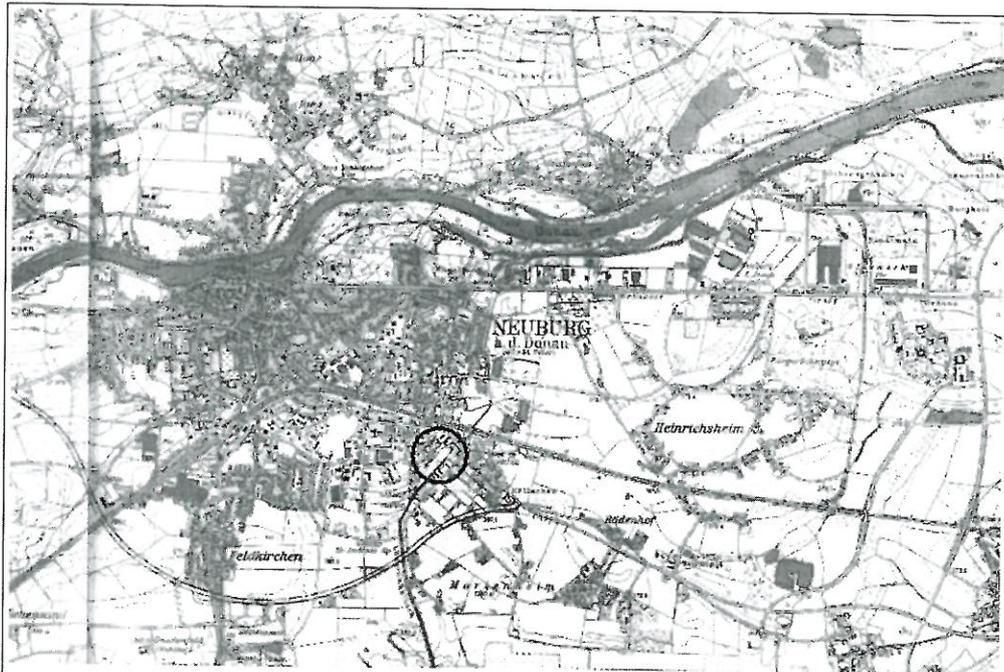


1-31.3

Stadt Neuburg a. d. Donau



Übersichtslageplan

Flächennutzungsplanänderung Bebauungsplanänderung und Grünordnungsplan

„Längenmühlweg / Längenmühlbach“

Nr. 1-31.03

Erläuterung und
Begründung

I n h a l t

	Seite
1. Verfahren	3
2. Räumlicher Geltungsbereich	3
3. Ziele und Zweck der Planung	3
3.1 Anlass zur Planung	3
3.2 Plangrundlagen	3
3.3 Grundzüge der Planung	4
4. Ökologische Ausgleichsmaßnahmen/ Grünordnung	4
4.1 Ausgangssituation	4
4.2 Geplante Maßnahmen	4
4.2.1 Ressourcenschutz	4
4.2.2 Schutz des Kleinklimas	4
4.2.3 Schutz der Kleintierlebewelt/ Verbund der Lebensräume	4
4.2.4 Schutz der heimischen Flora- und Faunazusammensetzung	5
4.2.5 Ökologische Ausgleichsfläche	5
4.3 Berechnung der Ausgleichsfläche	5
4.3.1 Vegetationsbestandsaufnahme	5
4.3.2 Berechnung	5

1. Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 1-31 „Längenmühlweg/Längenmühlbach“ ist in der ursprünglichen Form seit 14.03.1969 rechtsverbindlich. Seitdem wurden zwei Änderungen durchgeführt. Die letzte Änderung wurde im März 1985 rechtsverbindlich.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Neuburg hat in seiner Sitzung vom 28.11.2001 die Änderung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Da für diesen Bereich auch eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich ist, hat der Stadtrat am 19.02.2002 ein paralleles Flächennutzungsplanänderungsverfahren beschlossen.

Der erste Verfahrensschritt zur vorgezogenen Bürgerbeteiligung und Anhörung der Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit von Ende November 2002 bis Anfang Januar 2003 durchgeführt. Hierbei haben sich keine Änderungen ergeben, da die Planung vollständig überarbeitet wurde. Die Firma HAMO hat nach dem ersten Verfahrensschritt Änderungswünsche vorgebracht, denen der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 10.09.2003 bzw. der Stadtrat in seiner Sitzung am 23.09.2003 zugestimmt hat.

Als Ergebnis der wiederholten vorgezogenen Bürgerbeteiligung und Trägeranhörung wurden die Gewerbegebietsflächen auf den Fl.Nrn. 4954/4 und 2713/20 in Mischgebietsflächen geändert.

Nachdem im Rahmen der öffentlichen Auslegung erhebliche Einwände gegen die Erschließung über den Längenmühlbach mit Anschluss an den Schleifmühlweg vorgebracht wurden, hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 28.09.2004 beschlossen, das Grundstück Fl.Nr. 4950/7 aus den Geltungsbereich herauszunehmen. Die Erschließung der neuen Hallen soll firmenintern gelöst werden.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung erstreckt sich über die Grundstücke Fl.Nrn. 2713/21, 2713/20, 2713/19, 2713/18 (Teilfläche), 4954/4.

3. Ziele und Zweck der Planung

3.1 Anlass zur Planung

Aufgrund des Erweiterungswunsches der Firma HAMO-Kartonagen wurde ein Bebauungsplanänderungsverfahren mit parallelem Flächennutzungsplanänderungsverfahren in den Gremien der Stadt Neuburg beschlossen.

Da die vorgesehene Erweiterungsfläche im Nordwesten an ein reines Wohngebiet grenzt, kommt die Erteilung einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht in Betracht. Das problematische Aufeinandertreffen von gewerblicher Nutzung und reiner Wohnnutzung und die damit verbundenen immissionsrechtlichen Fragen machen eine Bebauungsplanänderung notwendig.

3.2 Plangrundlagen

- Regionalplan: Die Grundstücke befinden sich lt. Regionalplan in Lärmschutzzone Ci: Dort sind Baulückenschließungen ohne Ausnahmegenehmigung von den Lärmschutzbeschränkungen möglich.
- Flächennutzungsplan: Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan sind diese Flächen im Westen als Wohnbaufläche und im Osten als Grünfläche dargestellt.

3.3 Grundzüge der Planung

Die Bebauungsplanänderung sieht die Ausweisung eines Mischgebietes (MI) und in einem Teilbereich ein Reines Wohngebietes (WR) vor.

Als Eingrünung der Fläche und als Pufferzone zur angrenzenden Wohnbebauung ist im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 2713/18 ein ca. 15 m breiter Grünstreifen vorgesehen. Als Übergang zur Böschungsoberkante des Längenmühlbachs wird ein 8 m breiter privater Grünstreifen dargestellt, der in südlicher Richtung als ökologische Ausgleichsfläche dient.

Durch die Nähe zu einem reinen Wohngebiet (WR) wurde die Festlegung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schall-Leistungspegeln L_w von 46 dB(A)/m² (Tageszeitraum) und 33 dB(A)/m² (Nachtzeitraum) aufgenommen. Die Festsetzung eines Nachtarbeitsverbots in der Zeit von 22.00 bis 6.00 Uhr dient zusätzlich dem Schutz des reinen Wohngebiets.

4. Ökologische Ausgleichsmaßnahmen/ Grünordnung

4.1 Ausgangssituation

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Längenmühlweg/Längenmühlbach“ ist die Fläche der Bebauungsplanänderung als Mischgebiet, private Grünfläche und Fläche für die Landwirtschaft festgelegt,

4.2 Geplante Maßnahmen

4.2.1 Ressourcenschutz

- Das von Dachflächen anfallende, unverschmutzte Regenwasser ist auf dem Grundstück zurückzuhalten, über sickerfähige Schächte bzw., falls es die Untergrundbeschaffenheit zulässt, ganz zu versickern oder der Brauchwassernutzung zuzuführen.
- Entlang der Böschungsoberkante des Längenmühlbachs ist ein Streifen von 8 m Breite von jeglicher Bebauung, Auffüllung, Befestigung und Einzäunung freizuhalten.

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.
- Die satzungsgemäße Festsetzung zur Pflanzung von Laubbäumen (je 6 lfm in Längsachse im Verband ein standortgerechter Laubbaum) und Sträuchern (je 100 m² Fläche 65 standortgerechte Sträucher) trägt ebenfalls zur Erhöhung der Verdunstungsfläche und der Sauerstoffproduktion bei.

4.2.3 Schutz der Kleintierlebewelt/ Verbund der Lebensräume

- In der Satzung werden durchgehende Betonsockel 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.

- Die Einfriedungshöhe wurde auf 1,80 m begrenzt.

4.2.4 Schutz der heimischen Flora- und Faunazusammensetzung

- Zur Durchgrünung der Bauflächen mit heimischen Arten wurde festgelegt, dass je 6 lfm in Längsachse im Verband ein standortgerechter Laubbaum und je 100 m² Fläche 65 standortgerechte Sträucher zu pflanzen sind.

4.2.5 Ökologische Ausgleichsfläche

Folgende Bepflanzung und Pflege ist für die zukünftige Ausgleichsfläche vorgesehen:
Es sind gruppenweise Baum- und Strauchpflanzungen mit standortgerechten autochthonen Gehölzen anzulegen. Einfriedungen jeglicher Art sind unzulässig.

Die Gesamtfläche der ökologischen Ausgleichsfläche ist zwar um einige höher als nach der Berechnung notwendig ist, aber um einen durchgehenden Verbund entlang des Längenmühlbachs herzustellen scheint dies gerechtfertigt und auch nötig.

4.3 Berechnung der Ausgleichsfläche

(gemäß Leitfaden des StMLU für die gewählten Kompensationsfaktoren)

Vegetationsbestandsaufnahme
(Plan Anhang 1)

Bezeichnung	Beschreibung	Bewertung Kompensationsfaktor
A	Ackerfläche	I
B / C / F	Siedlungsgehölze aus überwiegend heimischen Arten Bisheriger Ortsrandbereich mit eingewachsenen Grünstrukturen.	II
D	Ruderalfläche, Brachfläche	II
E	Kompostierfläche	I

Berechnung der benötigten Ausgleichsflächen
(Gewerbebauflächen inkl. privater Erschließungsflächen)

Vegetations- fläche	Kategorie	Eingriffsfläche (in m ²)	Kompensations- faktor	erforderliche Ausgleichsfläche (gerundeter Wert in m ²)
A	I	3.695	0,6	2.217
D	II	428	0,9	385

Summe der Ausgleichsfläche für Gewerbebauflächen (m ²)	2.602
--	-------

Aufwertung von Flächen
(im rechtsgültigen BP Mischgebiet (Acker Kategorie I), in der BP-Änderung extensiv genutzte Grünfläche (Kategorie II))

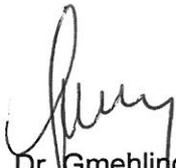
Vegetations- fläche	Kategorie	Fläche (in m ²)	Kompensations- faktor (zu Kat. II)	anrechenbare Fläche (gerundeter Wert in m ²)
A	I	1.025	0,6	615

Summe der Ausgleichsfläche abzgl. der Aufwertungsflächen (m ²)	1.987
---	-------

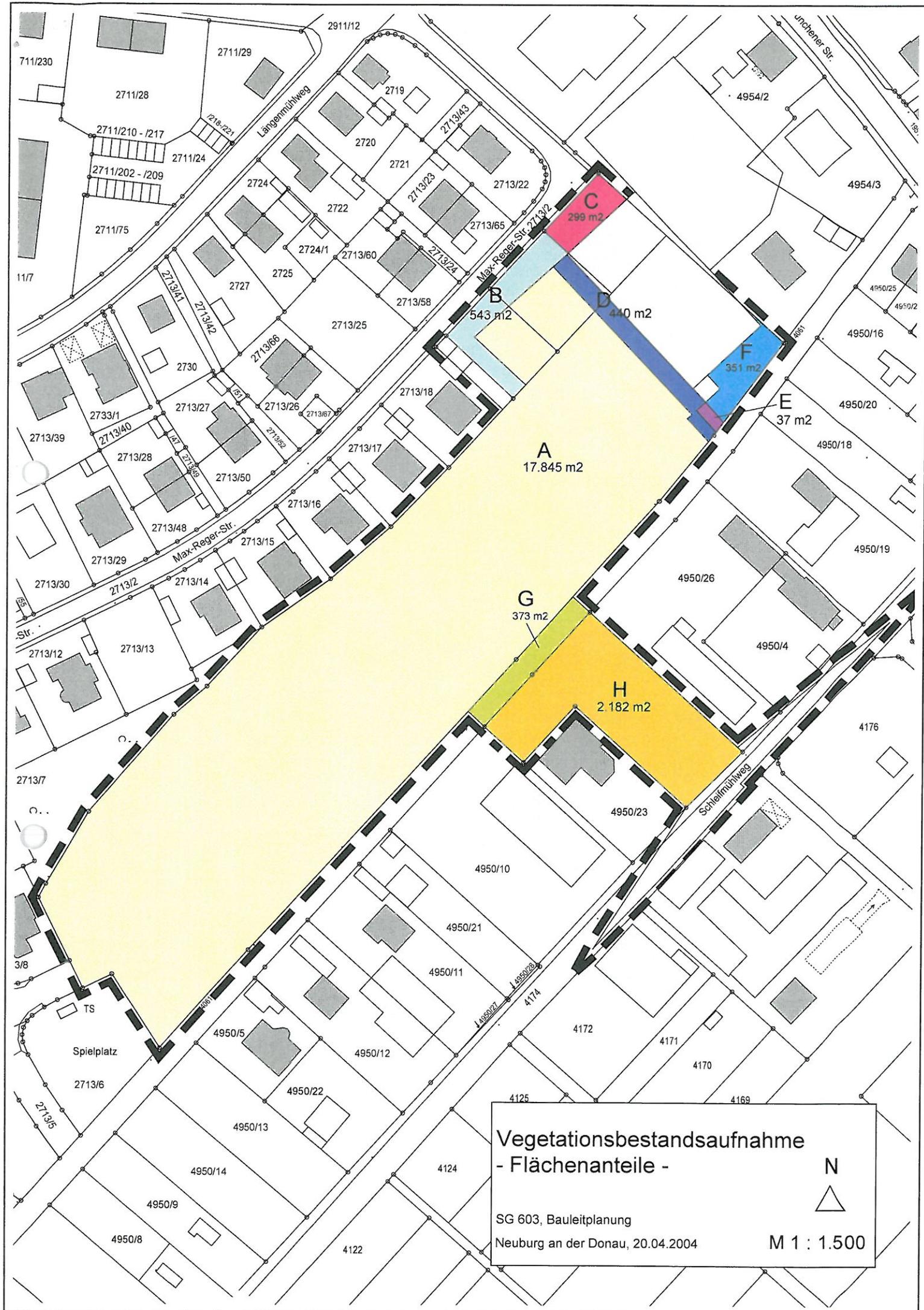
Gesamtsumme der erforderlichen Ausgleichsflächen	1.987 m ²
--	----------------------

Die Größe der ökologischen Ausgleichsfläche beläuft sich auf 2.900 m². Der Eingriff ist demnach ausgeglichen.

Neuburg an der Donau, den 16.03.2005
Stadt Neuburg an der Donau


Dr. Gmehling
Oberbürgermeister





Vegetationsbestandsaufnahme
- Flächenanteile -
 SG 603, Bauleitplanung
 Neuburg an der Donau, 20.04.2004
 M 1 : 1.500

