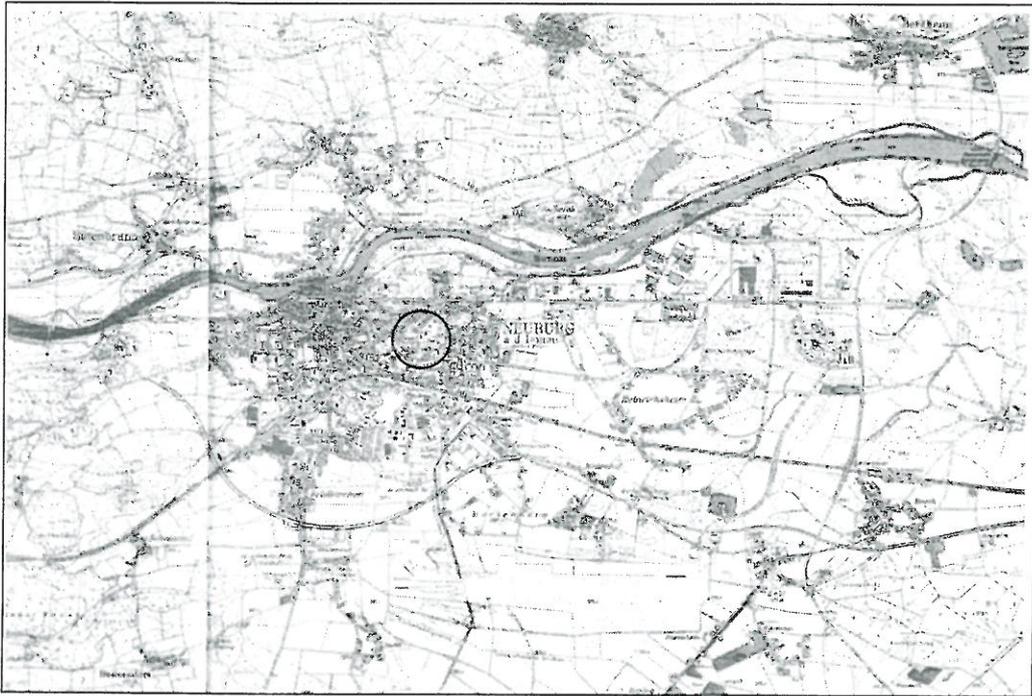


# Stadt Neuburg an der Donau



Übersichtslageplan

Bebauungsplanänderung  
und Grünordnungsplan  
mit Umweltbericht

„Auf dem Gereute Nord I“

Nr. 1-11.3

Begründung



**Inhalt**

	Seite
<b>1. Verfahren</b>	<b>3</b>
<b>2. Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>3</b>
<b>3. Ziel und Zweck der Planung</b>	<b>3</b>
3.1 Anlaß zur Planänderung	
3.2 Plangrundlagen	
3.3 Grundzüge der Planung	
<b>4. Ökologische Ausgleichsmaßnahmen/ Grünordnung</b>	<b>4</b>
4.1 Ausgangssituation	
4.2 Geplante Maßnahmen	
4.2.1 Ressourcenschutz	
4.2.2 Schutz des Kleinklimas	
4.2.3 Schutz der Kleintierlebewelt/Verbund der Lebensräume	
4.2.4 Schutz der heimischen Flora- und Faunazusammensetzung	
4.2.5 Ökologische Ausgleichsfläche	4
<b>5. Umweltbericht</b>	<b>5</b>
5.1 Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben	
5.2 Beschreibung der Umwelt und ihre Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens	
5.2.1 Schutzgut Mensch	
5.2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere	
5.2.3 Schutzgut Boden	
5.2.4 Schutzgut Wasser	
5.2.5 Schutzgut Luft und Klima	
5.2.6 Schutzgut Landschaft	
5.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	
5.2.8 Zusammenfassende Bewertung	6
5.3 Beschreibung der Umweltrelevanten Maßnahmen	
5.3.1 Zu erwartende nachteilige Umweltauswirkungen des Vorhabens	
5.3.1.1 Schutzgut Mensch	
5.3.1.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere	
5.3.1.3 Schutzgut Boden	
5.3.1.4 Schutzgut Wasser	
5.3.1.5 Schutzgut Luft und Klima	
5.3.1.6 Schutzgut Landschaft	
5.3.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	
5.3.1.8 Zusammenfassende Bewertung	
5.3.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	7
5.3.3 Ausgleichsmaßnahmen	
5.4 Monitoring	
5.5 Zusammenfassung	

## 1. Verfahren

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Neuburg hat in seiner Sitzung vom 28.11.2007 die Änderung einer Teilfläche dieses Bebauungsplanes beschlossen.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des von der Änderung des Bebauungsplans betroffenen Bereiches ist nach Norden und Osten begrenzt durch die Sudetenland- bzw. die Berliner Straße, nach Westen durch die Flur Nrn. 1969/23 und 1969/24 und nach Süden durch den Anliegerweg Flur Nr. 1969/3 Teilfl. Gemarkung Neuburg a.d. Donau.

## 3. Ziele und Zweck der Planung

### 3.1 Anlass zur Planänderung

Die betroffene Fläche ist bebaut. Die bestehenden Gebäude – Bankgebäude und Verbrauchermarkt – stehen seit ca. acht Jahren ungenutzt leer, ihre Bausubstanz verschlechtert sich mehr und mehr. Auch die Freiflächen um die Gebäude befinden sich in einem zunehmend schlechter werdenden Zustand. Für die Gebäude liegt bei der Stadt Neuburg eine Abbruchanzeige vor.

Die Stadt Neuburg will durch die Änderung des Bebauungsplanes erreichen, dass die derzeit wenig zufriedenstellende Situation möglichst bald durch eine Neubebauung verbessert wird. Der Grundstückseigentümer möchte ein Nahversorgungszentrum mit Verbrauchermarkt, Bankfiliale, mehreren Geschäften, Pizzaservice und Fahrschule errichten.

### 3.2 Plangrundlagen

Flächennutzungsplan und Bebauungsplan: Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist der betroffene Bereich als Wohnbaufläche, im rechtsgültigen Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet WA dargestellt. Am Gebietscharakter nach BauNVO wird keine Änderung vorgenommen.

### 3.3 Grundzüge der Planänderung

Die maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ wird entspr. §17 Abs. 2 BauNVO von 0,4 auf 0,6 erhöht um einerseits ein Nahversorgungszentrum zu ermöglichen und andererseits auch die Flächen für die erforderlichen PKW-Stellplätze zu ermöglichen.

Die Planung wird so geändert, dass eine mögliche Bebauung als Riegel und Lärmschutzpuffer gegenüber der süd- und südwestlich angrenzenden Wohnbebauung dient. Die notwendigen Stellplätze werden auf der Nord- bzw. Nordostseite angeordnet.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ wird entspr. § 17 Abs. 2 BauNVO von 0,4 auf 0,6 erhöht, die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird mit I, die Geschoßflächenzahl GFZ folglich ebenso mit 0,6 festgesetzt.

## **4. Ökologische Ausgleichsmaßnahmen/ Grünordnung**

### **4.1 Ausgangssituation**

Der alte Gebäudebestand und die vorhandenen versiegelten Flächen überdecken 56% der Grundstücksflächen. Aufgrund der Lage und der beabsichtigten Nutzung soll eine weitergehende Bebauung bzw. Ausnutzung des Grundstücks im Innenbereich ermöglicht werden.

### **4.2 Geplante Maßnahmen**

#### **4.2.1 Ressourcenschutz**

- Das von Dachflächen und von befestigten Flächen anfallende, unverschmutzte Regenwasser ist auf dem Grundstück zurückzuhalten, über sickerfähige Schächte bzw. ganz zu versickern oder der Brauchwassernutzung zuzuführen.

#### **4.2.2 Schutz des Kleinklimas: Durchgrünung/ Durchlüftung/ Verdunstungsflächen**

- Die festgesetzte Durchlässigkeit der Einfriedungen unterstützt die lokale Durchlüftung und lässt auch eine optische Verbindung der Grünbereiche allgemein zu.
- In der Satzung werden Festsetzungen zur Pflanzung von Laubbäumen getroffen. Diese tragen ebenfalls zur Erhöhung der Verdunstungsfläche und der Sauerstoffproduktion bei.
- Die Flächen für die Stellplätze müssen mit sickerfähigem Material (wassergebundene Decke, Kies-, Schotterwege, Rasengittersteine, Pflaster mit breiten Rasenfugen, usw.) hergestellt werden. Dadurch entstehen - neben einer Anreicherung des Grundwassers - auch weitere Verdunstungsflächen.

#### **4.2.3 Schutz der Kleintierlebewelt/ Verbund der Lebensräume**

- In der Satzung werden durchgehende Betonsockel als Einfriedungen untersagt, damit keine Barrieren den Lebensraum von flugunfähigen Insekten (-stadien) oder Kleintieren einengen.
- Auch die vorgeschriebene Durchlässigkeit der Zäune an sich verhindert stärkere Zäsuren zwischen den Lebensräumen bzw. Grünflächen.
- Einfriedungen zum öffentlichen Raum (zur Berliner- und Sudetenlandstraße) hin werden nicht zugelassen. Die Höhe möglicher Zäune zur Westseite wird auf 1,20 m begrenzt.

#### **4.2.4 Schutz der heimischen Flora- und Faunazusammensetzung**

- Zur Durchgrünung der Bauflächen mit heimischen Arten wird ein Durchgrünungsfaktor festgelegt: je angefangene 350 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen.

#### **4.2.5 Ökologische Ausgleichsfläche**

Aufgrund der Mehrung der zu bebauenden bzw. der befestigten Flächen ist nach dem Naturschutzgesetz ein ökologischer Flächenausgleich zu schaffen. In einem Vorgespräch bei der Unteren Naturschutzbehörde wurde vereinbart als Bezugsgröße die Differenz zwischen der tatsächlichen, derzeit vorhandenen Versiegelung und der künftig zulässigen Versiegelung heranzuziehen. Für die so ermittelte Fläche (1.250 m<sup>2</sup>) muss mit Faktor 0,5 eine Ausgleichsfläche mit 625 m<sup>2</sup> geschaffen werden.

## **5. Umweltbericht:**

### **5.1 Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben**

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet WA ausgewiesen.

Nutzungsintensität:

Eine maximale Bebauung der Fläche – entsprechend der Grundflächenzahl max. 0,6 - von ca. 60% ist anzunehmen (nach §19 BauNVO: einschließlich der befestigten Flächen 80%).

Verkehrsbelastung:

Im betroffenen Bereich ist ausschließlich Zielverkehr zu erwarten.

Emissionen / Immissionen:

Als Emissionen sind Lärm, Luftschadstoffe, Staub und Erschütterungen zu erwarten, die durch die bauliche Nutzung und das vor beschriebene Verkehrsaufkommen hervorgerufen werden.

### **5.2 Beschreibung der Umwelt und ihre Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens**

#### **5.2.1 Schutzgut Mensch**

Beeinträchtigungen für den Menschen kommen überwiegend aus der Verkehrsbelastung. Die Anbindung der geplanten baulichen Anlage erfolgt deshalb im Wesentlichen über die Sudetenlandstraße im Norden und die Berliner-Straße im Osten.

#### **5.2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere**

Die betroffene Fläche beinhaltet keine schutzbedürftigen Pflanzen oder Lebensräume für Tiere.

#### **5.2.3 Schutzgut Boden**

Unter dem Humus-Oberboden befindet sich eine Schicht aus feinkörnigen Sedimentablagerungen, ab einer Tiefe von ca. 1,80 m steht Donaukies (Talkies) an. Der vorhandene Boden ist deshalb gut geeignet zur Versickerung von Oberflächenwasser. Der Bereich der bestehenden Abgrabung wird durch die geplante Baumaßnahme größtenteils egalisiert.

#### **5.2.4 Schutzgut Wasser**

Es sind keine Gewässer vorhanden bzw. betroffen. Der mittlere Grundwasserstand steht ab einer Tiefe von ca. 3,30 m an.

#### **5.2.5 Schutzgut Luft und Klima**

Nicht betroffen.

#### **5.2.6 Schutzgut Landschaft**

Nicht betroffen.

#### **5.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Nach derzeitigem Wissensstand sind keine Kultur- und sonstige Sachgüter vorhanden.

### **5.2.8 Zusammenfassende Bewertung**

Durch die Planänderung werden keine Schutzgüter negativ betroffenen.

### **5.3 Beschreibung der Umweltrelevanten Maßnahmen**

#### **5.3.1 Zu erwartende nachteilige Umweltauswirkungen des Vorhabens**

Aus diesem Vorhaben ergeben sich nachteilige Umweltauswirkungen in erster Linie aus dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen.

##### **5.3.1.1 Schutzgut Mensch**

Für die Anwohner des Gebietes sind Beeinträchtigungen aus dem erhöhten Verkehrsaufkommen zu erwarten. Entsprechende Lärmschutzvorgaben von Seite der Unteren Immissionsschutzbehörde sind zu erwarten.

##### **5.3.1.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere**

Die Bedingungen für die Pflanzen und Tiere ändern sich nicht.

##### **5.3.1.3 Schutzgut Boden**

Durch das Änderungsverfahren werden zusätzlichen Bauflächen ausgewiesen. Die Mehrung bewegt sich im Rahmen der Zulässigkeit nach BauNVO.

##### **5.3.1.4 Schutzgut Wasser**

Wasser von Dachflächen und befestigten Freiflächen ist künftig auf dem Grundstücke selbst zu versickern. Im Rahmen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung werden entsprechende Anträge behandelt. PKW Stellplätze sind mit sickerfähigen Belägen herzustellen.

##### **5.3.1.5 Schutzgut Luft und Klima**

Negative Auswirkungen auf Luft und Klima sind nicht zu erwarten.

##### **5.3.1.6 Schutzgut Landschaft**

Das Schutzgut Landschaft ist von der Änderung nicht betroffen.

##### **5.3.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Kultur- und Sachgüter sind durch das Verfahren nicht betroffen. Im Bebauungsplan wird für den Fall zutage tretender Bodendenkmäler auf die Beachtung der Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

##### **5.3.1.8 Zusammenfassende Bewertung**

Insgesamt kann festgestellt werden, dass durch die Bebauungsplanänderung im Bezug auf Natur und Landschaft keine Änderung auftritt, Eingriffe in schützenswerte Bereiche erfolgen nicht.

### 5.3.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan und der zu erwartenden Auswirkungen entsprechend Pkt. 5.3 sind weitere Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen – ausgenommen Lärmschutzmaßnahmen - nicht erforderlich.

### 5.3.3 Ausgleichsmaßnahmen

Durch die in den Festsetzungen getroffenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sind weitere Ausgleichsmaßnahmen – ausgenommen der Flächenausgleich entspr. Pkt. 4.2.5 - nicht erforderlich.

### 5.4 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

Aufgrund der neuen Planung sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

### 5.5 Monitoring

Betroffene Schutzgüter	Maßnahmen zur Überwachung	Zeitpunkt und Abfolge
Mensch	Kontrolle: Verkehr und Einhaltung von Ruhezeiten	während der Bautätigkeit, nach Fertigstellung
Tiere und Pflanzen	Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen *)	3 Jahre nach Durchführung der Pflanzmaßnahmen
Boden	Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen *)	3 Jahre nach Durchführung der Pflanzmaßnahmen

\*) Gegenstand des Monitorings ist nicht die Kontrolle über eine korrekte Umsetzung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes. Vielmehr soll eine Überwachung der tatsächlichen Umweltauswirkungen des Vorhabens stattfinden um erforderliche Korrekturen vornehmen zu können.

## 6. Zusammenfassung:

Die im Zuge der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen bzw. Einwände wurden im Verfahren abgewogen, den beschließenden Gremien vorgetragen und entsprechend der Abwägung berücksichtigt.

Im laufenden Verfahren sind keine Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange oder Privatpersonen eingegangen, die die Bebauungsplanänderung in dieser Form abgelehnt hätten. Dennoch haben v.a. die Untere Naturschutzbehörde und der Bund Naturschutz die Zulassung eines so hohen Versiegelungsgrades bemängelt.

Forderungen der Unteren Immissionsschutzbehörde zur Errichtung einer Lärmschutzwand zur nordwestlichen Wohnbebauung sowie die Forderung zur Schaffung einer Ausgleichsfläche durch die Unter Naturschutzbehörde wurden im Verfahren umgesetzt. Letzteres wurde einvernehmlich mit der Unteren Naturschutzbehörde durch eine Ausgleichszahlung an den Bayerischen Naturschutzfond geregelt. Das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt verlangt in seiner Stellungnahme vor allem die Versickerung des Oberflächenwassers auf dem Baugrundstück. Diese Forderung wird durch die Untere Bauaufsichtsbehörde im Baugenehmigungsverfahren umgesetzt.

Die betroffenen Nachbarn im Süden und Westen des Grundstücks haben auch keine grundsätzlichen Einwände gegen die Bebauungsplanänderung vorgetragen, allerdings verlangen sie bei einer Neubebauung die Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen. Durch einen Eintrag in Pkt. 4. bei den Festsetzungen des B-Planes wurde dieser Forderung entsprochen.

Neuburg an der Donau, den 29. 5. 08  
Stadt Neuburg an der Donau

  
Dr. Gmehling  
Oberbürgermeister

