ..... 34                         |
| 17.1   | Verkehrsflächen ..... 34  |
| 17.2   | Nicht überbaubare Grundstücksflächen ..... 34                                   |
| 17.3   | Gestaltungs-/ Pflegemaßnahmen ..... 35  |
| 17.3.1 | Öffentliche Grünflächen..... 35   |
| 17.3.2 | Private Grünflächen ..... 35  |
| 17.3.3 | Pflanzgebote..... 35  |
| 18     | EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG ..... 36                                |
| 18.1   | Ermittlung des Umfanges der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen ..... 36         |
| 18.1.1 | Festlegung der Beeinträchtigungsintensität ..... 36                             |
| 18.1.2 | Verbal-argumentative Bewertung aller weiteren Schutzgüter..... 37               |
| 18.1.3 | Ermittlung der Eingriffsschwere ..... 38  |
| 18.1.4 | Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs..... 38                         |
| 18.1.5 | Bereitstellung der erforderlichen Kompensationsflächen..... 39                  |
| 18.2   | Aussagen zur Umsetzung der Kompensationsflächen ..... 40                        |

## VERWENDETE UNTERLAGEN

|    |                 |
|----|-----------------|
| 19 | QUELLEN..... 41 |
|----|-----------------|

### ANLAGE 1

Schallschutzgutachten; Hock & Partner Sachverständige; Landshut; Stand: März 2025

### ANLAGE 2

Ausgleichsflächenplan; KomPlan; Landshut; Stand: November 2024

## EINFÜHRUNG

### 1 LAGE IM RAUM

Die Stadt Riedenburg liegt zentral im nördlichen Bereich des Landkreises Kelheim. Der Planungsbereich selbst ist im Norden der Stadt Riedenburg im Ortsteil Haidhof angesiedelt.

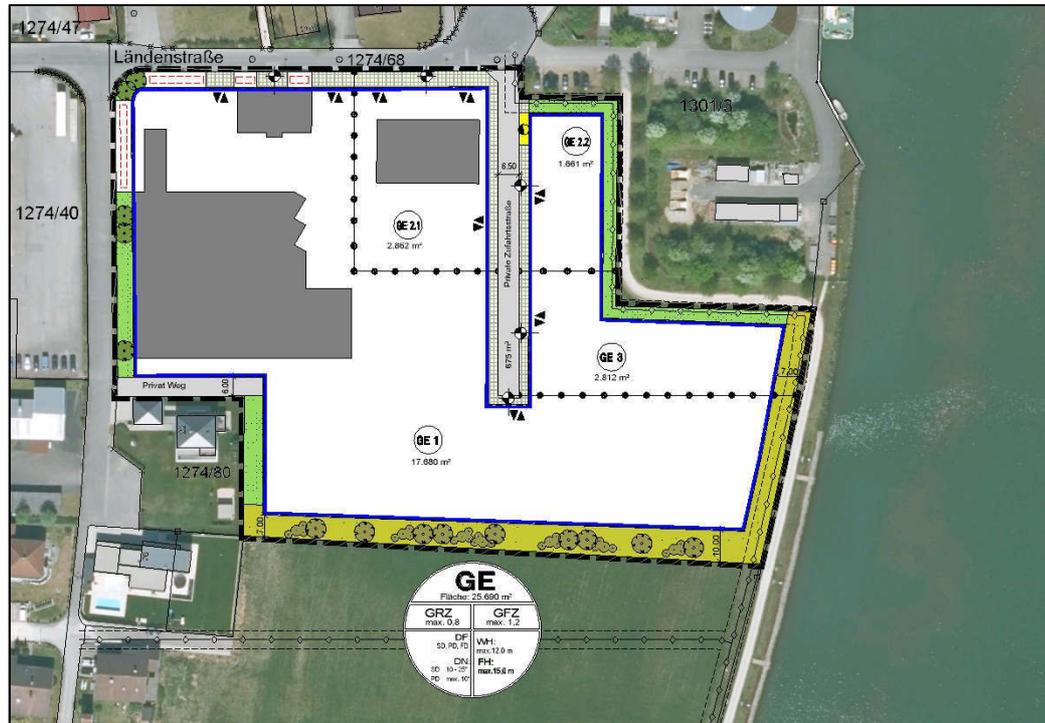
Übersichtskarte



Quelle: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>; bearbeitet KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.

**Lageplan des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Nr. 71 Erweiterung Haidhof Hausbreite I“**

**Ausschnitt BBP**



Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung; bearbeitet KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.

## 2 INSTRUKTIONSGEBIET

Das Planungsgebiet befindet sich im Norden des Stadtgebietes am Randbereich des bestehenden Gewerbegebietes „Hausbreite I“ und umfasst die Grundstücksflächen der Fl.Nr. 1274-Teilfläche, 1274/67 sowie 1274/77 der Gemarkung Perletzhofen mit einer Gesamtfläche von 25.690 m<sup>2</sup> und wird durch folgende Flurnummern der Gemarkung Perletzhofen begrenzt:

- Im Norden: Fl. Nr. 1274/68 Ländenstraße, Fl. Nr. 1301/3 Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt;
- Im Osten: Fl. Nr. 1331 Main-Donau-Kanal;
- Im Süden: Fl. Nr. 1274, Teilfläche, landwirtschaftliche Nutzfläche;
- Im Westen: Fl. Nr. 1274/80 Gewerbebetrieb, Fl. Nr. 1274/48 Hauptstraße.

### Lage des Geltungsbereiches



Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung; bearbeitet KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich

### 3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

#### 3.1 Veranlassung

Anlass für die vorliegende Planung ist der Antrag von ortsansässigen Firmen auf Erweiterung des bestehenden Betriebsgeländes und auf Grund weiterer konkreter Nachfragen an Gewerbeflächen. Damit wird der Ausbau des zentralen Gewerbestandortes der Stadt Riedenburg mit einer langfristigen Entwicklungsperspektive, als auch die Sicherung des Betriebsstrandortes der ortsansässigen Firmen in der Stadt Riedenburg möglich.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan soll unter anderem auf den Grundstücksflächen der Fl.Nr. 1274 Teilfläche und Fl.Nr. 1274/129 der Gemarkung Perletzhofen eine innerörtliche Nachverdichtung als Gewerbegebiet erwirkt werden. Im Ergebnis findet hierdurch eine Fortführung der baustrukturellen Entwicklungen aus dem nördlich bereits im Bestand vorhandener Nutzung statt. Dies lässt sich städtebaulich so als sinnvolle Weiterentwicklung beurteilen.

Die Stadt Riedenburg ist sich trotz der Standortvorteile des Grundsatzes des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, dem Erhalt landwirtschaftlicher Flächen und der daraus resultierenden Verantwortung sehr wohl bewusst. Sie möchte aber den ortsansässigen Unternehmen eine Entwicklungsperspektive bieten und damit seine etwaige Abwanderung und einhergehende Arbeitsplatzverluste vermeiden.

Um den schonenden Umgang mit Boden jedoch Rechnung zu tragen, sehen die Festsetzungen des Grünordnungsplanes u. a. vor, dass Stellplätze und Zufahrten nur mit versickerungsfähigen Belagsarten zu gestalten sind und eine Befestigung innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen darüber hinaus nur für Zugänge, Aufenthaltsbereiche und Einfriedung zulässig ist.

Um einerseits die baurechtlichen Voraussetzungen für ein Gewerbegebiet zu schaffen und andererseits den ökologischen Belangen gerecht zu werden, ist im Zuge der qualifizierten Bauleitplanung ein integrierter Grünordnungsplan erforderlich. Darin werden die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach Art. 4 Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG festgesetzt.

Der Grünordnungsplan kann auch Grundlage für die naturschutzrechtliche Beurteilung von Eingriffen im Sinn von § 14 BNatSchG sowie für Vorhaben des Naturschutzes und der Landschaftspflege (z. B. Festsetzung von Schutzgebieten, Pflegemaßnahmen) sein.

Innerhalb des Gebietes sind Entwicklungen für Gewerbebetriebe aller Art sowie für Geschäfts- und Bürogebäude, Lagerhäuser und Lagerhallen, Öffentliche Betriebe, Anlagen für sportliche Zwecke und Einzelhandelsbetriebe nur als Direkt- oder Werksverkauf geplant. Außerdem sind ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie Arbeiterunterkünfte zur kurzfristigen Unterbringung von z. B. Handwerkern, Montagearbeitern, Saisonarbeitskräften und zeitlich befristeten Mitarbeitern vorgesehen.

Hierdurch soll im Ergebnis eine verträgliche städtebauliche Entwicklung auf den gegenwärtig noch nicht genutzten Flächen erfolgen, die zielführend eine gewerbliche Weiterentwicklung zur baulichen Abrundung ermöglichen soll. Gleichzeitig verbleibt im Süden noch eine potentielle Entwicklungsfläche für wohnliche Nutzungen zur baulichen Abrundung.

### 3.2 Bestand

Der nicht überbaute Bereich des Planungsgebietes stellt sich überwiegend als Intensivgrünland dar. Im Südwesten und Süden grenzt Wohnbebauung an den Geltungsbereich an, im Norden und Westen weitere Gewerbegebiete. Östlich wird das Gebiet von einem Wirtschaftsweg, der auch als „Altmühl-Radweg“ genutzt wird, und dem Main-Donau-Kanal begrenzt. Im Planungsgebiet liegt zudem das Firmengelände eines bestehenden Gewerbebetriebes mit zugehörigen Außenanlagen und Stellflächen.

#### Fotodokumentation



Blick auf das Planungsgebiet von Nordwesten nach Südosten



Wirtschaftsweg am östlichen Rand des Geltungsbereichs



Blick auf das Planungsgebiet von Norden nach Süden



Blick auf das Planungsgebiet von Osten nach Westen



Blick auf das Planungsgebiet von Südwesten nach Nordosten



Gewerbebetrieb im Nordwesten des Geltungsbereichs

Quelle: KomPlan, April 2023

### 3.3 Entwicklung

Durch die vorliegende Planungsmaßnahme wird einerseits eine innerörtliche Nachverdichtung ermöglicht und gleichzeitig werden Erweiterungsflächen zur Gewerbenutzung geschaffen. Diese Planung dient im Ergebnis der Deckung dringend benötigter Gewerbeflächen am Standort bereits vorhandener Gewerbetreibender. Diese Bestandsflächen sind zudem im Geltungsbereich integriert und sollen den Betrieben eine planungsrechtliche Grundlage für eine Weiterentwicklung bieten.

Dabei werden folgende städtebauliche und landschaftsplanerische Gesichtspunkte berücksichtigt:

- Aussagen zur Höhenentwicklung und zur Gestaltung der geplanten Gebäude und baulichen Anlagen,
- Ausreichende Verkehrsanbindung des Gebietes an das örtliche Straßen- und Wegenetz,
- Umfassende Begrünung sowie Ortsrandeingrünung des Standortes,
- Aussagen zur Gestaltung des Geländes mit Beschränkung von Abgrabungen und Aufschüttungen,
- Sicherstellung aller Ver- und Entsorgungseinrichtungen,
- Prüfung der Belange des Natur- und Artenschutzes,
- Prüfung erforderlicher Umweltbelange,
- Kompensation des Eingriffs in angemessenem Umfang.

#### 4 VERFAHRENSVERMERKE

Der Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 71 „Erweiterung Haidhof Hausbreite I“ wurde am \_\_. \_\_. gefasst.

Für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 71 „Erweiterung Haidhof Hausbreite I“ in der Fassung vom \_\_. \_\_. \_\_. wird in der Zeit vom \_\_. \_\_. \_\_. bis einschließlich \_\_. \_\_. \_\_. die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Die Würdigung und Abwägung der Stellungnahmen zum Vorentwurfsverfahren seitens der Öffentlichkeit wird durch die Stadt Riedenburg in der Sitzung am \_\_. \_\_. vorgenommen.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wird ebenfalls in der Zeit vom \_\_. \_\_. \_\_. bis \_\_. \_\_. \_\_. durchgeführt.

Die Würdigung und Abwägung der Stellungnahmen zum Vorentwurfsverfahren seitens der Behörden und Träger öffentlicher Belange wird durch die Stadt Riedenburg in der Sitzung am \_\_. \_\_. vorgenommen.

Die Öffentliche Auslegung für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 71 „Erweiterung Haidhof Hausbreite I“ in der Fassung vom \_\_. \_\_. \_\_. gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB wird in der Zeit vom \_\_. \_\_. \_\_. bis \_\_. \_\_. \_\_. durchgeführt.

Der Satzungsbeschluss erfolgt am \_\_. \_\_. \_\_.

Folgende Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange werden am Verfahren beteiligt:

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Abensberg
- Bayerischer Bauernverband
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bayerisches Landesamt für Umwelt
- Bayernwerk AG
- Bund Naturschutz – Kreisgruppe Kelheim
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Handwerkskammer
- Industrie- und Handelskammer
- Landratsamt Kelheim
  - Abteilung Bauplanungsrecht
  - Abteilung Städtebau
  - Abteilung Immissionsschutz
  - Abteilung Naturschutz und Landschaftspflege
  - Abteilung Wasserrecht
  - Abteilung Feuerwehrwesen
  - Abteilung Gesundheitswesen
  - Abteilung Abfallwirtschaft - kommunal
  - Abteilung Abfallwirtschaft - staatlich
  - Abteilung Straßenverkehrsrecht
- Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung
- Regionaler Planungsverband Regensburg – Region 11
- Staatliche Bauamt Landshut
- Vodafone-Kabel Deutschland GmbH
- Wasserwirtschaftsamt Landshut
- Zweckverband Wasserversorgung Jachenhausener Gruppe

## 5 RAHMENBEDINGUNGEN

### 5.1 Rechtsverhältnisse

Entsprechend den Novellierungen der Gesetzgebung im Baugesetzbuch (BauGB) im Jahr 2007 ist der Vorrang der Innenentwicklung ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. Um diesen Vorrang zu stärken wurde 2013 mit

§ 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB eine Begründungspflicht für die Umwandlung von landwirtschaftlich oder als Wald genutzte Flächen eingeführt.

Bauleitpläne sollen die natürlichen Lebensgrundlagen erhalten, den Klimaschutz und die Klimaanpassung ausreichend berücksichtigen und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell erhalten und entwickeln. Die Innenentwicklung ist zu fördern und die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen (Bodenschutzklausel). Im Ergebnis ist durch die jeweilige gemeindliche Planung eine menschenwürdige Umwelt zu sichern.

#### Baurechtliche Situation:

Der Geltungsbereich liegt teilweise im Außenbereich. Aus baurechtlichen Gesichtspunkten bleibt daher für das betroffene Planungsgebiet festzustellen, dass derzeit für Teilflächen kein planungsrechtlich definiertes Baurecht entsprechend den Maßgaben des Baugesetzbuches besteht. Dies soll nun durch das vorliegende Bauleitplanverfahren erwirkt werden. Aufgrund der Darstellung im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet ist dessen Anpassung auf die aktuellen Planungsabsichten nicht erforderlich. Im Detail wird hierzu auf die Ausführungen unter Ziffer 4.3.3 *Flächennutzungsplan/Landschaftsplan* verwiesen.

### 5.2 Umweltprüfung

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ein Umweltbericht erforderlich, in dem die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hängen von der jeweiligen Planungssituation ab und werden von der Kommune in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde festgelegt.

Im vorliegenden Fall erfolgt die Erarbeitung des Umweltberichtes parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 71 „Erweiterung Haidhof Hausbreite I“ und dient somit gleichzeitig als Planungsgrundlage für das laufende Bauleitplanverfahren.

Hinsichtlich der darin gewonnenen Erkenntnisse wird auf den Umweltbericht nach § 2a BauGB zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 71 „Erweiterung Haidhof Hausbreite I“ aufmerksam gemacht, der den Verfahrensunterlagen beiliegt.

### 5.3 Planungsvorgaben

Für das vorliegende verbindliche Bebauungsplanverfahren sind nachfolgende Aussagen der übergeordneten Raumplanung und vorbereitenden Bauleitplanung sowie die Belange des Biotop- und Artenschutzes zu berücksichtigen.

### 5.3.1 Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 01.06.2023 enthält als Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung fachübergreifende und rahmensetzende Ziele, die einerseits das querschnittsorientierte Zukunftskonzept zur räumlichen Ordnung und Entwicklung Bayerns konkretisieren, andererseits Leitlinien darstellen, die im Zuge der Regionalplanung präzisiert werden. Ziel muss dabei stets die nachhaltige Entwicklung der Regionen sein.

Das LEP ordnet die Stadt Riedenburg nach den Gebietskategorien dem *allgemeinen ländlichen Raum* zu.

Konkret ist zielbezogen Folgendes anzumerken:

#### **3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen**

*(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.*

*(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.*

Im Zuge der Planung wird die Versiegelung auf das erforderliche Mindestmaß beschränkt. Auf die Aussagen des *grünordnerischen Konzeptes* unter Ziffer 16 der Begründung wird hierzu im Detail verwiesen.

#### **3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung**

*(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.*

Die Gewerbeflächen befinden sich in Ortsrandlage. Das Gebiet wird aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickelt.

#### **3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot**

*(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.*

*(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.*

Es handelt sich um einen angebotenen Standort.

#### **5.1 Wirtschaftsstruktur**

*(G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.*

Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft werden durch die Umsetzung der Planung verbessert. Hierzu wird auf den Inhalt unter Ziffer 3.3 der Begründung verwiesen.

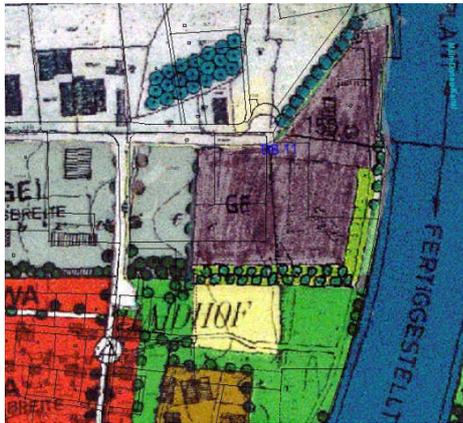
### 5.3.2 Regionalplan

Der Regionalplan der *Region 11– Regensburg* ordnet die Stadt Riedenburg nach der Raumstruktur dem *allgemeinen ländlichen Raum* zu.

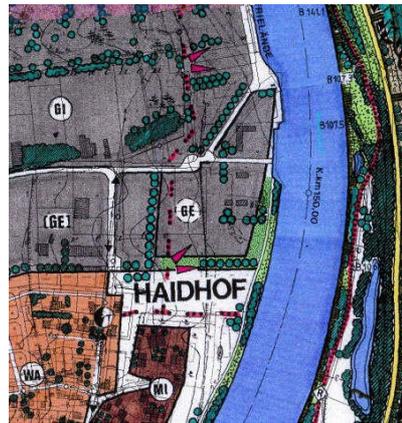
Das Planungsgebiet liegt in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet sowie im regionalen Grünzug Altmühltal. Das Gebiet wird jedoch aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickelt, in dem für den Bereich bereits ein Gewerbegebiet dargestellt ist.

### 5.3.3 Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan

Die Stadt Riedenburg besitzt einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) sowie Landschaftsplan (LP). Darin ist der vorliegende Planungsbereich bereits größtenteils als Gewerbegebiet dargestellt. Da der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf ist, ist keine Anpassung erforderlich.



FNP – Bestand



LP – Bestand

Abbildung: Ausschnitt des rechtskräftigen FNP/LP der Stadt Riedenburg. Quelle: Stadt Riedenburg; verändert KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.

### 5.3.4 Arten- und Biotopschutzprogramm

Der Geltungsbereich wird der *Fränkischen Alb* zugeordnet und liegt in der naturräumlichen Haupteinheit *082 Südliche Frankenalb* und darin wiederum in der Untereinheit *082-D Altmühltal (mit Seitentälern)*. Konkrete Ziele sind für den Geltungsbereich nicht festgelegt.

### 5.3.5 Biotopkartierung

Gemäß Biotopkartierung Flachland befindet sich im Planungsbereich oder direkt angrenzend kein Biotop. In einer Entfernung von ca. 150 m auf der gegenüberliegenden Seite des Main-Donau-Kanals befinden sich mehrere amtlich kartierte Biotope:

| BIOTOPNUMMER  | BIOTOPTYP   | BESCHREIBUNG                       |
|---------------|---|------------------------------------|
| 7036-0106-001 | Feldgehölz mit Teichufervegetation im Altmühltal bei Riedenburg | Feldgehölz, naturnah (97%)         |
| 7036-0011-001 | Steilhänge zwischen Gundlfing und Riedenburg                    | Laubwälder, mesophil (73%)         |
| 7036-0107-005 | Hecken und Gebüsche südöstlich Gundlfing                        | Mesophiles Gebüsch, naturnah (50%) |

### 5.3.6 Artenschutzkartierung

Bisher sind keine Artnachweise der Artenschutzkartierung (ASK) für den Geltungsbereich und das nähere Umfeld bekannt.

### 5.3.7 Schutzgebiete

Der Planungsbereich befindet sich innerhalb des Naturparks „Altmühltal“.

### 5.3.8 Sonstige Planungsvorgaben

#### Geogefahren

Im Planungsgebiet sind keine konkreten Geogefahren bekannt. Der Untergrund besteht allerdings aus verkarstungsfähigen Gesteinen, die von Deckschichten mit wechselnder Mächtigkeit überlagert sind. Es besteht ein Restrisiko für Setzungen oder die Entstehung von Dolinen und Erdfälle, vor Allem durch das Nachsacken von Deckschichten mit wechselnder Mächtigkeit überlagert sind. Es besteht ein Restrisiko für Setzungen oder der Entstehung von Dolinen und Erdfälle, vor Allem durch das Nachsacken von Deckschichten in unterlagernde Hohlräume. Die Eintretens Wahrscheinlichkeit hierfür ist allgemein gering, sie ist grundsätzlich kein Hinderungsgrund für die geplanten Vorhaben. Sollten jedoch Geländeabsenkungen bemerkt oder bei den Bauarbeiten Hohlräume angetroffen werden, so sind diese durch einen einschlägig erfahrenen Ingenieurgeologen zu begutachten. Bei weiteren Fragen zu Geogefahren kann Frau Susanne Bonitz (Tel. 09281/1800-4723, Referat 102) weiterhelfen.

### 5.4 Aussagen zum speziellen Artenschutz

Zur Beurteilung möglicher Auswirkungen, die mit dem geplanten Vorhaben verbunden sein können, wurde bereits vor Eintritt in das Bauleitplanverfahren eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt.

#### Einschätzung des Lebensraumpotentials im Wirkungsbereich des Vorhabens

Die Gehölzbestände innerhalb des Geltungsbereiches und angrenzend stellen grundsätzlich einen (Teil-) Lebensraum für Vogelarten dar. Bäume sowie Altbäume mit evtl. frostfreien Höhlen oder Stammanrissen sind im Eingriffsbereich nicht vorhanden.

#### Fazit

Es wird davon ausgegangen, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG vorliegen, sofern die unvermeidlichen Eingriffe, wie die Entfernung von Gehölzen im Planungsbereich gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ausschließlich in den Wintermonaten zwischen 1. Oktober und 1. März erfolgen

### 5.5 Wasserhaushalt

#### 5.5.1 Grundwasser

Detaillierte Aussagen über die Grundwasserverhältnisse können derzeit nicht getroffen werden, da keine Berechnungen bzw. wasserwirtschaftlichen Nachweise vorliegen.

Bei der Freilegung von Grundwasser besteht eine Anzeigepflicht gemäß § 49 WHG bzw. die Erlaubnis mit Zulassungsfiktion nach Art. 70 BayWG ist zu beachten. Werden wassergefährdende Stoffe gelagert, umgeschlagen, hergestellt, behandelt oder verwendet, so ist dies beim Landratsamt Kelheim – Abteilung Wasserrecht bzw. Wasserwirtschaftsamt Landshut anzuzeigen.

## 5.5.2 Hochwasser

### Überschwemmungsgebiete

Nach dem *UmweltAtlas Naturgefahren* sind keine überschwemmungsgefährdeten Gebiete ausgewiesen.

### Wassersensible Bereiche

Gemäß *UmweltAtlas Naturgefahren* befindet sich der östliche Bereich des Planungsgebietes in einem wassersensiblen Bereich.

### Einfluss des geplanten Vorhabens auf die Hochwassersituation sowie die Starkregensituation

Das Planungsgebiet weist von Nordwesten nach Südosten ein leicht abfallendes Gelände auf. Der Höhenunterschied beträgt auf einer Entfernung von ca. 100 m eine ungefährige Höhendifferenz von nur 1,00 m.

Von der Zustandsbeschreibung ausgehend, kann für das Planungsgebiet eine Gefahr durch wild abfließendes Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen/ Schneeschmelze ausgeschlossen werden. Eintretendes Außengebietswasser ist angesichts der Ortslage Riedenburg im Norden nicht zu erwarten. Abfließendes Oberflächenwasser nährt sich demzufolge allein aus den im Planungsgebiet zusammenkommenden Regenmengen.

Verschlechterungen für Dritte, Nachbarn, Oberlieger oder Unterlieger können sich aus der Planung wie beschrieben nicht ergeben, da sich das Planungsgebiet nicht in einem Abflussbereich, also einem Bereich mit fließendem Wasser, befindet. Zudem werden auf den Flächen Rückhaltevorrichtungen festgesetzt. Hinsichtlich des Umgangs mit abfließendem Niederschlagswasser im Planungsgebiet wird dazu im Detail auf die Ausführungen unter Ziffer 8.3.2 *Abwasserbeseitigung* hingewiesen.

Da sich das Planungsgebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten befindet, geht auch keine negative Beeinflussung auf den Hochwasserabfluss und keine Verschärfung einer Hochwassersituation aus.

### Gefahren für Leben und Gesundheit

Wie vorstehend ausgeführt, kann bei Starkregenereignissen/ Schneeschmelze auf Grund des abfallenden Geländes wild abfließendes Oberflächenwasser ausgeschlossen werden. Auch für das Planungsgebiet selbst wird von keiner Gefährdung durch Außengebietswasser ausgegangen, da es sich nicht in einer Mulde oder Senke befindet und das Umland keine Hanglagen aufweist, die sich auf das Planungsgebiet auswirken. Hochwassergefahren durch Wildbäche oder Sturzfluten nach Starkregenereignissen treten meist kleinräumig, mit hohen Fließgeschwindigkeiten und großer Wucht bei geringer oder ohne Vorwarnzeit auf. Diese Gefahr besteht jedoch für den Planungsraum nicht.

Überschwemmungen bedeuten für den Einzelnen eine eher geringe Gefahr, da der Anstieg des Wassers bei ausreichender Hochwasservorhersage genügend Zeit lässt, in sichere Aufenthaltsräume auszuweichen oder Betroffene zu evakuieren.

## 5.6 Altlasten

Altlast- bzw. Altlastverdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan sind der Stadt Riedenburg nicht bekannt. Dies bestätigt jedoch nicht, dass die Flächen frei von jeglichen Altlasten oder Bodenverunreinigungen sind. Bodenverunreinigungen sind dem Landratsamt Kelheim, staatliches Abfallrecht und Bodenschutzrecht zu melden.

## 5.7 Denkmalschutz

### 5.7.1 Bodendenkmäler

Die Erfassung der Bodendenkmäler hat zum Ziel, noch vorhandene Spuren und Objekte menschlichen Lebens und Handelns früherer Generationen in der Landschaft zu dokumentieren und falls erforderlich, zu erhalten. Eine Gefährdung der Bodendenkmäler liegt grundsätzlich in der baulichen Veränderung und den damit im Zuge der Gründungsmaßnahmen erforderlichen Bodenumlagerungen.

Laut dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches keine Bodendenkmäler.

Ungefähr 300 m nordöstlich des Geltungsbereiches, auf der gegenüberliegenden Seite des Main-Donau-Kanals, befindet sich eine *Siedlung der frühen Latènezeit* (D-2-7036-0223).

Ungefähr 750 m südlich des Geltungsbereiches befindet sich ein *Gräberfeld der Hallstattzeit* (D-27-7036-0246).

#### Hinweise:

Da nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden kann, dass sich im Geltungsbereich weitere, oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler in der Erde befinden, sind die Bauträger und die ausführenden Baufirmen ausdrücklich auf die entsprechenden Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 bis 2 DSchG hinzuweisen.

#### *Art. 8 Abs. 1 DSchG*

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind 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 an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Unternehmer oder den 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.

### 5.7.2 Baudenkmäler

Die Unterschutzstellung von Baudenkmälern ist erforderlich, um vielfältige, aus anderen Geschichtsquellen zum Teil nicht erschließbare Informationen über die Entstehungszeit des Denkmals und über die später auf es wirkenden Epochen zu erhalten. Baudenkmäler stellen auf Grund der Originalität ihrer Substanz, den unverkennbaren Merkmalen alter handwerklicher oder historischer Fertigung und den erkennbaren Altersspuren einer meist wechselvollen Biographie, aussagekräftige Geschichtszeugnisse dar, die ein öffentliches Interesse an der Erhaltung begründen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan selbst sowie dessen Umgriff sind keine Baudenkmäler registriert. Das nächstgelegene Baudenkmal befindet sich ca. 300 m westlich. Dabei handelt es sich um die Kapelle St. Maria. Es bestehen keine Blickbeziehungen zum Planungsgebiet.

## 6 KLIMASCHUTZ

Die Bekämpfung des Klimawandels ist eine der größten Herausforderungen dieser Zeit. Die Bundesrepublik hat deshalb klare Ziele definiert, die Treibhausgasemissionen im Vergleich zum Jahr 1990 schrittweise zu mindern. Bis zum Zieljahr 2030 gilt entsprechend dem Nationalen Klimaschutzziel eine Minderungsquote von mind. 55 %. In den Kommunen wird durch die unterschiedliche Nutzung des Gemeindegebiets (Private Haushalte, Gewerbe/ Industrie, kommunale Liegenschaften und Verkehr) der Großteil der Emissionen erzeugt, zum anderen befinden sich jedoch auch dort die Potenziale zur Energieeinsparung und Erhöhung der Energieeffizienz sowie zum Ausbau der erneuerbaren Energien.

Die Stadt Riedenburg ist sich ihrer Verantwortung bewusst und beteiligt sich daher mit zahlreichen Maßnahmen aktiv am Klimaschutz. Diese können direkt bei der Gemeinde erfragt werden.

Klimaschutz spiegelt sich in den Festsetzungen des Bebauungsplanes und Grünordnungsplanes wider.

Im Hinblick auf die Nutzung regenerativer Energieformen wird zusätzlich auf die Ziffer 8.4 *Energieversorgung* der Begründung verwiesen.

## TEIL B) BEBAUUNGSPLAN

### 7 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Die planerische Intention basiert zunächst darauf, den konkreten Bedarf an Bauflächen entsprechend der wirtschaftlichen Anforderungen zu entwickeln. Außerdem sollen für die bereits ansässigen Unternehmen, in direkter Nachbarschaft zum bestehenden Firmenareal, notwendige Erweiterungsflächen geschaffen werden. Auch soll eine städtebauliche Weiterentwicklung am vorliegenden Standort ermöglicht werden um somit den Standort Riedenburg weiterzuentwickeln und attraktiv zu gestalten. Im Ergebnis erfolgt durch diese Maßnahme ein baulicher Lückenschluss und entwickelt das bereits bestehende Gewerbegebiet weiter und zeigt gleichzeitig das abschließende Entwicklungsende in diesem Bereich auf.

Im Ergebnis soll durch die vorliegende Planung eine flexible Weiterentwicklung der beiden am Standort bereits vorhandenen Betriebe der Flächen des GE 1 und GE 2 ermöglicht werden. Darüber hinaus wird auf den Flächen des GE 3 zusätzlicher Raum für die Ansiedlung eines weiteren Betriebes geschaffen. Entsprechende Anfragen liegen der Stadt seit geraumer Zeit vor. Die Planung ist dabei grundsätzlich auf diese Anforderungen ausgerichtet.

Die Verkehrserschließung ist über die nördlich verlaufende Ländenstraße sowie über die westlich verlaufende Hauptstraße sichergestellt und erfolgt jeweils über einen Knotenpunkt in einen Privatweg. Die Ländenstraße endet bei der Zufahrt zur Erweiterungsfläche mit einem Wendekreis, den auch bereits größere Fahrzeuge wie LKWs und Müllabfuhr zum Wenden nutzen. Über den Privat Weg abzweigend von der Hauptstraße erfolgt die Zufahrt nur zu GE1. Die innere Erschließung des Gebietes ist im Weiteren jeweils als Stichstraße geplant, die von den jeweiligen Bauparzellen angefahren werden kann. Entlang der Haupteerschließungsstraße, abzweigend von der Ländenstraße, verläuft beidseitig ein Multifunktionaler Streifen, der auch als Parkstreifen genutzt werden kann.

Die erforderlichen Stellplätze sind nur innerhalb der privaten Grundstücke zulässig und auch hier entsprechend nachzuweisen. Dabei sind diese versickerungsfähig, durch rasenverfugtes Pflaster, Schotterrassen, Rasengittersteine, Porenpflaster u. ä., zu gestalten. Zur Durchgrünung des Geländes sind die Parkflächen, je angefangener fünf Stellplätze, mit einem Großbaum zu bepflanzen. Durch diese Umsetzungen sollen dem Versiegelungsgrad, durch die Schaffung neuer Gewerbegebietsflächen, am Standort in einem angemessenen Verhältnis entgegengewirkt werden.

Um einen weiteren ökologischen Beitrag in der Entwicklung zu leisten und als eingrenzende und abschirmende Wirkung des Gewerbegebietes zu den umliegenden Grundstücken wird im Süden und Osten eine ca. 7-10 m breite Grünfläche zur Entwicklung einer Zäsur entwickelt. Im Osten ist bei der Pflanzung die bestehende Gasleitung mit den jeweiligen Schutzstreifen am Grundstücksrand, zu beachten. Die anzubringenden Gehölze im Süden, sollen zusätzlich als raumgliedernde Funktion im Geltungsbereich dienen.

Neben den genannten Punkten, sind auch weitere Maßnahmen zur baulichen Gestaltung, zum Bauordnungsrecht sowie zur Grünordnung verankert, die ihren Beitrag zur visuellen Einbindung des Gewerbegebietes in die umgebende Landschaft und auch im Hinblick auf den Natur- und Artenschutz beitragen.

## 8 ERLÄUTERUNG DER STÄDTEBAULICHEN FESTSETZUNGEN

### 8.1 Vorbemerkung

Inhalt des Bauleitplanes ist die Neuausweisung von Gewerbegebietsflächen innerhalb des vorliegenden Standortes in der Stadt Riedenburg im Ortsteil Haidhof.

Im Zuge der vorliegenden qualifizierten Bauleitplanung werden diesbezüglich nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen getreu der gesetzlichen Vorgaben zur anschließenden Umsetzung geschaffen.

Die Stadt Riedenburg hat diesbezüglich einen entsprechenden Bedarf zu verzeichnen und es liegen der Kommune mehrere Anträge in dieser Hinsicht vor. Aus diesem Grund dient diese Entwicklung auch der Deckung des dringenden Bedarfs an Gewerbeflächen.

Im Zuge der vorliegenden qualifizierten Bauleitplanung werden diesbezüglich nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen getreu der gesetzlichen Vorgaben geschaffen.

### 8.2 Nutzungskonzept

#### Art der baulichen Nutzung

Die Ausprägung des gesamten Geltungsbereiches ist ausschließlich auf ein Gewerbegebiet entsprechend § 8 BauNVO ausgerichtet.

Dabei werden nachfolgende Nutzungen als zulässig festgesetzt:

- Gewerbebetriebe aller Art,
- Lagerhäuser und Lagerhallen,
- Öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-/ Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Einzelhandelsbetriebe nur als Direkt- oder Werksverkauf.

Ausnahmsweise werden folgende Nutzungen für zulässig erklärt:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO folgende Nutzungen:

- Tankstellen, außer Betriebstankstellen,
- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke,
- Vergnügungsstätten aller Art,
- Bordellbetriebe,
- Einzelhandelsbetriebe als selbstständige Anlagen,
- Speditions- und Logistikbetriebe als selbstständige Anlagen.

Die Stadt möchte den vorhandenen Gewerbebetrieben am Standort eine Erweiterungsmöglichkeit bieten, die eine städtebaulich verträgliche und abgestimmte Nutzungen zulässt. Die aufgelisteten nicht zulässigen Nutzungen stellen nach Ansicht der Stadt daher keine geeigneten Entwicklungen am Standort dar und werden deshalb aus städtebaulichen Gesichtspunkten sowie aus verkehrlichen und immissionsschutzrechtlichen Gründen ausgeschlossen. Hierfür liegen an anderen Standorten im Stadtgebiet alternative Entwicklungsmöglichkeiten vor.

### Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Geltungsbereich durch die Definition von Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) geregelt. Festgesetzt werden dabei eine GRZ von max. 0,8 und eine GFZ von max. 1,2. Hierdurch wird gewährleistet, dass die vorgesehenen Entwicklungsmöglichkeiten zielführend umgesetzt werden.

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen ist im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer maximalen Wandhöhe für Gebäude und bauliche Anlagen bis zu 12,0 m zugelassen.

Auf die dazu im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen wird Bezug genommen.

### Baustruktur

Das gewählte Baukonzept orientiert sich im Wesentlichen hinsichtlich der künftigen Bebauung an den vorhandenen Gebäuden und baulichen Anlagen am angrenzenden Standort und führt diese Entwicklung nun in Richtung Süden bzw. Osten fort.

## 8.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen stellt die Ausweisung von überbaubaren Grundstücksflächen ein zwingendes Erfordernis für derartige Planungen dar. In vorliegender Situation wurde dabei zur Umsetzung der getroffenen Planungsabsichten eine detaillierte Baugrenze vorgegeben. Dabei wurde für den Bereich eine zusammenhängende Baufläche definiert. Diese ermöglicht eine flexible Umsetzung bzw. Grundstücksaufteilung.

In Bezug auf die daraus resultierenden Anforderungen zu den Abstandsflächen wird eine differenzierte Regelung getroffen wie folgt:

So werden für die Außengrenzen des Gebietes Abstandsflächen gemäß den Vorgaben des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO verankert. Somit ist hier ein Mindestabstand von 3,0 m zur jeweiligen Grundstücksgrenze einzuhalten. Eine Grenzbebauung ist zudem ausgeschlossen.

Innerhalb des Gebietes wird jedoch gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO eine Grenzbebauung zu den Grundstücksgrenzen zugelassen. Hierdurch soll den Betrieben eine bauliche Entwicklung zugestanden werden, die eine vollständige Ausnutzung der Flächen berücksichtigt, jedoch immer unter Berücksichtigung der erforderlichen Regelungen zum Brandschutz. Dies ist dann auf Ebene der nachgeordneten Verfahren nachzuweisen.

Im Ergebnis wird hierdurch eine maximal bauliche Nachverdichtung ermöglicht, die jedoch keine negativen Auswirkungen oder Einschränkungen auf das Umfeld auslöst. Auf die Definition der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen in Form der Baugrenzen wird verwiesen.

## 8.4 Örtliche Bauvorschriften

Die im Bebauungsplan festgesetzten Regelungen zu den örtlichen Bauvorschriften stellen ergänzende Auflagen für die Bebauung der Grundstücke dar, wurden allerdings auf die tatsächlich erforderlichen Maßnahmen beschränkt. Diese betreffen die Gestaltung der baulichen Anlagen hinsichtlich Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Dachüberstand und Dachaufbauten, Einfriedungen, Stützmauern und die Gestaltung des Geländes.

Vor allem die Regelungen und Definitionen zur Gestaltung der Gebäude sind aus ästhetischen und städtebaulichen Gesichtspunkten sinnvoll und erforderlich. Aus diesem Grund wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, die einerseits den umliegenden Bestand erfassen und gleichzeitig maßvolle Vorgaben für die zukünftigen Baumaßnahmen darstellen.

### Gestaltung der Gebäude und der baulichen Anlagen

Auch im Hinblick auf die Dachform erfolgt eine Orientierung an den im Bestand anzutreffenden Ausbildungen und den im Gewerbebau üblichen Formen. Mit einer maximalen Dachneigung von 10 - 25° bei Satteldächern und max. 10° bei Pultdächern wird ein großzügiger Rahmen gesteckt, der entsprechenden Gestaltungsraum bietet, aber trotzdem für eine ruhige Dachlandschaft sorgt. Die Dachdeckung kann in allen harten Deckungen sowie auch Gründach vorgenommen werden.

### Alternative Energien

Um die Verwendung erneuerbarer Energien auch im privaten Bereich zu fördern, werden Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zugelassen. Aufgeständerte Module sind hingegen nur bei Flachdächern gestattet.

### Einfriedungen

Als Einfriedung sind alle gängigen Formen zulässig. In Anbetracht der Lage am Ortsrand werden jedoch lebende Zäune präferiert. Die Einfriedungen sind ohne Sockel zu errichten. Gerade an der Siedlungsperipherie, am Übergang zur freien Landschaft sollen Einfriedungen für Kleinsäuger kein unüberwindbares Hindernis darstellen. Die Höhe der jeweiligen Einfriedung darf höchstens 2,00 m über fertigem Gelände betragen.

### Gestaltung des Geländes

Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis 1,50 m zulässig. Ein direktes Angrenzen von Abgrabungen und Aufschüttungen ist nicht gestattet. Im Hinblick auf Stützmauern ist auszuführen, dass diese bis zu einer Höhe von max. 1,00 m ab fertigem Gelände zulässig sind. Stützmauern an den Randeingrünungsflächen werden aus ökologischen Gründen für nicht zulässig erklärt. Hier sind Geländeunterschiede als natürliche Böschungen auszubilden.

### Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen nur direkt am Gebäude angebracht werden und sie dürfen dabei nicht über die Fassadenoberkante hinausgehen. Freistehende Werbeanlagen in Form von Werbepylonen, Werbestelen oder Fahnenmasten sind mit einer Höhe bis maximal 10 m ab fertigem Gelände zulässig. Mit diesen Maßgaben soll ein insgesamt homogenes Erscheinungsbild erzielt und sollen negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild gemildert werden.

Mit den vorstehenden Maßgaben wird im Ergebnis ein Rahmen gesteckt, der ausreichend Gestaltungsmöglichkeiten für die Bauherren zulässt und auch zeitgemäßen Ansprüchen gerecht wird – trotz gewisser Einschränkungen zum Beispiel bei den Dachformen –, der aber auch das Orts- und Landschaftsbild nicht außer Betracht lässt. Auf die Ziffer 5 *ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN* der Festsetzungen durch Text wird Bezug genommen.

### 8.5 Innere Verkehrserschließung

Zur verkehrlichen Erschließung des Standortes wurden bereits Aussagen in der vorliegenden Begründung unter Ziffer 7 *Städtebauliches Konzept* getroffen. Auf diese wird an dieser Stelle zusätzlich verwiesen. Im Hinblick auf die Straßenbreite ist auszuführen, dass die neue Haupt-Erschließungsstraße eine Ausbaubreite von 6,50 m besitzt. Zudem wird sie beidseitig von einem Multifunktionalen Streifen mit jeweils 3,00 m begleitet. Der Privat Weg abzweigend von der Hauptstraße besitzt eine breite von 6,00 m.

Ein Durchkommen für Müllfahrzeuge ist grundsätzlich gewährleistet. Alle Parzellen erhalten einen unmittelbaren Anschluss an das beschriebene Straßensystem.

### 8.6 Grünflächen

Öffentliche Grünflächen sind im Geltungsbereich nicht enthalten. Die privaten Grünflächen zeigen sich durch eine 3,00 m breite Randeingrünung im Norden und Westen. Im Süden und Osten werden nicht überbaubare Grundstücksflächen zur Entwicklung einer Zäsur, mit einer Breite von 7,00 – 10,00 m angelegt. Diese werden im Süden, zur Eingrünung und Abschirmung der Gewerbeflächen mit Gehölzen überstellt.

Aussagen zur Entwicklung und Pflege der Grünflächen werden im Teil B Grünordnungsplan der Begründung unter Ziffer 17.3.1 abgehandelt.

### 8.7 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Im vorliegenden Fall haben die öffentlichen und privaten Grünflächen eine wichtige Funktion im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild, aber auch als Lebensraum und biotopvernetzendes Element. Aussagen zur Entwicklung und Pflege der Grünflächen wie auch zu den Pflanz- und Artenschutzmaßnahmen werden im *Teil B Grünordnungsplan* der Begründung thematisiert.

Die Errichtung von baulichen Anlagen in den Grünflächen ist nicht gestattet.

## 9 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

### 9.1 Verkehr

#### 9.1.1 Bahnanlagen

Die Stadt Riedenburg besitzt keinen Bahnanschluss. Dieser Verkehrsträger ist für die vorliegende Planung daher nicht relevant.

#### 9.1.2 Straßenverkehr

Das Planungsgebiet wird an einer Stelle im Norden über die Ländenstraße erreicht, sowie westlich über die Hauptstraße. Damit ist die Erweiterung des Gewerbegebietes optimal in das Verkehrsnetz eingebunden.

#### 9.1.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) wird durch Buslinien repräsentiert. Die nächstgelegene Haltestelle ist ca. 500 m entfernt am Lillienweg Abzw. Kapellenstraße.

#### 9.1.4 Geh- und Radwege

Auf östlicher Seite des Planungsgebietes, direkt am Main-Donau-Kanal, ist eine komplette Verbindung eines Fuß-/Radweges bis nach Riedenburg vorhanden.

### 9.2 Abfallentsorgung

Die Müllabfuhr wird über den Landkreis Kelheim geregelt. Auf den einzelnen Bauquartieren sind ausreichende Flächen für Abfallbehälter bereitzustellen. Kann der angefallene Müll nicht direkt durch die Müllfahrzeuge abgeholt werden, muss von den Abfallbesitzern dieser zu den nächsten anfahrbaren Sammelplatz (anfahrbare öffentliche Verkehrsfläche) gebracht werden. Auf § 16 Nr. 1 der Unfallverhütungsvorschriften Müllbeseitigung (DGUV- Vorschrift 43) wird verwiesen. Privatstraßen, -flächen und -wege werden von im Landkreis Kelheim eingesetzten Müllfahrzeugen nicht befahren. Hierzu wäre mit dem jeweils beauftragten Entsorgungsunternehmen u. a. eine Haftungsfreistellung zu vereinbaren.

#### Hinweise:

Die sichere Befahrbarkeit der Straßen und Anfahrbarkeit von Müllbehälterstandplätzen mit Müllfahrzeugen muss für einen ungehinderten Abholdienst gewährleistet sein. Der Müll kann nur an für Müllfahrzeuge geeigneten Fahrstrecken von Müllbehälterstandplätzen abgeholt werden. Hierzu wird auf die Unfallverhütungsvorschriften DGUV Vorschrift 43 vom 01.10.1979 in der Fassung vom 01.01.1997 i. V. m. der DGUV Information 214-033, insbesondere auf den § 16 Nr. 1 der Vorschrift 43, hingewiesen. Der Müll kann nur grundsätzlich direkt am Grundstück abgeholt werden, wenn

- die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren grundsätzlich nicht erforderlich ist. Dies gilt nicht, wenn ein kurzes Zurückstoßen für den Ladevorgang erforderlich ist, z. B. bei Absetzkippern. Bei Sackgassen muss die Möglichkeit bestehen, am Ende der Straße zu wenden.
- die Zugänge von der Fahrstraße zu den Standplätzen und die Standplätze selbst einen ebenen, trittsicheren Belag haben, der so beschaffen ist, dass er den Beanspruchungen durch das Transportieren und Abstellen der Müllbehälter standhält.
- Müllbehälter, die von Hand bewegt werden, so aufgestellt sind, dass die Müllbehälter nicht unnötig angehoben werden müssen oder im Winter festfrieren.
- Müllbehälter mit einem Inhalt von 110 l oder mehr so aufgestellt sind, dass der Transport über Treppen nicht erforderlich ist.
- die Transportwege bei Dunkelheit beleuchtet sind.

Im Kontext der Abfallentsorgung wird zusätzlich auf den Wertstoffhof der Stadt Riedenburg verwiesen, der sich nördlich des Planungsgebietes in Haidhof befindet und über die *Riedenburger Straße* bzw. über die Straße *Zur Güterlande* erreichbar ist.

### 9.3 Wasserwirtschaft

#### 9.3.1 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser erfolgt durch das Wasserwerk Riedenburg und ist durch das vorhandene Ortsnetz sichergestellt.

#### 9.3.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung im Geltungsbereich erfolgt im Trennsystem.

Im Zuge der weiteren Planungsmaßnahmen wird hierzu ein detailliertes Erschließungs- und Entwässerungskonzept erarbeitet. Details werden dann durch ein beauftragtes Ingenieurbüro mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt.

##### Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung wird über städtische Einrichtungen sichergestellt. Ein Anschluss für die zukünftige Bebauung ist im Zuge der Erschließung durch neue Hausanschlussleitungen sicherzustellen.

##### Niederschlagswasserbeseitigung

Die Niederschlagswasserbeseitigung hat in Form einer dezentralen Pufferung auf den privaten Grundstücksflächen zu erfolgen. Im Detail sind zur Niederschlagswasserbeseitigung auf den privaten Grundstücksflächen dezentrale Rückhaltungen in Form von Regenwasserzisternen oder sonstigen Rückhaltevorrichtungen wie Teichanlagen vorzusehen. Die Art der Entwässerung ist dann mit den einzelnen Bauanträgen aufzuzeigen.

##### Hinweise

Grundsätzlich hat die Grundstücksentwässerung nach *DIN 1986-100* in Verbindung mit *DIN EN 752* und *DIN EN 12056* zu erfolgen. Bei den erforderlichen Geländemodellierungen ist darauf zu achten, dass diese so ausgeführt werden, dass wild abfließendes Oberflächenwasser nicht zu Lasten Dritter abgeleitet wird.

### 9.4 Energieversorgung

#### Elektrische Versorgung

Die elektrische Versorgung des Gewerbegebietes wird durch die *Bayernwerk AG* gewährleistet.

Zur Versorgung der neu geplanten Gebäude sind Niederspannungserdkabel und Verteilerschränke erforderlich. Für die Unterbringung dieser Anlagen und Leitungen in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie für die Planung der *DIN 1998* zu beachten. Die Verkabelung der Gebäudeanschlüsse erfordert, dass die Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können. Dazu wird auf die Bestimmungen des § 123 BauGB verwiesen, wonach die Erschließungsanlagen bis zur Fertigstellung der anzuschließenden baulichen Anlagen benutzbar sein sollen. Werden Gebäude vorzeitig errichtet, lässt sich der Stromanschluss nur provisorisch erstellen. Die dadurch entstehenden Mehrkosten müssen vom Baulastträger der Straße als Verursacher übernommen werden.

Entlang des Geltungsbereiches verlaufen Kabel des Energieversorgers. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links der Trassenachse, diese sind zu beachten und einzuhalten.

Im nördlichen Bereich, direkt an der privaten Zufahrtsstraße wird ein Bereich von 30 m<sup>2</sup> für eine Transformatorenstation bereitgestellt.

##### Hinweise:

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist das Versorgungsunternehmen zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit dem Energieträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Es geht hier nicht nur um die Verhinderung von Schäden durch Pflanzarbeiten, sondern auch um zu befürchtende Spätfolgen durch Bäume bzw. Baumwurzeln mit erschwerem Betrieb, Überwachung und Reparatur von unterirdischen Versorgungsanlagen. In jedem Fall ist ein Zusammenwirken der Beteiligten erforderlich. Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln sind nach Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden. Bei Annäherungen ist eine Verständigung erforderlich, damit die Pflanztiefe sowie die Strauchart und deren Wurzelverhalten hinsichtlich der unterirdischen Versorgungsanlage überprüft werden kann.

Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Soweit erforderlich, sind notwendige Straßenbeleuchtungsmasten und Kabelverteilerschächte auf Privatgrund zu dulden. Aufmerksam gemacht wird weiterhin auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft *Energie Textil Elektro Medienerzeugnisse (BG ETEM)* für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (DGUV V3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken

- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

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.

Bereits bei Beginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass wir über die Stationsgrundstücke verfügen können. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können.

## 9.5 Telekommunikation

### Deutsche Telekom

Für die Bereitstellung eventuell erforderlicher Anschlüsse an das Fernmeldenetz sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planungsbereich der *Deutschen Telekom Technik GmbH* so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, beim zuständigen Ressort unter der kostenlosen Rufnummer der *Bauherren-Hotline – 0800 33 01903* – angezeigt werden. Notwendige Leitungsrechte auf Privatgrundstücken werden über Grunddienstbarkeiten geregelt.

Als Voraussetzung für eine unterirdische Versorgung gilt es sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist. Die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der Telekommunikationsinfrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.
- auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird.
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, wie ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben.
- dem Erschließungsträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und bei Bedarf verpflichtet ist, in Abstimmung mit der Telekom Deutschland GmbH im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH im Grundbuch kostenlos zu sichern.
- Im Zuge der Planungen ist dabei zu berücksichtigen, dass in allen Straßen und Gehwegen gegebenenfalls geeignete und ausreichende Trassen für die Telekommunikationsanlagen vorzusehen sind.
- Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ hrsg. von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist zu beachten.

### Vodafone GmbH

Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend der Anfrage zu einem Neubaugebiet. In diesem Fall wird gebeten, sich mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung zu setzen.

## 10 BRANDSCHUTZ

Bezüglich des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind bei der Aufstellung von Bauleitplanungen die allgemeinen Bestimmungen gemäß den Vorschriften der *DIN 14090* sowie der BayBO einzuhalten. Die Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h bei 1,5 bar auf 2 Stunden (Grundschatz laut DVGW) kann gewährleistet werden, da die Anbindung des Baugebiets an das Wasserversorgungsnetz der Stadt Riedenburg erfolgt.

Insgesamt gesehen ist der abwehrende Brandschutz sowie die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen entsprechend Art. 1 Abs. 1 und 2 des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (BayFwG) sicherzustellen. Weiterhin sind ausreichend dimensionierte verkehrliche Erschließungsanlagen für den Brand- und Katastrophenfall geplant. Die gemeindliche Feuerwehr hat insgesamt ausreichende Möglichkeiten, um den Anforderungen der gesetzlichen Vorgaben gerecht zu werden.

Im Einzelnen sind folgende Punkte zu beachten:

- Bereitstellung ausreichender Möglichkeiten zur Gewährleistung des Brandschutzes für die gemeindliche Feuerwehr,
- Sicherstellung der Rettungswege,
- Einhaltung von Hilfsfristen,
- ausreichende Löschwasserversorgung,
- Bereitstellung ausreichender Erschließungsflächen,
- Wechselbeziehungen im Planungsbereich zu anderen Gebieten,
- Minimierung brandschutztechnischer Risiken im Planungsbereich.

### Hinweise:

In Abstimmung mit der Gemeinde als zuständiger Planungsträger sind die Belange des Brandschutzes grundsätzlich zu Lasten des Vorhabenträgers zu tragen. Eine detaillierte Abstimmung hierüber hat im Zuge der Einzelgenehmigung zu erfolgen.

Bei Feuerwehrezufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind auf Privatgrundstücken entsprechend der Liste der Technischen Baubestimmungen (vgl. AllMBl Nr. 14/2013 lfd. Nr. 7.4) die Vorgaben der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (Fassung 02/2007) einzuhalten. Bei Flächen für die Feuerwehr im öffentlichen Bereich wird den Gemeinden die Anwendung dieser Richtlinie empfohlen (Die DIN 14 090 - „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ kann hierfür ebenfalls als Planungsgröße herangezogen werden). Die Bekanntmachung zum Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (VollzBekBayFwG) des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 28.05.2013 (Az.: ID1-2211.50-162) empfiehlt den Gemeinden, bei der Ermittlung der notwendigen Löschwassermenge die Technische Regel zur Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung - Arbeitsblatt W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) anzuwenden. In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass der Abstand der Hydranten untereinander 150 m nicht überschreitet. DVGW: Für Feuerlöschzwecke [DVGW W 405 (A)] bestimmte Hydranten sind in angemessenen Abständen in das Rohrnetz einzubauen [DVGW W 400-1 (A)] (vgl. DVGW-Merkblatt W 331). Die Abstände von Hydranten im Rohrnetz sind in Abhängigkeit von der Bebauung und von der Struktur des Rohrnetzes örtlich verschieden. Sie liegen in Ortsnetzen meist unter 150 m (vgl. DVGW- Arbeitsblatt W 400-1). Eine entsprechende Begründung gibt der Landesfeuerwehrverband Bayern e.V. mit seiner Fachinformation für Feuerwehren zur Planung von Löschwasserversorgungseinrichtungen aus der Sicht der Feuerwehr mit Stand 04/2013. Es wird die Verwendung von Überflurhydranten empfohlen. Begründung: Bei Überflurhydranten größer DN 80 liegt die Löschwasserentnahmemenge über der möglichen Entnahmemenge von Unterflurhydranten, da Unterflurhydranten trotz zwei verfügbarer Abgänge an den Durchmesser DN 80 des Standrohrs der Feuerwehr gebunden sind. Wird die Löschwasserversorgung durch Löschwasserbehälter sichergestellt, sind die Vorgaben der DIN 14230:2012-09 (Unterirdische Löschwasserbehälter) einzuhalten. Bei der Einplanung von Löschwasserteichen ist die Einhaltung der DIN 14210:2003-07 (Löschwasserteiche) vorausgesetzt.

## 11 IMMISSIONSSCHUTZ

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Nachfolgend werden daher verschiedene Immissionsquellen und ihre etwaigen Auswirkungen auf das Planungsgebiet näher betrachtet.

### 11.1 Verkehrslärm

Auswirkungen hinsichtlich Lärmbelastungen durch Verkehrslärm sind bei vorliegender Planung aufgrund der Lage des Geltungsbereiches an der *Ländenstraße* nur gering zu erwarten. Außerdem befindet sich auf östlicher Seite der Main-Donau-Kanal, mit der Schleuse Riedenburg, die sich etwa 800 m südlich befindet, wodurch Emissionen entstehen können.

Von einer unzumutbaren Lärmbelastung wird jedoch nicht ausgegangen, zumal auch bereits Gewerbe- und Wohnnutzungen im Umfeld existieren.

### 11.2 Sport- und Freizeitlärm

Es befinden sich keine Sport- und Freizeiteinrichtungen im unmittelbaren Umfeld des Planungsgebietes. Weshalb keine Beeinträchtigungen im Planungsgebiet zu erwarten sind.

### 11.3 Gewerbelärm

Nördlich und westlich des Geltungsbereiches befinden sich bereits mehrere Gewerbebetriebe. Der Planungsbereich fügt sich somit in die Umgebung ein.

Vom Büro *Hooch & Partner Sachverständige* wurde eine Lärmkontingentierung durchgeführt, die dem geplanten Gewerbegebiet – unter Rücksichtnahme auf zulässige/mögliche Vorbelastungen durch anlagenbezogene Geräusche anderer bereits bestehender Emittenten – maximal mögliche, evtl. richtungsabhängig optimierte Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach der DIN 45691 zuweist, welche die Einhaltung der geltenden Orientierungs-, bzw. Immissionsrichtwerte in der schutzbedürftigen Nachbarschaft im Rahmen der Bauleitplanung sicherstellen. Die berechneten zulässigen Emissionskontingente repräsentieren während der Tagzeit Werte, wie sie für übliche Gewerbenutzungen als relativ gut geeignet bezeichnet werden können.

Das entsprechende immissionsschutztechnische Gutachten mit dem richtungsabhängigen Emissionsmodell und den zulässigen Emissionskontingenten befindet sich im Anhang.

### 11.4 Landwirtschaftliche Immissionen

Die Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen und die damit unter Umständen verbundenen zeitlich auftretenden Emissionen, die durch Staub bzw. Lärm während der Bodenbearbeitungs- und Erntezeiten, wie auch durch die Ausbringung von Gülle entstehen können – auch an Sonn- und Feiertagen – sind zu dulden. Die Bauwerber sind hiervon von der Gemeinde entsprechend in Kenntnis zu setzen.

## 12 FLÄCHENBILANZ

Flächenanteile innerhalb des Geltungsbereiches

| ART DER NUTZUNG  | ANTEIL<br>in % | FLÄCHE<br>in m <sup>2</sup> |
|--|----------------|-----------------------------|
| <b>Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches</b>  | <b>100</b>     | <b>25.690</b>               |
| abzgl. Verkehrsflächen<br>— Erschließungsstraßen (950 m <sup>2</sup> ),<br>— Multifunktionsstreifen (1.000 m <sup>2</sup> ),<br>— Vorhandene Stellplätze (320 m <sup>2</sup> ) | 8,8            | 2.270                       |
| abzgl. Grünflächen<br>— Randeingrünung (1.155 m <sup>2</sup> ),<br>— Zäsur (2.140 m <sup>2</sup> )   | 12,4           | 3.295                       |
| <b>Nettobaupfläche</b>   | <b>78,8</b>    | <b>20.125</b>               |

Grundstücksgrößen

| PARZELLE      | FLÄCHE in m <sup>2</sup> |
|---------------|--------------------------|
| GE 1          | 17.395                   |
| GE 2.1        | 2.872                    |
| GE 2.2        | 1.661                    |
| GE 3          | 2.812                    |
| <b>Gesamt</b> | <b>24.740</b>            |

## 13 ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Die voraussichtlichen Kosten für die geplanten Erschließungsmaßnahmen sind derzeit noch nicht dimensioniert und somit noch nicht bekannt. Diese werden im Zuge der detaillierten Erschließungs- und Entwässerungsplanung ermittelt. Diese Planungen erfolgen im Anschluss an das Bauleitplanverfahren.

Zur planerischen Regelung wird hierfür ein Erschließungsvertrag zwischen den Parteien getroffen. Dieser regelt die fachliche Umsetzung sowie die damit verbundene Kostenverteilung.

Kostenträger der gesamten Maßnahme sind in vorliegender Situation die jeweiligen Antragsteller.

Für die gesamten infrastrukturellen Einrichtungen zeichnen sich folgende Träger verantwortlich:

### Stadt Riedenburg

- Öffentliche Verkehrsflächen,
- Abwasserbeseitigung für Schmutzwasser,
- Abwasserbeseitigung für Niederschlagswasser,
- Wasserversorgung.

### Bayernwerk Netz GmbH

- Stromversorgung.

### Deutsche Telekom AG

- Telekommunikation.

Entstehende und erforderliche Anschlusskosten der Grundstücke richten sich dann nach den entsprechenden Satzungen bzw. nach den tatsächlichen Herstellungskosten.

## TEIL B) GRÜNORDNUNGSPLAN

### 14 VERANLASSUNG

Um einerseits die baurechtlichen Voraussetzungen für ein Gewerbegebiet zu schaffen und andererseits den ökologischen Belangen gerecht zu werden, ist im Zuge der qualifizierten Bauleitplanung ein integrierter Grünordnungsplan erforderlich. Darin werden die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach Art. 4 Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG festgesetzt.

Der Grünordnungsplan kann auch Grundlage für die naturschutzrechtliche Beurteilung von Eingriffen im Sinn von § 14 BNatSchG sowie für Vorhaben des Naturschutzes und der Landschaftspflege (z. B. Festsetzung von Schutzgebieten, Pflegemaßnahmen) sein.

### 15 BESTANDSERFASSUNG UND BEWERTUNG DER SCHUTZGÜTER DES NATURHAUSHALTES

#### 15.1 Naturräumliche Lage

Nach der naturräumlichen Gliederung Deutschlands liegt die Stadt Riedenburg in der Naturraum-Einheit *082 – Südliche Frankenalb*. Diese wiederum ist Teil der Naturraum-Haupteinheit *D61 – Fränkische Alb*.

#### 15.2 Potentielle natürliche Vegetation

Unter der potentiellen natürlichen Vegetation versteht man diejenige Vegetation, die sich heute nach Beendigung anthropogener Einflüsse auf die Landschaft und ihre Vegetation einstellen würde. Bei der Rekonstruktion der potentiellen natürlichen Vegetation wird folglich nicht die Vegetation eines früheren Zeitraumes nachempfunden, sondern das unter den aktuellen Standortbedingungen zu erwartende Klimaxstadium der Vegetationsentwicklung.

Das Gemeindegebiet liegt in einer Region, in der sich ein *Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald mit flussbegleitendem Hainmieren-Schwarzerlen-Auenwald* ausbilden würde.

#### 15.3 Reale Vegetation

Die Geländebegehung fand im April 2023 statt.

Der nicht überbaute Bereich des Planungsgebietes stellt sich überwiegend als Intensivgrünland dar. Im Planungsgebiet liegt zudem das Firmengelände eines bestehenden Gewerbebetriebes mit zugehörigen Außenanlagen und Stellflächen. Die Stellflächen sind teilweise mit Bäumen wie Eichen, Spitzahorn und Feldahorn überstellt. Zudem sind auch Ziersträucher und standortgerechte Sträucher wie Schlehe, Hartriegel, Hasel und Weiden in den Grünflächen vorhanden. Im Südosten der Fl. Nr. 1274/40 Gemarkung Perletzhofen ist ein bedingt naturfernes Rückhaltebecken mit Schilf und Weiden anzutreffen.

Im Betrachtungsraum sind bisher weder schützenswerte, noch lokal bis landesweit bedeutsame Pflanzenarten bekannt oder im Zuge der Bestandsaufnahme als Zufallsfunde entdeckt worden.

#### 15.4 Biotopausstattung

Im Geltungsbereich oder direkt angrenzend befindet sich kein Biotop.

#### 15.5 Boden

Die Ackerzahlen liegen innerhalb des Geltungsbereiches bei 29 und 41 (durchschnittliche Ackerzahl im Landkreis Kelheim 51). Es handelt sich im Planungsbereich nach der Bodenschätzung um Böden niedriger Bonität.

Gemäß der Übersichtsbodenkarte 1:25.000 ist im Gebiet als Boden *fast ausschließlich kalkhaltige Vega, selten kalkhaltige Gley-Vega aus (skelettführendem) Carbonatschluff bis -lehm, selten aus Carbonatsand (Auensediment)* ausgebildet.

#### 15.6 Wasser

Permanent und auch nur temporär wasserführende Oberflächengewässer mit Ausnahme eines Rückhaltebeckens fehlen. Nach dem *UmweltAtlas Naturgefahren* sind keine überschwemmungsgefährdeten Gebiete gekennzeichnet, es ist jedoch im Osten ein wassersensibler Bereich vorhanden. Für Details wird auf die Ziffer 5.2.2 *Hochwasser* hingewiesen.

#### 15.7 Klima/ Luft

Der Geltungsbereich wird durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Dabei stellt das Grünland eine Fläche mit einer hohen Wärmeausgleichsfunktion dar. Kaltlufttransportwege sind aber bereits unterbrochen, da im Norden sowie im Süden und Westen Bebauung angrenzt.

#### 15.8 Landschaftsbild/ Erholungseignung

Der Geltungsbereich selbst weist keine besondere Bedeutung für die Erholungseignung auf, da er als Grünland genutzt wird und nur am östlichen Rand ein Radweg vorbeiführt. Zudem besteht eine Vorbelastung durch die vorhandenen Gewerbebetriebe. Durch die Lage im reizvollen Tal des Main-Donau-Kanals besitzt das Landschaftsbild jedoch eine gewisse Wertigkeit.

## 16 GRÜNORDNERISCHES KONZEPT

Nach Osten und Süden hin wird das künftige Gewerbegebiet durch festgesetzte Gehölzstrukturen auf Privatgrund eingegrünt, so dass durch die geplanten Baum-/Strauchgruppen das Gewerbegebiet visuell in den Landschaftsausschnitt integriert wird. Hinzu kommen Festsetzungen zu Gehölzpflanzungen, die eine innere Durchgrünung bewirken sollen.

Mit den beabsichtigten Maßnahmen wird ein Mosaik aus Grünflächen, Baum-/Strauchgruppen und Einzelbäumen mit biotopvernetzender Funktion geschaffen. Die angebotene Artenvielfalt bildet einen hochwertigen Lebensraum und ein Nahrungshabitat für Tiere und ist nicht zuletzt eine Bereicherung für das Landschaftsbild.

## 17 ERLÄUTERUNG DER GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN

### 17.1 Verkehrsflächen

Ziel ist es, die Verkehrsflächen, insbesondere untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen – mit Ausnahme aller Bereiche, wo grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht – mit unversiegelten und/ oder teilversiegelten Belägen zu befestigen, um in diesen Bereichen eine natürliche Versickerung des Oberflächenwassers zu ermöglichen. Daher ist eine Versiegelung nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsflächen erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen, wobei im Sinne des Bodenschutzes wasserdurchlässigen Deckschichten der Vorrang einzuräumen ist.

Stellplätze sind generell als befestigte Flächen mit Versiegelungsbeschränkung auszuführen, wobei der Durchlässigkeitsgrad der Belagsdecke der Durchlässigkeit des anstehenden Bodens anzupassen ist. Vorgesehen sind Porenpflaster, Rasenfugenpflaster, Sandfugenpflaster, Rasengitterpflaster, Schotterrasen, aber auch wassergebundene Decken und sonstige vergleichbare Beläge.

Untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige, aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen sind mit un- oder teilversiegelten Belägen zu befestigen, wie sie bereits im vorstehenden Abschnitt aufgezählt wurden. Zusätzlich ist auch eine Ausführung als wassergebundene Decke denkbar.

### 17.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind wasseraufnahmefähig herzustellen und gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Diese sind entweder als Rasen- oder Wiesenflächen zu gestalten bzw. mit Bodendeckern und/ oder Stauden zu bepflanzen und gegebenenfalls mit Gehölzen zu überstellen.

Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Aufenthaltsbereiche und Einfriedungen zulässig.

Im Ergebnis soll mit diesen Vorgaben die Anlagen von ausgedehnten Kiesflächen vermieden werden. Diese sind in aller Regel mit Vliesen unterlegt, um das Durchdringen von Pflanzen zu verhindern. Derlei Flächen heizen sich im Sommer besonders stark auf und sind zudem ohne jegliche Bedeutung für heimische Arten. Stattdessen soll die ökologische Vielfalt verbessert und Lebensräume für Insekten und Bienen geschaffen werden.

### 17.3 Gestaltungs-/ Pflegemaßnahmen

#### 17.3.1 Öffentliche Grünflächen

Öffentliche Grünflächen sind nicht vorhanden.

#### 17.3.2 Private Grünflächen

##### — **Grünflächen zur Randeingrünung**

Die Gehölzpflanzungen am südlichen und östlichen Rand des Planungsgebietes stellen ein biotopvernetzendes Element dar und bieten einen wichtigen Lebensraum für Insekten, Vögel und auch Kleinsäugetiere. Zudem dienen sie der optischen Einbindung der geplanten Gewerbegebietsflächen in den Landschaftsraum. Es ist autochthones Pflanzmaterial entsprechend der Angaben in den Festsetzungen durch Artenlisten unter Ziffer 12 zu verwenden.

#### 17.3.3 Pflanzgebote

Die festgesetzten Pflanzgebote im privaten Raum leisten einen Beitrag dazu das Gewerbegebiet visuell in das Orts- und Landschaftsbild einzubinden, zu durchgrünen und nicht zuletzt wichtige Nahrungsquellen und Lebensräume zum Beispiel für Vögel und Bienen zu schaffen.

## 18 EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist für die Aufstellung von Bauleitplänen die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung vorgesehen, wenn auf Grund der Planung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Das Schaffen neuen Baurechts ist hier als ausgleichspflichtige Nutzungsänderung von Grundflächen anzusehen.

### 18.1 Ermittlung des Umfanges der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen

Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt nach dem Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr (2021).

Es gilt nach einer vorangegangenen Bestandsaufnahme von Natur und Landschaft die Schutzgüter des Naturhaushaltes unter Betrachtung der zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich ihrer Leistungs- und Funktionsfähigkeit zu bewerten. Das Kompensationserfordernis wird für das Schutzgut Arten und Biotope flächenbezogen errechnet. Für die restlichen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaftsbild sowie für eventuelle Ergänzungen zum Schutzgut Arten und Biotope erfolgt die Bewertung verbal-argumentativ.

Nach dem neuen Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung erfolgt die Eingriffs- und Ausgleichsflächenbilanzierung nach Wertpunkten. Hierbei muss der Ausgleichsbedarf in Wertpunkten der geplanten Ausgleichsfläche in Wertpunkten entsprechen. Zuletzt wird der Ausgleichsflächenbedarf in Wertpunkten unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen in einen konkreten Flächenbedarf umgerechnet.

#### 18.1.1 Festlegung der Beeinträchtigungsintensität

Für das Schutzgut Arten und Lebensräume werden je nach ihren Merkmalen und Ausprägungen Biotop- und Nutzungstypen (BNT) der Biotopwertliste der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) zugeordnet.

Teilbereiche des Planungsgebietes, für die bereits Baurecht besteht, bleiben unberücksichtigt, da für sie auch kein Kompensationsbedarf entsteht.

Das Planungsgebiet wird bzgl. der Bedeutung des Schutzgutes Arten und Lebensräume in folgende Teilbereiche eingestuft:

A11, Intensiv bewirtschafteter Acker, 2 WP (Wertpunkte)

G211, Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland, 6 WP

S131, Eutrophe Stillgewässer, bedingt naturfern bis naturfern, 6 WP

Die detaillierte bewertete Bestandsbeschreibung ist auch dem UMWELTBERICHT unter Ziffern 2.6.2.1 und 2.6.3.1 zu entnehmen. Zudem wird auf die umseitige Abbildung verwiesen, welche die Eingriffsbereiche und die geplante Ausgleichsfläche anschaulich aufzeigt.



Abbildung: Eingriffsflächen, Ausgleichsfläche; o.M., Quelle: KomPlan.

### 18.1.2 Verbal-argumentative Bewertung aller weiteren Schutzgüter

In der Regel werden die beeinträchtigten Funktionen der restlichen Schutzgüter durch die Kompensation des Schutzguts Arten und Lebensräume mit abgedeckt. Liegt eine Ausnahme vor, so wird ein zusätzlich erforderlicher Ausgleichsflächenbedarf verbal-argumentativ festgelegt. Das Schutzgut Landschaftsbild ist sehr spezifisch und stellt daher einen gesonderten Fall dar, der immer ergänzend verbal-argumentativ beschrieben wird.

Für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft besteht kein zusätzliches Ausgleichserfordernis, da keine vom Regelfall abweichenden Umstände erkennbar sind.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft werden durch die geplanten Neuausweisungen von Gewerbegebietsflächen bedingt. Aufgrund der Lage im Anschluss an bestehende Gewerbeflächen und der vorhandenen und geplanten Begrünung (siehe Ziffer 17.3) werden die Auswirkungen auf das Schutzgut möglichst geringgehalten und ansonsten mit dem ermittelten Ausgleichsbedarf abgedeckt.

### 18.1.3 Ermittlung der Eingriffsschwere

Laut Leitfaden *Eingriffsregelung in der Bauleitplanung* von 2021 kann die Schwere der Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft überschlägig aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet werden. Hierzu dient die Grundflächenzahl (GRZ). Bei Flächen mit einer geringen bis mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung bietet sich die GRZ als Beeinträchtigungsfaktor an. Über diesen Beeinträchtigungsfaktor sind auch Freiflächen abgedeckt, die zu den Baugrundstücken gehören. Auch die dem Baugebiet zugeordnete und ihm dienende verkehrsübliche Erschließung fällt darunter.

Wie unter der Ziffer 18.1.1 bereits ausgeführt wurde, werden mit der vorliegenden Planung Flächen mit einer geringen bis mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung in Anspruch genommen, so dass für die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs im Weiteren die GRZ zugrunde gelegt wird.

### 18.1.4 Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs



Matrix zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs.

Der rechnerisch ermittelte Ausgleichsbedarf kann bei Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs gemäß Anlage 2 des neuen Leitfadens *Eingriffsregelung in der Bauleitplanung* von 2021 um einen Planungsfaktor bis zu 20% reduziert werden.

Im vorliegenden Fall wird der Abschlag von einem Planungsfaktor von 5% durch folgende Vermeidungsmaßnahmen gerechtfertigt:

- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge

In der nachfolgenden Tabelle ist die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs für den Eingriffsbereich dargestellt.

| AUSGANGSNUTZUNG BNT | WERTPUNKTE (WP) BNT |   | EINGRIFFS-FLÄCHE (M2) |   | GRZ |
|---------------------|---------------------|---|-----------------------|---|-----|
| A11                 | 2                   | x | 12.080                | x | 0,8 |
| G211                | 6                   | x | 190                   | x | 0,8 |
| S131                | 6                   | x | 1.345                 | x | 0,8 |

| AUSGLEICHSBEDARF (WP) |   | PLANUNGSFAKTOR (%) |   | AUSGLEICHSBEDARF (WP) |
|-----------------------|---|--------------------|---|-----------------------|
| = 19.328              | - | 5                  | = | 18.362                |
| = 912                 | - | 5                  | = | 867                   |
| 6.456                 | - | 5                  | = | 6.133                 |
|                       |   | Summe              |   | 25.362                |

### 18.1.5 Bereitstellung der erforderlichen Kompensationsflächen



Matrix zur Ermittlung und Bewertung des Ausgleichsumfangs.

Die Bereitstellung der erforderlichen Kompensationsflächen erfolgt auf **externen Ausgleich** auf der Fl. Nrn. 1281, Gemarkung Perletzhofen.

| FLÄCHE                  | PROGNOSEZUSTAND  | WP | AUSGANGSZUSTAND | WP | AUFWERTUNG | AUSGLEICHSUMFANG |
|-------------------------|--|----|-----------------|----|------------|------------------|
| 1.450                   | W12 WALDMANTEL, FRISCHER BIS MÄßIG TROCKENER STANDORT                    | 9  | A11             | 2  | 7          | 10.150           |
| 1.550                   | L113 EICHEN-HAINBUCHENWÄLER, WECHSELTROCKENER STANDORTE, ALTE AUSPRÄGUNG | 11 | W12             | 9  | 2          | 3.100            |
| 1.350                   | L113 EICHEN-HAINBUCHENWÄLER, WECHSELTROCKENER STANDORTE, ALTE AUSPRÄGUNG | 11 | A11             | 2  | 9          | 12.150           |
| AUSGLEICHSUMFANG GESAMT |  |    |                 |    |            | 25.400           |

Insgesamt werden 25.400 WP extern erbracht.

Folgende Maßnahmen werden auf den **externen Ausgleichsflächen** durchgeführt.

#### Entwicklung eines Eichen-Hainbuchenwaldes mit Waldmantel (Fl.-Nr. 1281, Gemarkung Perletzhofen)

Es erfolgt eine Aufforstung mit autochthonem Pflanzmaterial mit folgenden Baumarten 1./2. Ordnung (Qualität: 1 + 2, 50-80): Traubeneiche (*Quercus petraea*; Herkunft: 818 13), Stiel-Eiche (*Quercus robur*, Herkunft: 817 09), Winter-Linde (*Tilia cordata*; Herkunft 823 07) und Vogelkirsche (*Prunus avium*; Herkunft: 814 04). Hierbei soll jede 4 bis 5 zu pflanzende Eiche mit einer der anderen oben aufgeführten Arten ersetzt werden. Der Pflanzabstand beträgt 2,0 m x 2,0 m. Der Unterwuchs stellt sich nach der Etablierung des Waldes mit den standortgerechten Baumarten von selbst ein.

Zusätzlich soll am östlichen Rand der Aufforstung ein höhengestaffelter Waldrand angelegt werden. Hierzu werden am östlichen Rand nur noch Bäume 2. Ordnung gepflanzt. Der Pflanzabstand beträgt 2,0 m x 1,5 m. Folgende Arten werden verwendet (Qualität: 1 + 2, 50-80): Vogelkirsche (*Prunus avium*; Herkunft: 814 04), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Wild-Birne (*Pyrus pyraeaster*) und Elsbeere (*Sorbus torminalis*). Die Pflanzung soll gruppenweise je Baumart erfolgen.

Der Waldmantel wird ergänzt durch locker strukturierte, an den Rändern gebuchtete Gebüsche. In einem Pflanzabstand 1,5 m x 1,5 m werden Sträucher (Qualität: 1 + 1, 50-80) mit autochthonem Pflanzmaterial (Vorkommensgebiet 5.2) verwendet: Eingrif-feliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Gewöhnliches Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Schwarze Holunder (*Sambucus nigra*), und Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Feld-Rose (*Rosa arvensis*) und Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*).

Die dreireihige Pflanzung soll gruppenweise je Strauchart erfolgen. Bei der äußersten Reihe, zur freien Flur, werden in unregelmäßigen Abständen einzelne Sträucher entfernt, um einen gebuchteten Waldrand zu schaffen.

Zudem müssen folgende Maßnahmen eingehalten werden:

- Es ist ausschließlich autochthone Pflanzware zu verwenden (Vorkommensgebiet 5.2).
- Regelmäßige Pflege (z.B. Zaunkontrolle, Ausgrasen) erforderlich
- Artgleiche Nachpflanzung ausgefallener Gehölze ab 20 % oder 100 m<sup>2</sup> Ausfall
- Ein Schutz vor Schalenwild und Mäusen ist anzubringen.

## 18.2 Aussagen zur Umsetzung der Kompensationsflächen

Insgesamt gelten für Kompensationsflächen, unabhängig von den speziell getroffenen Maßnahmen, nachfolgende Anmerkungen:

- Maßnahmen, die den Naturhaushalt schädigen oder das Landschaftsbild verunstalten, sind untersagt, z. B.
  - Errichtung baulicher Anlagen,
  - Einbringen standortfremder Pflanzen,
  - Aussetzen nicht heimischer Tierarten,
  - Flächenaufforstungen,
  - Flächenauffüllungen,
  - Vornehmen zweckwidriger land- und forstwirtschaftlicher Nutzungen,
  - Betreiben von Freizeitaktivitäten oder gärtnerischer Nutzungen.
- Grundsätzlich ist nur die Verwendung von autochthonem Saat- und Pflanzgut zulässig. Ein entsprechender Nachweis muss der Unteren Naturschutzbehörde nach der Durchführung vorgelegt werden. Die Kompensationsflächen sind dauerhaft zu erhalten.
- Ausgefallene Pflanzen sind in der darauffolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.
- Ergänzende Hinweise zur Mahd:
  - Es sind jährlich wechselnde Brachestreifen (ca. 10% der Fläche) bei jedem Mähgang zu belassen.
  - Ideal ist eine Mahd von innen nach außen unter Verwendung eines Messermähwerkes.
  - Beim Auftreten von Problempflanzen wie Indisches Springkraut, Goldrute, Stumpflättriger Ampfer oder Ackerkratzdistel kann eine Mahd der betroffenen Teilflächen auch außerhalb der festgelegten Zeiten erfolgen.
- Änderungen des Pflegekonzeptes dürfen nur in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, vorgenommen werden.
- Die im Rahmen der Bauleitplanung festgelegten Kompensationsflächen müssen nach Art. 9 BayNatSchG in einem angemessenen Zeitraum nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes von der jeweiligen Kommune an das Bayerische Landesamt für Umweltschutz gemeldet werden. Die Untere Naturschutzbehörde ist in geeigneter Weise über die Meldung zu informieren.
- Die Fertigstellung der Gestaltungsmaßnahmen bzw. der Beginn der extensiven Nutzung der Kompensationsflächen ist der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Die Erreichung des Entwicklungszieles ist in eigener Zuständigkeit zu überwachen.

## VERWENDETE UNTERLAGEN

### 19 QUELLEN

#### LITERATUR

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft; Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – ein Leitfaden. München

#### GESETZE

BAUGESETZBUCH [BauGB] in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG [BauNVO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

BAYERISCHE BAUORDNUNG [BayBO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), das zuletzt durch § 5 des Gesetzes vom 23. Juli 2024 (GVBl. S. 257) geändert worden ist

GEMEINDEORDNUNG [GO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ [BNatSchG] vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist

GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DIE ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR [Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG] vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist

WASSERHAUSHALTSGESETZ [WHG] vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist

BAYERISCHES WASSERGESETZ [BayWG] vom 25. Februar 2010 (GVBl. S. 66, 130, BayRS 753-1-U), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. November 2021 (GVBl. S. 608) geändert worden ist

GESETZ ZUM SCHUTZ UND ZUR PFLEGE DER DENKMÄLER [Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG] in der Bayerischen Rechtsammlung [BayRS 2242-1-WK] veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 23. Juli 2024 [GVBl. S. 257] geändert worden ist

BAYERISCHE KOMPENSATIONSVERORDNUNG [BayKompV] vom 07. August 2013 [GVBl. S. 517, BayRS 791-1-4-U], die durch § 2 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 [GVBl. S. 352] geändert worden ist

GESETZ ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN BODENVERÄNDERUNGEN UND ZUR SANIERUNG VON ALTLASTEN [Bundes-Bodenschutzgesetzes – BBodSchG] vom 17. März 1998 [BGBl. I S. 502], das zuletzt durch Art. 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 [BGBl. I S. 306] geändert worden ist

BAYERISCHES GESETZ ZUR AUSFÜHRUNG DES BUNDES-BODENSCHUTZGESETZES [Bayerisches Bodenschutzgesetz – BayBodSchG] vom 23. Februar 1999 [GVBl. S. 36, BayRS 2129-4-1-U], das zuletzt durch Gesetz vom 9. Dezember 2020 [GVBl. S. 640] geändert worden ist

BAYERISCHES FEUERWEHRGESETZ [BayFwG] vom 23. Dezember 1981 in der Bayerischen Rechtsammlung [BayRS 215-3-1-I] veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2020 [GVBl. S. 350] geändert worden ist

GESETZ ZUR AUSFÜHRUNG DES BÜRGERLICHEN GESETZBUCHS IN DER BAYERISCHEN RECHTSSAMMLUNG [AGBGB] vom 20. September 1982 [BayRS IV S. 571], das zuletzt durch § 14 des Gesetzes vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 718) geändert worden ist

## SONSTIGE DATENQUELLEN / INTERNETQUELLEN

BAYERISCHES FACHINFORMATIONSSYSTEM NATURSCHUTZ (FIN-WEB):

<https://www.lfu.bayern.de/natur/fis-natur>

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT - LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM BAYERN (LEP):

<https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/>

BAYERNATLAS: <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas>

RAUMINFORMATIONSSYSTEM BAYERN: <http://risby.bayern.de>

UMWELTATLAS BAYERN: <https://www.umweltatlas.bayern.de>

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGENSBURG – REGIONALPLAN REGION REGENSBURG: <http://www.region11.de>