

GEMEINDE

Riekofen

LANDKREIS

Regensburg

REGIERUNGSBEZIRK

Oberpfalz



**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
„Bachstraße Nord II“ in Taimering
mit Teiländerung B-Plan „Bachstraße Nord“**

- Begründung -

Verfahren nach § 13b BauGB

Planverfasser:

  **ALTMANN**
INGENIEURBÜRO
INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN
Gründet & Dir.: 1968

NIEDERLASSUNG NEUTRAUBLING
Pommernstraße 20
D-93073 Neutraubling

FON +49 (0)94 01 92 11-0
FAX +49 (0)94 01 92 11-50
Internet: www.altmann-ingenieure.de
e-mail: neutraubling@altmann-ingenieure.de

Entwurfsfassung: 14.11.2018

Fassung vom Satzungsbeschluss: ____.

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
2	Geografische Lage, Topografie	4
3	Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
3.1	Vorbereitende Bauleitplanung.....	5
3.2	Verbindliche Bauleitplanung	6
4	Verfahrenswahl	7
5	Wesentliche Auswirkungen der Planung	8
5.1	Erschließung.....	8
5.1.1	Verkehrerschließung	8
5.1.2	Trinkwasserversorgung	8
5.1.3	Schmutzwasserentsorgung	8
5.1.4	Niederschlagswasserentsorgung.....	8
5.1.5	Stromversorgung / Telekommunikation	9
5.1.6	Abfallentsorgung	10
5.1.7	Brandschutz	10
5.2	Immissionsschutz	10
5.2.1	Verkehr	10
5.2.2	Gewerbe	10
5.2.3	Landwirtschaft.....	11
5.3	Biotop	11
5.4	Natur- und Landschaftsschutz	11
5.5	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP).....	11
5.6	Baugrund und Bodenverhältnisse	12
5.7	Altlasten.....	13
5.8	Denkmalschutz	13

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Das Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Bachstraße Nord II“ ergibt sich aus der stark gestiegenen Nachfrage nach Wohnbauflächen im Ortsteil Taimering.

Hier entwickelte sich im Jahr 2012 das Baugebiet „Bachstraße Nord“, an das mit der vorliegenden Planung angeknüpft werden soll.

Alternative Entwicklungsflächen sind innerhalb von Taimering aufgrund des fehlenden Flächenzugriffs, der ungünstigen Lage oder schwierigen Erschließungssituation nicht verfügbar.

Die bedarfsgerechte Neuausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung der konkret bestehenden Wohnbauflächennachfrage ist somit unumgänglich.

Ziel des Bebauungsplanes ist es zum einen, auf bisher im Außenbereich gelegenen Flächen eine städtebaulich sinnvolle Ordnung und Erschließung für eine Wohnbauflächenentwicklung herzustellen und zu sichern. Hierbei kann gemäß dem Grundsatz der Innenentwicklung und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden an vorhandene Siedlungseinheiten und technische Infrastrukturen im Umfeld angeknüpft werden. Die neuen Bauflächen werden hin zur freien Landschaft entsprechend eingegrünt.

Zum anderen soll die bisher festgesetzte Randeingrünung in zwei angrenzenden Wohnbau-parzellen des Bebauungsplanes „Bachstraße Nord“ aufgrund der fehlenden Erforderlichkeit herausgenommen und an den neuen Baugebietsrand im Nordwesten verschoben werden.

Daraus ergibt sich die Erforderlichkeit zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Bachstraße Nord II“ mit Teiländerung des B-Plans „Bachstraße Nord“.

Zweck der Bauleitplanung ist die bedarfsgerechte Bereitstellung von attraktiven Wohnbauflächen, insbesondere für die ortsansässige Bevölkerung, sowie die Vermeidung von Abwanderung der Wohnbevölkerung in andere Gemeinden.

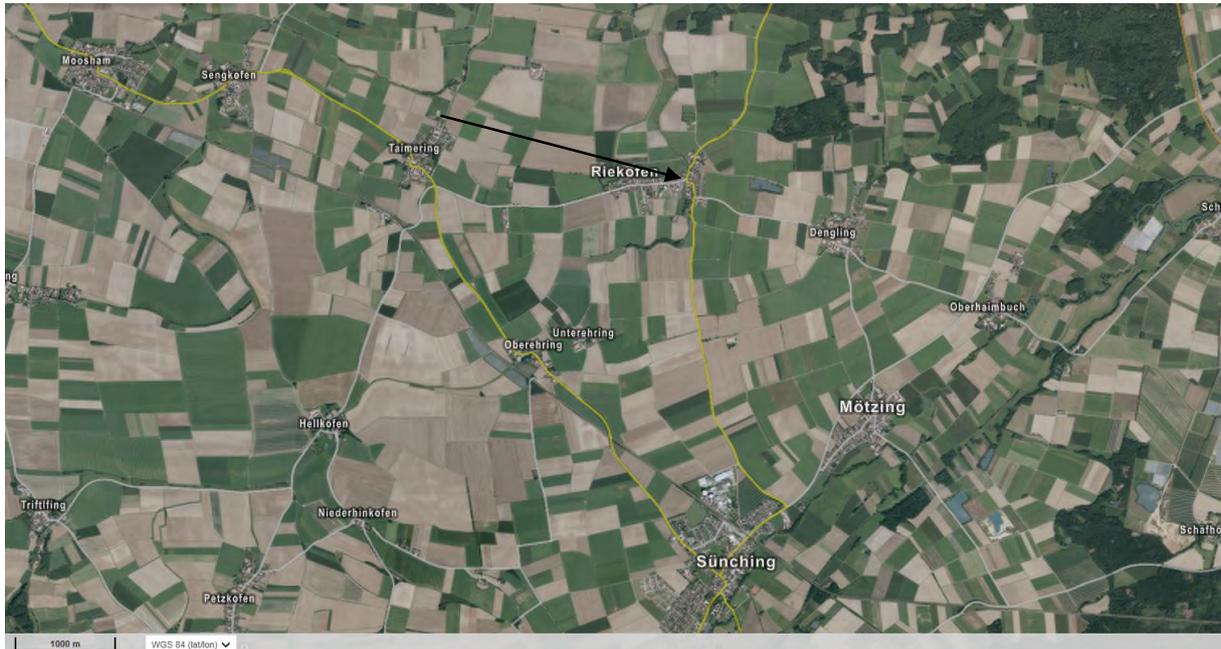
Durch eine nachhaltige Siedlungsentwicklung an einem städtebaulich geeigneten Standort sollen langfristig die vorhandenen technischen und sozialen Infrastruktureinrichtungen von Taimering gesichert werden.

Durch die getroffenen Festsetzungen, die sich an den Festsetzungen des Bebauungsplans „Bachstraße Nord“ orientieren, wird sich die zukünftige Bebauung in das bestehende Umfeld städtebaulich einfügen. Die grünordnerischen Festsetzungen binden die Planungsflächen ausreichend hin zur freien Landschaft ein.

Die regional- und landesplanerischen Ziele stehen der vorliegenden Planung nicht entgegen.

2 Geografische Lage, Topografie

Der Ortsteil Taimering liegt rund 2,6 km nordöstlich vom Hauptort Riekofen entfernt.



Lage der Planungsflächen zum Hauptort Riekofen

Die Planungsflächen liegen am nördlichen Ortsrand von Taimering.

Im Norden, Westen und Süden der Planungsflächen setzen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen fort, wobei die südlich angrenzende Fläche landschaftsgestaltend begrünt ist. Östlich schließen sich die Wohnbauflächen des Baugebietes „Bachstraße Nord“ an.



Lage der Planungsflächen (orange) in Taimering

Im Westen grenzt ein landwirtschaftlicher Flurweg an.

Etwa 90 m Richtung Norden besteht ein Bolzplatz.

Die Planungsflächen wurden bislang landwirtschaftlich als Acker genutzt und sind annähernd eben.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von 0,6 ha und gliedert sich wie folgt:

Nutzung	Fläche
Allgemeines Wohngebiet	4.886 m ²
<i>davon aus B-Plan „Bachstraße Nord“</i>	<i>241 m²</i>
<i>davon Randeingrünung</i>	<i>419 m²</i>
Gliedernde Grünflächen	167 m ²
Verkehrsflächen	770 m ²
<i>davon aus B-Plan „Bachstraße Nord“</i>	<i>102 m²</i>
Gesamt	5.820 m²

3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Riekofen vom 05.09.1994 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Ein Landschaftsplan existiert für das Gemeindegebiet Riekofen nicht.



Lage der Planungsflächen (blau umgrenzt) im wirksamen Flächennutzungsplan Riekofen

Im Zuge einer 2. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 15.06.2012 wurden u.a. die östlich an den Bebauungsplan angrenzenden Flächen als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Im Norden, Süden und Westen setzen sich landwirtschaftliche Nutzflächen fort.

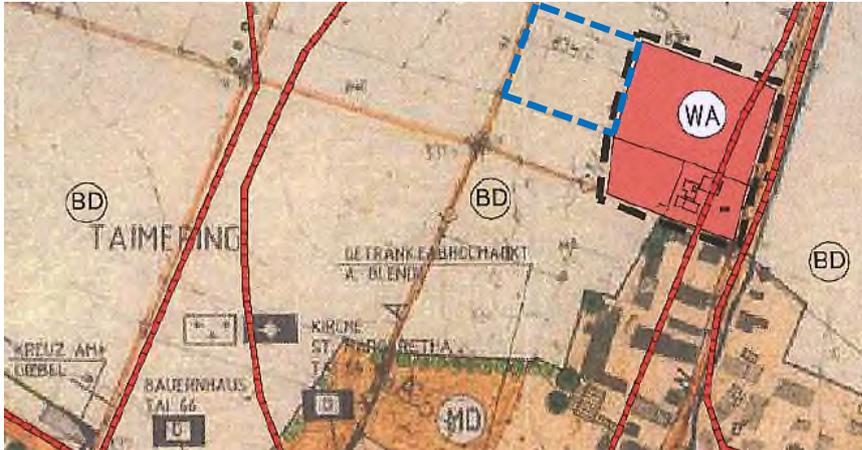
Im Rahmen des Verfahrens nach § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Es erfolgt eine Berichtigung der Darstellung als Allgemeines Wohngebiet (siehe Anlage).

Damit entspricht der vorliegende Bebauungsplan in Umfang und Art der baulichen Nutzung den Ausführungen des Flächennutzungsplanes Riekofen.

Damit ist das städtebauliche Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB beachtet und eine geordnete Entwicklung gesichert.

Nutzungskonflikte mit den bestehenden Nutzungen im Umfeld, welche von Landwirtschaft und Wohnnutzungen geprägt sind, sind nicht zu erwarten.



Lage der Planungsflächen (blau umgrenzt) im Kontext der 2. Änderung des Flächennutzungsplans Riekofen

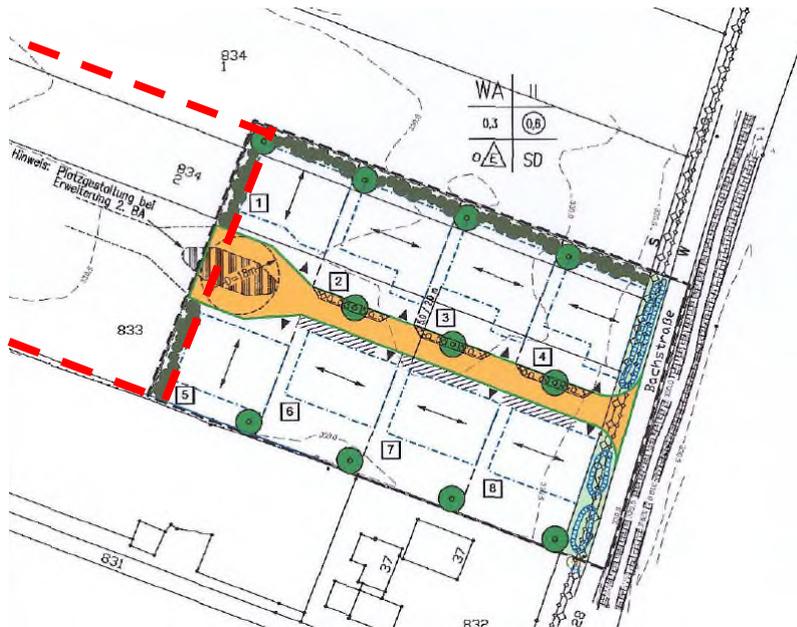
3.2 Verbindliche Bauleitplanung

Der Großteil der Planungsflächen lag bislang im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB.

Zusätzlich dazu umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Teile von zwei Wohnbauparzellen aus dem angrenzenden Bebauungsplan „Bachstraße Nord“, der am 19.06.2012 Rechtskraft erlangte.

Die auf diesen Wohnbauparzellen festgesetzte westliche Ortsrandeingrünung, die mit der Entwicklung des Baugebietes „Bachstraße Nord II“ an Funktion und städtebaulicher Erforderlichkeit verliert, wird an die aktuellen städtebaulichen Anforderungen angepasst, herausgenommen und an den neu entstehenden Ortsrand im Westen verschoben werden.

Die sonstigen Festsetzungen dieser Parzellen bleiben von einer Änderung unberührt.



Lage der Planungsflächen (rot umgrenzt) zum B-Plan „Bachstraße Nord“

4 Verfahrenswahl

Laut § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden „Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“.

Dabei sollen Bauleitpläne eine „nachhaltige städtebauliche Entwicklung (...) gewährleisten (...)“ (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Der Großteil der Planungsflächen lag bislang im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB. Diese Flächen sollen nun einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nach § 1 Abs. 3 BauGB zugeführt und als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO entwickelt werden.

Hierfür hat der Gesetzgeber im Mai 2017 folgendes Gesetz verabschiedet:

§ 13b BauGB

Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren

Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.

Sinn und Zweck dieser Neuregelung ist die Fortentwicklung des Städtebaurechts zur Erleichterung der Wohnbauflächenentwicklung in Kommunen. Es soll ermöglicht werden, kleinteilige Außenbereichsflächen, die an vorhandene Siedlungsstrukturen anknüpfen, im Rahmen des beschleunigten Verfahrens zur Bereitstellung von Wohnbauflächen zu entwickeln.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt 5.810 m². Damit wird der geforderte Höchstwert von 10.000 m² aus § 13b BauGB deutlich unterschritten.

Die Planungsflächen knüpfen an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Riekofen an. Unmittelbar im Osten grenzen Flächen nach § 30 BauGB an: die Wohnbauflächen des Bau-

gebietes „Bachstraße Nord“. An deren Erschließung sowie Infrastrukturen kann angeknüpft werden. Richtung Südosten setzen sich bereits bebaute Flächen nach § 34 BauGB fort.

Damit sind die Planungsflächen bereits von zwei Seiten städtebaulich geprägt.

Die Gründe des § 13a Abs.1 S. 4 und 5 BauGB, welche gem. § 13b BauGB ebenfalls bei der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gelten, liegen nach den vorgenommenen Untersuchungen nicht vor.

Damit sind die Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13b BauGB erfüllt.

Die Planung entspricht somit den städtebaulichen Zielen und Grundsätzen des Baugesetzbuches.

Im vereinfachten Verfahren gem. § 13b BauGB i.V.m. dem § 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB kann nach § 13 Abs.2 S.1 Nr.1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

5 Wesentliche Auswirkungen der Planung

5.1 Erschließung

5.1.1 Verkehrserschließung

Erschlossen sind die Planungsflächen über einen Anschluss an den bestehenden „Karl-Adam-Weg“ im Osten. Dieser ist mit 7 m Breite ausreichend dimensioniert. Der bestehende Wendehammer bleibt weiterhin bestehen.

Über den „Karl-Adam-Weg“ besteht Anschluss an die Bachstraße im Osten und weiter zur Staatsstraße St 2111 (Regensburg/Obertraubling – Geiselhöring – Dingolfing - Neumarkt Sankt Veit).

Daneben erfolgt ein Anschluss an den westlich angrenzenden „Mühlweg“.

Die interne Erschließungsstraße ist mit 7 m Breite bemessen.

5.1.2 Trinkwasserversorgung

An die bestehenden Versorgungsleitungen des Zweckverbandes zur Wasserversorgung Landkreis Regensburg-Süd kann angeknüpft werden. Der Druck ist ausreichend.

Die nächstgelegene Trinkwasserleitung befindet sich im „Karl-Adam-Weg“.

5.1.3 Schmutzwasserentsorgung

Angrenzend an die Planungsflächen besteht ein Trennsystem (Vakuumsystem).

Für die Planungsflächen selbst wird ebenfalls ein Trennsystem empfohlen.

Das Schmutzwasser der Planungsflächen kann über einen Anschluss an den bestehenden Schmutzwasserkanal im „Karl-Adam-Weg“ innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen abgeleitet werden.

Dieser ist ausreichend dimensioniert, um das Schmutzwasser der Planungsflächen mit aufzunehmen.

5.1.4 Niederschlagswasserentsorgung

Das auf den privaten Flächen anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück durch geeignete Rückhaltevorrichtungen (z.B. über Regenrückhaltebecken oder -mulden, Zisternen) zurückzuhalten, zu verdunsten und zu versickern.

Das hier gesammelte Niederschlagswasser kann zur Grauwassernutzung verwendet werden.

Das auf den öffentlichen Flächen anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser wird in Rigolen eingeleitet, die im Bereich des Wendehammers zusätzlich zu den bereits bestehenden Rigolen hergestellt werden. Hier erfolgt eine Versickerung des Niederschlagswassers.

Die gliedernde Grünfläche im Nordwesten ist bei Bedarf für die Anlage von Regenrückhaltebecken im Falle eines Ausbaus des Mühlweges vorgesehen.

Das Gelände ist annähernd eben. Bei (Stark)Regenereignissen mit einem Anstieg des Grundwasserstandes zu rechnen.

5.1.5 Stromversorgung / Telekommunikation

Innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen ist die Verlegung von neuen Leitungen sowie der Anschluss an bestehende Infrastrukturen im Umfeld möglich.

5.1.6 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt zentral über den Landkreis.

Der „Karl-Adam-Weg“ verfügt als Zufahrtsstraße über eine ausreichende Breite für den Entsorgungsverkehr.

Allerdings können die Planungsflächen aufgrund der fehlenden Wendemöglichkeit am Ende der Erschließungsstraße nicht direkt mit Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden.

Für diese Parzellen gilt, die Abfallbehälter an der mit Müllfahrzeugen nächsten anfahrbaren Stelle (Bereich Wendehammer im Osten) zur Abholung bereitzustellen. In den textlichen Hinweisen zum Bebauungsplan findet sich ein entsprechender Hinweis für die Grundeigentümer.

5.1.7 Brandschutz

Die Planungsflächen können mit Rettungsfahrzeugen angefahren werden. Die Erschließungsstraße verfügt über eine ausreichende Breite.

Sie wird nach den gültigen Vorschriften zum Zeitpunkt des Baues errichtet und ist somit für Feuerwehrfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von 16 t befahrbar. Es ist die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ zu beachten. Im Winter sind die Straßen von Schnee und Eis freizuhalten.

Der Grundschutz an Löschwasser durch das Hydrantennetz liegt nach dem Merkblatt Nr. 1.8-5 vom 08.2000 des Bayer. Landesamtes für Wasserwirtschaft und nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331, W 400 und W 405 bei 1.600 l/min.

Der Zweckverband zur Wasserversorgung Landkreis Regensburg-Süd ist in der Lage, 48 m³/h aus der bestehenden Trinkwasserleitung im „Karl-Adam-Weg“ zu liefern.

Die Anlage von Hydranten ist innerhalb des Geltungsbereiches möglich.

5.2 Immissionsschutz

5.2.1 Verkehr

Auf die Planungsflächen wirken Immissionen aus dem Verkehrslärm der angrenzenden Ortsstraßen ein. Hierzu zählen der „Karl-Adam-Weg“ sowie die „Bachstraße“ im Osten. Der hier entstehende Verkehrslärm ist jedoch aufgrund der geringen Verkehrszahlen als nicht erhebliche Beeinträchtigung einzustufen.

In etwa 390 m südwestlicher Richtung liegt die Staatsstraße St 2111. Hier wurde im Rahmen der Straßenverkehrszählung 2015 DTV-Werte (Verkehrsstärke) von 2.024 Kfz und 67 SV ermittelt.

Aufgrund der Verkehrszählung sowie der Distanz sind keine negativen Beeinträchtigungen auf die geplanten Wohnnutzungen zu erwarten.

5.2.2 Gewerbe

Innerhalb der Siedlungsflächen von Taimering bestehen gemischte Nutzungen, die sich sowohl aus wohnbaulichen, aber auch landwirtschaftlichen und gewerblichen Nutzungen zusammensetzen.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde sind diese Flächen als Dorfgebiete und gemischte Bauflächen dargestellt.

Von diesen Nutzungen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtige Anlagen sind nicht bekannt.

5.2.3 Landwirtschaft

Die nörd-, west- und südlich der Planungsflächen liegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden ortsüblich bewirtschaftet. Mit folgenden zeitweiligen, durch die Bewirtschaftung entstehenden Beeinträchtigungen ist zu rechnen:

- Geruchsimmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln,
- Staubimmissionen bei Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger sowie bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung sowie
- Lärmimmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr der landwirtschaftlichen Betriebe.

5.3 Biotope

Innerhalb der Planungsflächen befinden sich keine Biotopflächen.

Das nächstgelegene Biotop befindet sich ca. 140 m nördlich (ID 7039-0058-037, Biotopkartierung Flachland) des Plangebietes. Aufgrund der Distanz ist keine negative Beeinträchtigung auf die Biotopflächen zu erwarten.

5.4 Natur- und Landschaftsschutz

Landschafts- oder Naturschutzgebiete, Naturparks oder Natura 2000-Gebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet befindet sich ca. 130 m nördlich (LSG-00558.01, Verordnung über die Landschaftsschutzgebiete im Landkreis Regensburg) des Plangebietes. Aufgrund der Distanz ist keine negative Beeinträchtigung der Schutzgebietsziele zu erwarten.

Die festgesetzte Randeingrünung auf den Planungsflächen bindet den neu entstehenden Ortsrand hin zur freien Landschaft ausreichend ein.

5.5 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen zu berücksichtigen. Dies geschieht in Form einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), wobei die vorhandenen, besonders oder streng geschützten Arten zu ermitteln und die Folgen der Planauswirkungen für diese Arten anhand des § 42 ff BNatSchG zu bewerten sind.

§ 42 BNatSchG ist unmittelbar geltendes Recht und enthält Verbote zum Schutz der besonders bzw. streng geschützten Arten. Diese Arten genießen gegenüber dem allgemeinen Artenschutz einen höheren Schutzstatus und können bei der Errichtung baulicher Anlagen und somit auch in der Bauleitplanung relevant sein.

Unter Heranziehung der „Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie mit artenschutzrechtlicher Betroffenheit für die Oberpfalz“ sowie der „Prüfliste Vogelarten im Regierungsbezirk Oberpfalz“ wird hinsichtlich der Farn- und Blütenpflanzen, der Säugetiere, der Amphibien und Reptilien, der Fische und Rundmäuler, der Käfer, der Libellen, der Schmetterlinge, der Weichtiere sowie der Vögel festgestellt, dass Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie (Oberpfalzliste) aufgrund der Nutzung als intensiv genutztes Ackerland nicht betroffen sind. Eine artenschutzrechtliche Fragestellung (§ 42 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG) ergibt sich somit nicht.

Aufgrund der standörtlichen Bedingungen der Planungsflächen selbst, die ackerbaulich genutzt werden, wird insgesamt davon ausgegangen, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 42 Abs.1 BNatSchG vorliegen.

Für mögliche Bestände wie Brutvögel wird aufgrund der momentanen Gegebenheiten nicht von einer Beeinträchtigung durch das vorliegende Projekt ausgegangen, zumal bereits Wohnbebauungen im Umfeld vorhanden sind und die Planungsflächen hiervon bereits geprägt sind.

5.6 Baugrund und Bodenverhältnisse

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Bachstraße Nord“ wurde durch die IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH am 06.09.2011 eine Baugrunderkundung durchgeführt und ein entsprechendes Baugrundgutachten erstellt. Mit Hilfe von drei Schürfen im Baugebiet konnten der Bodenaufbau und die -beschaffenheit untersucht werden. Daraus ging u.a. hervor:

Bodenschicht 1 – bindige Deckschicht

Unter einer bis zu 1,4 m mächtigen Mutterbodenschicht wurden bei Schurf 1 bis Schurf 3 bis in Tiefen von ca. 2,2 m unter GOK schluffige Feinsande mit unterschiedlich hohem Tonanteil aufgeschlossen. (Seite 5)

Bodenschicht 2 – sandige Kiese

In dieser Bodenschicht werden die bis zum maximalen Endteufenbereich von 2,6 m unter GOK erkundeten grau gefärbten sandigen Kiese mit geringem Schluffanteil zusammengefasst.

Die Bodenschicht 2 ist als grundwasserführend zu betrachten. (Seite 6)

Wasserverhältnisse

Mit den durchgeführten Erkundungen wurde teils gespanntes Grundwasser angetroffen.

Jahreszeitlich bedingt ist mit unterschiedlich hohen Grundwasserständen zu rechnen.

Zur Planungssicherheit wird empfohlen, vom zuständigen Wasserwirtschaftsamt (gebührenpflichtig) Pegelwasserstandsdaten und/oder Erfahrungswerte von Anwohnern einzuholen. (Seite 6)

Versickerungsmöglichkeit

Nach dem Arbeitsblatt ATV-A 138 kann unbedenkliches und tolerierbares Niederschlagswasser entwässerungstechnisch in einem relevanten Versickerungsbereich mit einem kf-Wert im Bereich von $1 \cdot 10^{-3}$ bis $1 \cdot 10^{-6}$ m/s versickert werden.

Die Böden der Bodenschicht 1 sind aufgrund ihrer geringen Durchlässigkeiten nicht zur Versickerung geeignet. Die Böden der Bodenschicht 2 weisen Durchlässigkeitsbeiwerte im versickerfähigen Bereich auf. Eine Versickerung setzt jedoch einen ausreichenden Abstand (mindestens 1 m) zum höchsten Grundwasserstand voraus. Aufgrund der hohen Wasserstände ist die Versickerung in Abstimmung mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt zu klären. (Seite 10)

Aufgrund der Nähe des Untersuchungsbereiches kann von ähnlichen Verhältnissen im Planungsgebiet ausgegangen werden.

Eine Versickerung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist möglich.

Hinweise zu Auffüllungen oder Bergbau liegen nicht vor.

5.7 Altlasten

Es sind keine Informationen über Altlasten, Altlastenverdachtsflächen sowie Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen innerhalb des Geltungsbereiches bekannt.

Sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen dennoch Verdachtsflächen oder Auffälligkeiten bezüglich Bodenverunreinigungen auftreten, sind die Bauarbeiten umgehend einzustellen und das zuständige Landratsamt sowie Wasserwirtschaftsamt zu informieren, um ggf. das weitere Vorgehen abzustimmen.

5.8 Denkmalschutz

Gemäß den Informationen des Bayerischen Denkmal-Atlas des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes folgendes Bodendenkmal vor:

D-3-7039-0641 - Mehrperiodiges Siedlungsareal von der Stichbandkeramik bis zum frühen Mittelalter, Gräberfelder mit Körperbestattungen der mittleren Latènezeit und vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.

Hierbei wird auf die gesetzlichen Vorschriften nach Art 7 und Art 8 Abs. 1 und 2 DSchG verwiesen.

Durch die Gemeinde erfolgt die Beantragung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis sowie die Durchführung einer denkmalfachlichen Sondage für den Bereich der Erschließungsstraße.

Für die Bereiche der privaten Bauparzellen hat die Beantragung sowie Durchführung der notwendigen Maßnahmen durch den jeweiligen Eigentümer zu erfolgen.