

Begründung gemäß BauGB § 9, Abs. 8

1. Aufstellung

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 19.04.2018 beschlossen, einen Bebauungsplan für das Gebiet

„Prunn West 2“ in Prunn

aufzustellen. Das Plangebiet umfasst Flächen der Grundstücke mit den Flurnummern 132, 133, 131, 130/2, 130/3, 130, 128, 127, 139/20 und 119 der Gemarkung Prunn.

Die Aufstellung erfolgt nach §13b BauGB. Die überbaubare Grundfläche des Baugebietes unterschreitet die begrenzten 10.000 m². Eine entsprechende Flächenermittlung ist der Begründung beigelegt.

Hinsichtlich des Grünordnungsplans wird von der Möglichkeit des Art. 4 Abs. 2 Bayer. Naturschutzgesetz (BayNatSchG) Gebrauch gemacht, den Grünordnungsplan auf die wesentlichsten Teile des Bebauungsplans zu beschränken.



[www.bayernatlas.de]

2. Lage und Umgebung

Das Plangebiet erstreckt sich im Westen von Prunn. Prunn liegt östlich der Stadt Riedenburg an der Staatsstraße 2230 sowie dem Main-Donau-Kanal. Aktuell wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt. Außerhalb des Planbereichs grenzt im Osten Wohnbebauung an. Anliegende Flächen im Norden und Westen werden landwirtschaftlich bewirtschaftet. Im Süden grenzt eine Schotterstraße welche

auch parallel zur angrenzenden Staatsstraße St2230 verläuft. Innerhalb des Planbereiches liegen keine alten baulichen Bestände.

3. Flächennutzungsplan

Das geplante Baugebiet ist im aktuellen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) enthalten.

4. Beschaffenheit

Das Gelände des Baugebietes weist von Nordosten nach Südwesten ein Gefälle zwischen 5,0 und 5,5 % auf.

Baugrundverhältnisse:

Die Baugrundverhältnisse können nicht genau beschrieben werden, da ein entsprechendes Baugrundgutachten nicht vorliegt. Aus Erfahrungswerten sowie örtlichen Schürfungen ist von einem lehmigen Boden auszugehen. Im Zuge der Erschließung werden die Baugrundverhältnisse näher beleuchtet.

Sickerfähigkeit des Bodens:

Entsprechend Erfahrungswerten ist zu erwarten, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser aufgrund der geringen Sickerfähigkeit des Bodens kaum möglich ist.

5. Altlasten

Im Baugelände ist nicht mit Antreffen von Altlasten zu rechnen.

6. Planungsziele

Die aktuelle Entwicklung der Baulandpreise und der Mietpreise in den benachbarten Ballungsräumen hat dazu geführt, dass sowohl junge Ortsansässige als auch junge Familien aus dem Umland verstärkt nach Baugrund in Riedenburg suchen.

Dabei wird die Nähe zum Zentralort auf Grund der dort gegebenen Einkaufsmöglichkeiten, der medizinischen Versorgung sowie der Kindergärten und Schulen bevorzugt. Die Schaffung von neuen Baugebieten direkt in Riedenburg stößt auf Grund der Lage im engen Talraum mit dem Main-Donau-Kanal zunehmend an topografische Grenzen, zudem verhindert der Standort der Kläranlage bei Aicholding eine weitere Entwicklung nach Osten, am nordwestlichen Ortsende in Richtung Haidhof verengt sich der Talraum auf nur ca. 300 m, wovon 150 m von der Wasserstraße eingenommen werden.

Da der Ortsteil Prunn nur knapp 2 km vom Kernort Riedenburg und insbesondere von dessen Nahversorgungszentrum entfernt liegt, bietet sich die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) am westlichen Ortsrand von Prunn idealerweise an. Dort befinden sich relativ flach geneigte, landwirtschaftlich genutzte Flächen, die aus naturschutzfachlicher Sicht nicht hochwertig sind und die relativ einfach und mit geringen Flächenbedarf erschlossen werden können, da das vorhandene Netz von Feldwegen zu Erschließungsanlagen erweitert werden kann. Auch der Einfluss auf das Landschaftsbild wäre an dieser Stelle nur minimal.

Der Bebauungsplan „Prunn West 2“ wird daher für folgende Grundstücke der Gmkg. Prunn mit einer Fläche von ca. 4,5 ha aufgestellt:

132, 133, 131, 130/2, 130/3, 130/4, 128, 127, 139/20, 119

Ziel der Planung ist in einer geordneten städtebaulichen Entwicklung eine für das Landschaftsbild passende durchgrünte Bebauung zu schaffen. Das städtebauliche Konzept, das dem Bebauungsplan „Prunn West II“ zugrunde liegt sieht Bauparzellen für Einfamilienhäuser in offener Bauweise mit bis zu zwei Vollgeschossen vor. Die Größen der Parzellen sind den ortsüblichen Grundstücken angepasst und variieren zwischen ca. 600 m² und ca. 970 m². Nur 4 von 30 Parzellen sind ca. 950 m² groß. Die Größe resultiert aus der besonderen Situation der angrenzenden Staatsstraße 2230. Um die Lärmimmissionen auf die Hauptgebäude – vor allem bei Wohngebäuden – soweit als möglich zu reduzieren, rückt hier die Bebauung weit möglichst in den Norden. Im Folgenden wird detaillierter auf die Schutzmaßnahmen eingegangen.

Die gewählte Erschließung orientiert sich an der bereits bestehenden Bebauung im Osten und sieht eine klar Ausgerichtete Struktur vor. Um eine zu starke Versiegelung der Flächen zu verhindern, wurde die Bebauung in in GFZ und GRZ begrenzt.

Die Lage des neuen Baugebietes nutzt die vorhandene Infrastruktur des Ortsteils Prunn. In unmittelbarer Nähe zum Baugebiet liegt ein Kinderspielplatz. Auch kirchliche Einrichtungen sind fußläufig erreichbar. Das überplante Gebiet fördert eine kompakte Siedlungsentwicklung und eröffnet die Möglichkeit für eine spätere weitere Erschließung. Die geplante Erschließung stellt einen maßvollen baulichen Aufwand dar, da das Gebiet die vorhandene Infrastruktur nutzen kann bzw. an diese angeschlossen werden kann.

Der Umfang des Baugebiets „Prunn-West 2“ entspricht knapp dem des Baugebiets „Prunn-West 1“, das in den 1960er Jahren westlich des ursprünglichen Dorfbereichs von Prunn ausgewiesen wurde. Eine Störung der gewachsenen örtlichen Struktur mit derzeit rund 75 Anwesen oder eine Dominierung durch das neue Baugebiet ist daher nicht zu befürchten.

7. Planungsvorgaben

Im ausgewiesenen Gebiet sollen 30 Bauparzellen entstehen. Die Grundstücke können mit freistehenden Einzelhäuser bebaut werden. Grundstücke ab 700 m² Größe können mit Doppelhäusern bebaut werden. Im Norden des Gebiets wurde auf den Parzellen 4 und 5 bereits eine Doppelhausbebauung festgelegt, da die Nachfrage nach einer Doppelhausbebauung bereits bekannt ist.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Das ausgewiesene Gebiet soll als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgelegt werden. Das Allgemeine Wohngebiet fügt sich in die nähere Umgebung ein, welche ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen und auch bebaut wurde.

Gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereiches (CAD-Ermittlung):

<u>Bruttobaufläche = ca. 2.59 ha</u>	ca. 25.910 m ²
--------------------------------------	---------------------------

Gesamtnettobaufläche (Parzelle 1 –30)	ca. 20.123 m ²
---------------------------------------	---------------------------

Vorschlag:

<u>30 Einfamilienhäuser</u>	30 WE
-----------------------------	-------

30 WE x 3,0 EW/WE =	90 EW
---------------------	-------

Das ergibt eine Baudichte von:

90 EW / 2.59 ha

ca. 35 EW/ha

7.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Geschossflächenzahl (GFZ) begrenzt. Die Werte orientieren sich mit 0.35 (GRZ) und 0.6 (GFZ) für eine Einzelhausbebauung an den Empfehlungen der BauNVO sowie der bereits bestehenden Bebauung. Gleiches gilt auch für die GRZ bzw. der GFZ für die Doppelhausbebauung.

Die Stellung der Hauptgebäude in den Parzellen wurde mittels Baulinien und Baugrenzen festgelegt. In den Parzellen 1 - 18 sowie 23 - 30 sind Baufenster angeordnet. Die Baufenster sind in der Tiefe auf 13 m begrenzt. Dies resultiert aus der topografischen Eigenheit des Gebietes. Das Baugebiet weist eine deutliche Hanglänge von Nordosten nach Südwesten auf. Durch die Baufenster soll auf die Höhenlage der Hauptgebäude Einfluss genommen werden. Das Prinzip wird auch für die Baufenster der Garagen angewendet. Hier wurde die max. Tiefe der Garagen auf 9 m begrenzt. Der Bauwerber hat noch die Möglichkeit eine angemessen große Garage zu errichten, große Wandhöhen werden so aber vermieden.

Als Ausnahme besitzen die Parzellen 19 – 22 Baulinien im Norden. Das ergibt sich aus den Lärmimmissionen der im Süden liegenden Staatsstraße 2230. Durch die Baulinien wird die Bebauung weit möglichst in den Norden gezwungen und somit von der Lärmquelle abgerückt.

Durch das höhentechisch anspruchsvolle Gebiet müssen Grenzgaragen errichtet werden. Zudem stellen festgesetzte Grenzgaragen ein homogenes Bild des neu entstehenden Baugebietes dar. Zusätzlich wird auch das bauliche Bild des angrenzenden bestehenden Gebietes nachvollzogen. Die Ost - West Ausrichtung der Hauptgebäude zeichnet ebenfalls das Ortsbild nach und ermöglicht auch eine optimale Nutzung der Sonnenenergie.

Um eine von der Erschließungsstraße ebene Zufahrt zur Garage gewährleisten zu können, darf die Wandhöhe 3m gemessen ab der Oberkante Fertigfußboden der Garage (OK FFB GA) betragen. Die OK FFB GA ist je nach Lage der Erschließungsstraße wählbar und orientiert sich entweder am anstehenden natürlichen Gelände oder an der angrenzenden Straßeneinfassung.

Ein ebener Zugang zum Hauptgebäude wird ebenfalls über die Orientierung der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OK FFB EG) an der Straßeneinfassung oder am natürlichen Gelände erreicht.

7.3 Gestaltung der Hauptgebäude

Die Kubaturen, Fassaden aber vor allem auch die Dachformen sind so wählbar, dass sie sich in das Ortsbild einfügen. Im Ortsteil Prunn liegt die Burg Prunn. Um das von der Burg aus ersichtliche Ortsbild nicht zu verändern oder nachteilig zu beeinträchtigen wurden die Dachformen und Dachfarben orts- sowie regionaltypisch gewählt.

7.4 Schallschutz

Das Plangebiet ist Verkehrsräuschen der südlich vorbeiführenden Staatsstraße 2230 ausgesetzt.

Zur Überprüfung der Immissionsrichtwerte der 16. BImSchV auf das Plangebiet wurde eine Schalltechnische Untersuchung (Anlage 2) durch das Planungsbüro Geoversum durchgeführt. Das Gutachten ist als Anlage zur Begründung beigelegt.

Um den Anforderungen der Bundes-Immissionsschutzverordnung gerecht zu werden, wird eine 3 m hohe Lärmschutzwand entlang den Grundstücksgrenzen der Parzellen 15 - 22 errichtet.

Weiter werden passive Schallschutzmaßnahmen für die Fassaden einiger betroffener geplanter Wohngebäude gefordert. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind der Anlage 3 zu entnehmen welcher die aktuellen Prognosewerte zugrunde liegen. In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan sind die Festsetzungen aufgeführt.

Zuletzt wird südlich der Parzellen 19 – 22 auf einer Breite von ca. 12,5 m eine Begrünung hergestellt. Eine Bepflanzung stellt eine optische Abgrenzung zur Staatstraße dar und rückt diese aus dem Mittelpunkt.

Der von der Stadt gewählte Schutz setzt sich aus einem aktiven Lärmschutz (3,0 m Lärmschutzwand), dem passiven Schallschutz sowie der Begrenzung der Bebauung durch Baulinien und beschränkte Baufenster, ebenso wie durch Sichtunterbrechung zusammen. Die passiven sowie aktiven Schallschutzmaßnahmen sind im Bebauungsplan sowie den zusätzlichen textlichen Festsetzungen verankert.

7.5 Flächenermittlung:

Bauparzellen	Fläche in m ² (gerundet)	GFZ	Max. überbaubare Grundfläche in m ²
Parzelle 1	721	Max. 0,40	288,4
Parzelle 2	660		264,0
Parzelle 3	615		246,0
Parzelle 4	416		166,4
Parzelle 5	414		165,6
Parzelle 6	617		246,8
Parzelle 7	681		272,4
Parzelle 8	681		272,4
Parzelle 9	625		250,0
Parzelle 10	601		240,4
Parzelle 11	611		244,4
Parzelle 12	611		244,4
Parzelle 13	607		242,8
Parzelle 14	668		267,2
Parzelle 15	682		272,8
Parzelle 16	679		271,6
Parzelle 17	679		271,6
Parzelle 18	671		268,4
Parzelle 19	910		364,0
Parzelle 20	910		364,0
Parzelle 21	910		364,0
Parzelle 22	962		384,8
Parzelle 23	693		277,2
Parzelle 24	676		270,4
Parzelle 25	676		270,4
Parzelle 26	662		264,8
Parzelle 27	617		246,8
Parzelle 28	624		249,6
Parzelle 29	624		249,6
Parzelle 30	620		248,0
Nettobaupfläche	20.123 m²		8.049 m²

Anmerkung: Differenzen durch Rundung der Einzelflächen

8. Erschließung und Versorgung

8.1. Straßenbau

Die Straßenplanung berücksichtigt die Empfehlungen der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen 2006 (RASt06)

Das Plangebiet wird verkehrstechnisch über die Prunner Hauptstraße bzw. der Emmerthaler Straße erschlossen. Die Zufahrt zum Baugebiet führt von der Emmerthaler Straße in zwei Abzweigen Richtung Norden. Im Baugebiet selber verbindet eine Querstraße die beiden Zufahrtsstraßen. Zusätzlich ist im östlichen Bereich des überplanten Gebietes eine Ringstraße sowie eine Stichstraße angeordnet. Nach Norden hin sind für eine mögliche spätere Erweiterung zwei Zufahrten offen gehalten. Zur Westlichen Abgrenzung des Baugebiets wird ein 2,5 m breiter Streifen angelegt, welcher mit regionaltypischen Pflanzen begrünt wird.

Im Zuge der Erschließung des Baugebiets muss geprüft werden ob, die Zufahrtsstraße „Emmertahler Straße“ ausgebaut werden muss.

Die beiden Haupterschließungsstraßen welche von der Emmertahler Straße wegführen sowie die querende Verbindungsstraße sind mit 7,00 Breite dimensioniert. Dabei entfallen 1,50 m für den Gehweg. Die untergeordneten Straßen (Ringstraße und Stichstraße) sind mit insgesamt 6,00 festgelegt, wobei hier ebenfalls 1,50 m für den Gehweg vorgesehen sind.

Ausbaulängen und Ausbauvorschlag:

Ausbau Haupterschließungsstraßen ca. 385m Länge

5,50 m	Fahrbahn
<u>1,50 m</u>	Gehweg (Betonsteinpflaster, mit Einfassung)
<u>7,00 m</u>	<u>Gesamtbreite</u>

Ausbau untergeordnete Straßen ca. 200 m Länge

4,50 m	Fahrbahn
<u>1,50 m</u>	Gehweg (Betonsteinpflaster, mit Einfassung)
<u>6,00 m</u>	<u>Gesamtbreite</u>

8.2. Wasserversorgung

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

8.3. Abwasserbeseitigung

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

Das Baugebiet soll im Trennsystem entwässert werden.

Der Schmutzwasserkanal wird an den bestehenden Schmutzwasserkanal in der Emmerthaler Straße angeschlossen.

Der Regenwasserkanal führt zu dem im Süden liegenden Regenwasserkanal. Die Niederschlagswasserbeseitigung wird im Zuge der Erschließungsplanung mit dem Wasserwirtschaftsamt Landshut angestimmt.

Jede Bauparzelle erhält auf dessen Grundstück zwei Schachtbauwerke. Für Schmutz- und Regenwasser wird jeweils 1 Revisionsschacht hergestellt.

Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die erhöhten Anforderungen der technischen Regeln, z.B. DWA-M 153, DWA-A 138, TRENGW etc. zu beachten.

Niederschlagswasser von höher liegenden Grundstücken darf nicht in tiefer liegende Grundstücke abfließen (Versickerung oder Fassung und Ableitung auf eigenem Grundstück).

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.

8.4. Müllbeseitigung, Deponien

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

8.5. Energieversorgung

Bayernwerk AG, Lupburger Straße 19, 92331 Parsberg

9. Nachfolgelasten

Durch die Bebauung entstehen der Stadt Riedenburg keine weiteren besonderen Nachfolgelasten.

Schulen, Sport- und Grundversorgungseinrichtungen sind in ausreichendem Maß vorhanden.

10. Meldepflicht

Bei Bau- und Erschließungsarbeiten eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8, Abs. 1-2 Denkmalschutzgesetz der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle München oder die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Kelheim.

11. Voraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung

Es ist nicht zu erwarten, dass sich die Planung nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken wird.

Ein Sozialplan (§ 180 Abs. 2 BauGB) ist daher nicht erforderlich.

Die Verwirklichung der Planung ist unmittelbar nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes vorgesehen.

Aufgestellt:
Regensburg, den 26.07.2018

Auftraggeber:
Riedenburg, den _____

KEHRER PLANUNG GMBH
LAPPERSSDORFER STR. 28
93059 REGENSBURG

Lösch, 1. Bürgermeister
Stadt Riedenburg
St.-Anna-Platz 2, 93339 Riedenburg