



Bebauungs- und Grünordnungsplan

Nr. 1-51 (3)

„Buchdruckerwiesen“

Begründung
und
Umweltbericht



Planung: Stadt Neuburg a.d. Donau
Sachgebiet Bauleitplanung
Gertrud Huis (Dipl.-Geogr.)
April 2011

Inhalt

Begründung

1. **Räumlicher Geltungsbereich**
 2. **Vorgaben übergeordneter Planungen/ Behörden**
 3. **Ziel, Zweck und Inhalte der Planung**
 4. **Erschließung, Ver- und Entsorgung**
-

Umweltbericht

1. **Umweltrelevante Inhalte und wichtige Ziele des Bebauungsplans**
2. **Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich Prognose bei Durchführung der Planung**
3. **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**
4. **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)**
 - 4.1 **Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter**
 - **Schutzgut Tiere und Pflanzen**
 - **Schutzgut Boden und Wasser**
 - **Schutzgut Landschaft**
 - 4.2 **Ausgleich**
5. **Alternative Planungsmöglichkeiten**
6. **Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**
7. **Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**
8. **Zusammenfassende Erklärung**

Begründung

1. Räumlicher Geltungsbereich

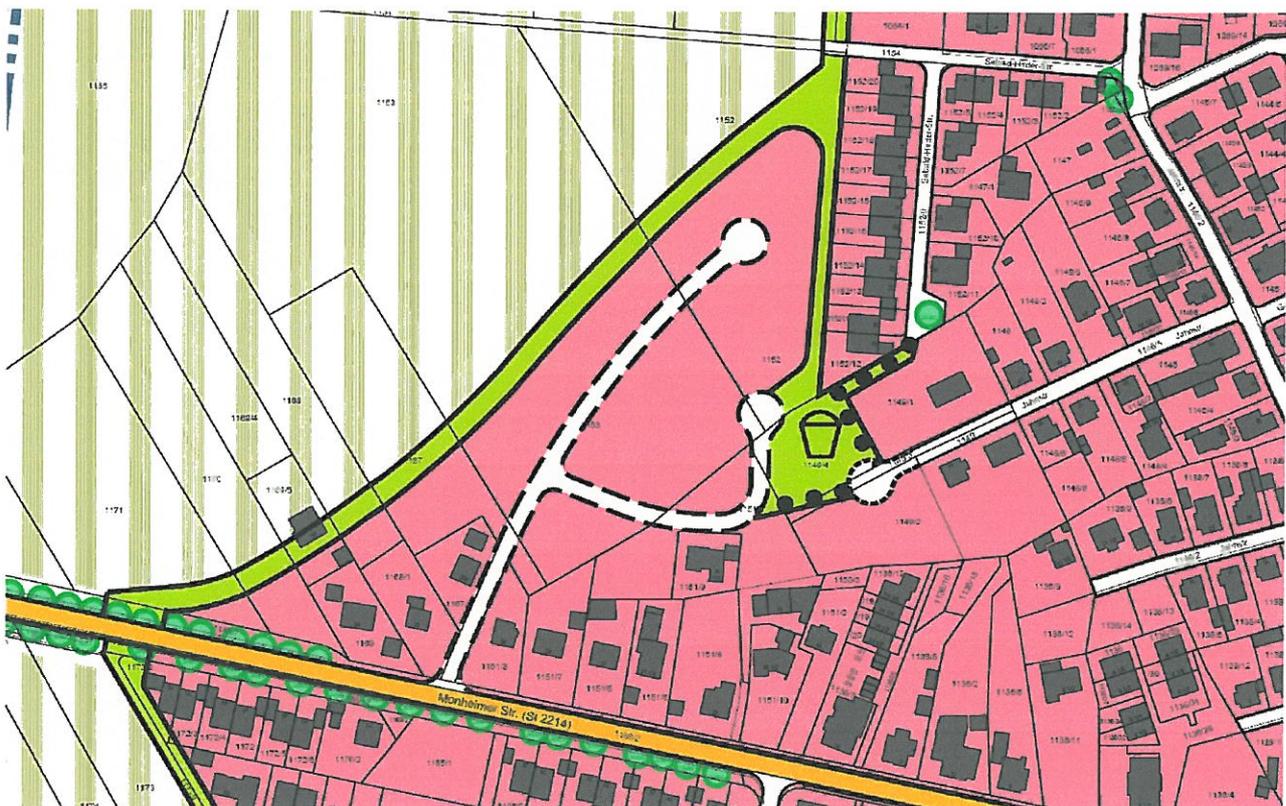
Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt fasste am 17.06.09 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1-51 „Buchdruckerwiesen“.

Das Planungsgebiet liegt im nördlich der Donau gelegenen Teil der Kernstadt und umfasst folgende Flurstücke der Gem. Neuburg: 1151/3, 1152 (Tfl.), 1153 (Tfl.), 1167 (Tfl.), 1168/1 (Tfl.), 1169 (Tfl.), 1151/3 (Tfl.), 1149, 1149/1, 1149/3, 1149/4, 1149/11, 1188/7 (Tfl.) und 1188/2 (Tfl.).

Der Geltungsbereich grenzt im Osten an den Bebauungsplan Nr. 1-02 „Westlich der Jahnstraße“ und an die Innenbereichssatzung Nr. 1-01 „Neuburg Nord“.

2. Vorgaben übergeordneter Planungen/ Behörden

- **Bodendenkmäler:** Im Baugebiet befinden sich nach den neuesten Erfassungen des Landesamtes für Denkmalpflege keine Fundstellen von Denkmälern.
- **Luftfahrtbehörde:** Das Planungsgebiet befindet sich in der äußersten Bauschutzzone des Nato-Flugplatzes. Allerdings sind die hier vorgegebenen Höhenbegrenzungen für Wohnbebauung und selbst für das Aufstellen der Baukräne ohne Belang bei einer Höhenbegrenzung von 45 m. Erst ab dieser Höhe wäre eine Genehmigung der Luftfahrtbehörde erforderlich.
- **Flächennutzungsplan (FNP):** Das neue Baugebiet deckt sich nahezu mit der FNP-Darstellung in einem Bereich für Wohnbaulandausweisung mit Ortsrandgrünstreifen und Kinderspielplatz.



Die nunmehr geplante Bebauung ist also aus dem Flächennutzungsplan entwickelt bzw. entspricht ihm. Es ist demzufolge kein FNP-Änderungsverfahren erforderlich.

3. Ziel, Zweck und Inhalte der Planung

1. Lagequalität:

Ziel im FNP war es, in **zentrumstnaher Lage und damit verkehrsmindernd für die Donaubrücke**, da eine fußläufige Entfernung in die Innenstadt oder zu Versorgungseinrichtungen gegeben ist, **Wohnbauflächen** anzubieten.

2. Vollendung bisher nicht abgeschlossener Erschließungsansätze:

Im vorliegenden Bebauungsplan wird zugleich ein **verkehrstechnischer Abschluss eines** der noch unvollständigen Jahnstraßen-Teilstücke erzielt. Auch das Grundstück Fl.-Nr. 1151 bzw. 1151/9 erfährt durch die jetzige Planung, die schon in der Baugenehmigung Anfang der 70-er Jahre enthaltene Erschließung von Norden her.

3. Nutzung/ Gebietscharakter:

Die jetzige Bebauungsplanung sieht die Ausweisung eines **Allgemeinen Wohngebiets (WA)** § 4 BauNVO vor. Erlaubt ist hier ausschließlich Wohnnutzung und die nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Einrichtungen und Anlagen. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO, insbesondere fernmeldetechnische und sonstige gewerbliche Nebenanlagen ohne Vorhandensein der zugehörigen Hauptnutzung sind ausgeschlossen. Auch Werbeanlagen jeglicher Art und Größe sind ausgeschlossen.

4. Erschließungskonzept: Das Baugebiet besteht aus **zwei Teilgebieten:**

- **Der östliche Teil (Jahnstraßenverlängerung)** schließt mit einem Wendekreis, der die räumlichen Mindestanforderungen der Müllabfuhr erfüllt.
- **Der westliche Hauptteil** endet ebenso mit einem müllabfuhrtauglichen Wendekreis. Für ein nördlich geplantes neues Baugebiet soll hier allerdings schon der Anschluss vorgesehen werden, um bei diesem Bauleitplanverfahren die vorliegende Planung nicht wieder mit ändern zu müssen. Die für das vorliegende Baugebiet erforderliche Erschließungsstraße endet an der N-Grenze der Zufahrtbucht für die Parzellen 1 und 2 und damit in der Verlängerung dieser Linie knapp über der N-Grenze der Wendekreisanlage.
- Beide Gebietsteile sind im Sinne der innerstädtischen Durchgängigkeit miteinander über einen **Geh-, Rad- und Rettungsweg** verbunden sind, an dem zentral ein **Kinderspielplatz** gemäß FNP- Darstellung vorgesehen ist.
- Am nordöstlichen Ende des Baugebiets ist ebenfalls eine **Geh- und Radwegverbindung** in die Sebald-Hirder-Straße/ Jahnstraße vorgesehen. Der Ausbauzustand dieses kurzen Verbindungsstücks muss dafür etwas verbessert werden, um die Akzeptanz durch Radfahrer und Fußgänger zu gewährleisten.

5. Parzellenzahl:

Die Planung umfasst **30 Bauparzellen**, die auf 5 Parzellen noch geteilt werden können für Doppelhäuser (=> **maximal 35 Bauparzellen** gesamt).

6. Grundstücksgrößen:

Im Baugebiet gibt es ein **breites Spektrum von Baugrundstücks-Größen**: ca. **420 m² bis rd. 800 m² für freistehende Einzelhäuser**.

Die dichteste Bebauung befindet sich dabei auf der N-Seite der Jahnstraßenverlängerung (**WA 1**): Hier sind die 7 Grundstücke für Einzelhäuser (für die dann aber auch ausschließlich eine Wohneinheit zulässig ist) im Schnitt knapp 470 m² groß. Eine Bauparzelle davon ist an die Sebald-Hirder-Straße angeschlossen

Im westlichsten Teil wurde auf 5 Bauparzellen (**WA 3**) mit je ca. 760 m² eine Einzel- oder Doppelhausbebauung zugelassen. Auch in den nördlich oder südlich anschließenden Bauparzellen (**WA 2**) sind größere Baugrundstücke vorgesehen, allerdings ausschließlich für Einzelhäuser.

Die Flächen im Zentrum des Neubaugebiets (**WA 2**) haben durchschnittliche Platzgrößen mit ca. 500 - 600 m² für ein freistehendes Einfamilienhaus.

Die restlichen Bauparzellen an den Rändern (**WA 2**) haben individuellere Größen und Zuschnitte bedingt z.T. durch die anschließenden Grundstücksgrenzen, die nicht in den Bebauungsplan mitbezogen werden sollten.

7. Einteilung in WA-Teilgebiete:

Der Unterschied der Teilgebiete liegt z.T. in der Grundstücksgrößenklasse und in der zulässigen Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude:

Die kleinen Baugrundstücke am Jahnstraßen-Teilstück (**WA 1**) sind nur für **Wohngebäude mit je einer Wohneinheit** vorgesehen.

Die restlichen Baugrundstücke des westlichen Plangebietsteils (**WA 2**) sollen für Gebäude mit maximal je einer **Hauptwohneinheit und einer Einliegerwohnung** nutzbar sein, die größtmäßig der Hauptwohnung deutlich untergeordnet (bis max. 50 %) sein muss. Die Möglichkeit der Errichtung einer Einliegerwohnung soll das Zusammenleben verschiedener Generationen ermöglichen, aber auch, um bspw. eine Wohnung für Vermietungen an Dritte als zusätzliches finanzielles Standbein der Bauherren bereit zu stellen.

Bei der möglichen Doppelhausbebauung des **WA 3** ist je Doppelhaushälfte dann nur eine Wohneinheit möglich. Bei Einzelhausbebauung eine Wohneinheit mit maximal einer deutlich untergeordneten Einliegerwohnungsgröße entsprechend WA 2.

8. Dachform/ Geschossigkeit:

Dem **vielfachen Wunsch nach sog. „Toscana-Häusern“** soll hier Rechnung getragen werden, indem im gesamten Baugebiet eine entsprechende **Dachform** (flaches Zeltdach, Walmdach) und eine 2- geschossige Bebauung, die aber auch zur **Reduzierung der Flächenversiegelung** beitragen kann, möglich ist.

Daneben sind auch Sattel- und Pultdächer mit jeweils angepassten Wandhöhen zulässig.

9. Stellplätze:

Für jede Wohneinheit (WE) - unabhängig von der Größe - sind **mind. 2 Stellplätze** zu errichten. **Die Planung hält Flächen für mind. 3, in den meisten Fällen sogar 4 Stellplätze je Gebäude (und i.d.R. auch je WE) vor**, was einer Doppelgarage mit 2 Stauräumen davor entspricht. Die privaten Stellplatzräume sind so ausreichend vorgesehen, damit nicht der öffentliche Straßenraum als Dauer-Stellfläche von einigen Bewohner missbraucht wird, und dessen laufende Kosten damit die Allgemeinheit übernehmen muss.

10. Be-/ Durchgrünung:

Zur **Durchgrünung des gesamten Straßenraums** kann nach der aktuell beschlossenen Reduzierung der Breite des Straßenraums (8,50 m in der Hauptstrecke; Mündungsbereich Monheimer Straße 7,50 m) keine planerische Aussage mehr getroffen werden.

In beiden Wendehämmern des Planungsgebiets strukturiert eine **Grüninsel mit Großbäumen** die Fläche.

An der Jahnstraße waren bereits in den südlichen Baugrundstücken straßenseitig Hausbäume im städtebaulichen Vertrag -der außerhalb des Bebauungsplangeltungsbereichs liegt- festgeschrieben worden.

In sämtlichen neuen Baugrundstücken ist - wie üblich - zur **Durchgrünung des gesamten Baugebiets** je angefangene 350 m² Grundstücksfläche die Pflanzung eines heimischen Hochstammbaumes (auch Obstbäume) vorgeschrieben.

Der private Grünstreifen im Osten des Baugebiets wurde als Angebot an die Altanlieger der Sebald-Hirder-Straße verstanden, die hiermit die Möglichkeit angeboten bekommen, auf der W-Seite ihrer Grundstücke eine Zufahrt zu erhalten, da die geschlossene Bebauung an der Sebald-Hirder-Straße keinen Raum mehr dafür frei hält. Dieser 10 m breite Streifen bedeutet aber auch eine Vergrößerung des Gartenraums und letztlich auch ein Vergrößerung des Abstands zu den Häusern des neuen Baugebiets. Auch aus diesem Grund war dieses „Trenngrün“ für die Altanlieger vorgesehen worden, die lange Zeit hier an einer unverbauten Ortsrandlage wohnen konnten. Bei zwei schriftlichen Anfragen 1999 und jetzt im Vorfeld der Planung (2008) hatten alle Anlieger – bis auf jeweils einen (wechselnd) - schriftlich ihr Interesse an einem Zuerwerb bekundet. Um hierfür keine zusätzlichen Erschließungsbeiträge auszulösen, sollen die Flächen als eigene Flurnummern geführt werden und dürfen dann aber auch keine Kanal- oder Wasseranschlüsse erhalten. Ein Getrennthalten der Flurnummer zum bebauten Grundstück ermöglicht auch die Wertung als Grünland. Damit diese Flächen nicht als Eingriffsflächen gewertet werden und keinen Bedarf an Ökologischen Ausgleichsflächen auslösen, darf auf diesen Flächen auch keine bauliche (auch keine genehmigungsfreie) Nutzung oder Flächenversiegelung vorgenommen werden.

Der **breite, öffentliche Ortsrandgrünstreifen** (3,50 m – 20 m ; an der breitesten Stelle 35 m) soll mit artenreichen Wiesenflächen und heimischen Baum- und Strauchgruppen, die eine Nutzung der Sonnenenergie nicht behindern und den freien Blick in die Landschaft noch gewähren, angelegt werden.

11. Gebäudestellung/ Nutzung regenerativer Energien:

Durch die versetzte Anordnung der Gebäude soll die **Wohnqualität** erhöht und durch die Ausrichtung der Dächer nach S in WA 2 und WA 3 bzw. SW im WA 1 die **Nutzung der Sonnenenergie** unterstützt werden. Selbst bei der Bepflanzung der öffentlichen Ortsrandgrünflächen soll durch die Pflanzung der größeren Bäume in Gruppen und jeweils auf Höhe der NW-Seite der Baugrundstücke eine Beschattung der Dachflächen vermieden werden. Bei den Pflanzvorschriften für die privaten Baugrundstücke wurden in die Artenauswahlliste auch kleinwüchsiger Laubbäume (Elsbeere, Vogelbeere, ...) und auch Obstbäume mit aufgenommen, die dann zur Erfüllung der Pflanzpflicht anerkannt werden und die Verschattungen für die Dachflächen minimieren.

12. Orts- und Landschaftsbild:

- Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes müssen sämtliche erforderlichen **Versorgungsanlagen und -leitungen** unterirdisch verlegt werden (einige Versorger sind in den letzten Jahren wieder dazu übergegangen, Leitungen aus Kostengründen oberirdisch zu verlegen).
- Sämtliche **Werbeanlagen** – auch solche unter 1 m² Größe- wurden ausgeschlossen.

- **Durchgehende Betonsockel** unter den Einfriedungen wurden untersagt. Ebenso wurde die Höhe der **Einfriedungen** beschränkt und geschlossene, blickdichte Einfriedungen zur Straßenseite hin aus optischen Gründen untersagt.

13. **Ökologische Ausgleichsfläche:**

Die Ökologische Ausgleichsfläche umfasst bei Ausgleich von 20% für das WA 1 außerhalb des faktischen Innenbereichs ($\Rightarrow 1.220 \text{ m}^2$) ca. 244 m^2 und bei 30% Ausgleich für WA 2 und WA 3 ($\Rightarrow 19.440 \text{ m}^2$) ca. 5.832 m^2 .

Die erforderliche Ökologische Ausgleichsfläche beläuft sich damit für WA 2 und WA 3 auf zusammen 6.076 m².

Die zur ersten Anhörung als Ökologische Ausgleichsfläche am Nordrand des Baugebiets dargestellte Fläche wird wegen der bereits beabsichtigten Fortführung der Bebauung nach Norden nicht mehr als solche anerkannt und der bauplatzangrenzende (mindestens) 5m-breite Streifen kann ebenfalls nicht mehr zur Ökologischen Ausgleichsfläche gerechnet werden. Nachdem sich aber auch der Ausgleichsfaktor etwas erhöht hat, ergäbe dies eine nochmalige und sehr starke Ausdehnung von Ökologischen Ausgleichsflächen nach Westen, die aus Sicht der Stadtplanung in dieser Lage nicht sinnvoll ist.

Daher wurde hier im Westen nur noch die für jedes Baugebiet erforderliche Ortsrandeingrünung angelegt und die **Ökologischen Ausgleichsflächen an anderer Stelle** vorgesehen, die sowohl das Orts- und Landschaftsbild verbessern als auch dem Hochwasserschutz letztlich dienen:

- **Gießgrabenrenaturierung:**

Das bis dato nahezu „tote“ Abflussgerinne „**Gießgraben**“ soll durch gruppenweise Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern und naturnahe Gestaltung der Uferbereiche neben der ökologischen auch eine starke optische Aufwertung des Landschaftsbildes an dieser exponierten Stelle erbringen und einen attraktiven, naturnahen Grünzug zwischen der Kernstadt und Ried in Zukunft darstellen. Als neue Ausgleichsflächen für den vorliegenden Bebauungsplan werden daher 25 m breite Gewässeruferstreifen und Böschungen bis zum Gewässerrand auf Fl.-Nr. 1044 ($3.798,5 \text{ m}^2$) und Fl.-Nr. 1026 ($1.424,5 \text{ m}^2$) als **Gießgrabenrenaturierung auf 5.223 m^2** vorgesehen. (Anm.: Die Renaturierung auf den fehlenden Abschnitten zwischen Salvatorweg im NW und Schlößlweg im SO ist in Vorbereitung und wird dann ggf. ins Ökokonto gebucht oder bei weiteren anstehenden Bebauungsplänen angerechnet, um letztlich den gesamten Abschnitt zumindest auf einer Grabenseite zu renaturieren.)

- **Geißgarten-Anlage**

Aufgrund der Eigentumsverhältnisse im vorliegenden BP wird ein weiterer Inhalt des Gewässerentwicklungsplans, der sich dann im Zuge des BP „Geißgarten“ und des BP „Geißgarten Süd“ (Verbindungsstück zwischen Geißgarten und Buchdruckerwiesen) vollenden lässt, als Renaturierungsflächen begonnen: eine **Entwässerungsmulde, die im Norden der Bebauung am Geißgarten vorbeigeführt wird und in den Gießgraben mündet**. Sie wird einen Großteil der Straßenentwässerung des Jahnstraßenviertels und der neuen Baugebiete (Buchdruckerwiesen bis hinauf zum Geißgarten) aufnehmen können. Durch diese geplante Entwässerungsmulde inmitten eines breiten Grünzugs, der dann als Ökologische Ausgleichsfläche ausgewiesen wird, wird statt der bestehenden teuren mit Umwegen geführten Kanalentwässerung auf eine kostengünstigere (v.a. auch im langfristigen Unterhalt) oberirdische Entwässerung umgesetzt, die zugleich durch Absetzflächen und Reinigungszonen mit Vegetation eine Vorreinigung des Oberflächenwassers erzielt, bevor es in den Gießgraben bzw. in die Donau ein-

geleitet wird. Für den vorliegenden Bebauungsplan wird davon ein **Abschnitt mit 853 m²** auf Fl.-Nr. 1045 nördlich der bestehenden Einzel-Bebauung am Geißgarten umgesetzt.



4. Erschließung, Ver- und Entsorgung

- Der östliche Teil des neuen Baugebiets (**WA 1**) enthält die nördliche Bebauung der bis dato nicht endgültig hergestellten Jahnstraße-Abzweigung. Die endgültige Herstellung der Straße erfolgt dann als Ganzes bis zur Einmündung in die Jahnstraßen-Haupttrasse.
- Die westliche Bebauung (**WA 2** und **WA 3**) schließt über eine bereits bestehende Zufahrt an die Monheimer Straße an. Sie endet zunächst in einem Wendehammer im Norden des jetzigen Baugebiets. Da aber bereits eine Erweiterung der Siedlung nach Norden in die Wege geleitet wird, wird hier bereits die Verlängerung der Straße nach Norden im Bebauungsplan dargestellt. Die Haupttrasse der Baugebietserschließung erhält etwa in der Mitte einen kleinen Abhänger nach Osten.

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans ist kein Anschluss der Gebäude an den Regenwasserkanal vorgesehen; eine Versickerung des unverschmutzten Dachflächenwassers

auf dem Grundstück ist vorgeschrieben, da in diesem Bereich in geringer Tiefe mit gut aufnahmefähigem Kies zu rechnen ist. Zudem dürfen die befestigten Hof- und Stellplatzflächen nur in sicherfähiger Ausführung (Rasengitter, Mineralbeton, Schotter, Pflaster mit breiten Rasenfugen) errichtet werden, was eine breitflächige Versickerung über die belebte Bodenzone gewährleistet. Sämtliche Versorgungsanlagen und -leitungen dürfen nur unterirdisch verlegt werden.

Umweltbericht

1. Umweltrelevante Inhalte und wichtige Ziele des Bebauungsplans

Ziel des Bebauungsplans ist es, in **zentrumstnaher Lage** (**verkehrsmindernd** für die Donau-
brücke, da fußläufige Entfernung in die Innenstadt oder zu Versorgungseinrichtungen) **Wohn-
bauflächen** anzubieten. Durch die Zweiteilung des Baugebiets ohne durchgehende Straßen-
verbindung soll die **Verkehrsbelastung der Bewohner des sog. Jahnstraßenviertels be-
grenzt** werden. Lediglich für Fußgänger und Radfahrer (und Rettungsfahrzeuge) bleibt das
Gebiet durchlässig.

Zum **Schutz des Orts- und Landschaftsbildes** dürfen sämtliche Versorgungsanlagen und
-leitungen nur unterirdisch verlegt werden; fernmeldetechnische und sonstige gewerbliche Ne-
benanlagen wurden ausgeschlossen.

Zum **sparsamen Umgang mit Grund und Boden** wurde hier im gesamten Planungsgebiet ei-
ne II-geschossige Bebauung zugelassen und Garagen und Stellplätze direkt an die Erschlie-
ßungsstraße angegliedert. Im Bereich der Jahnstraßenverlängerung wurden kleine Grundstü-
cke (ab knapp 420 m²; im Durchschnitt ca. 470 m²) ausgewiesen für Einfamilienhäuser. Auch
so soll die hochwertige, zentrale Lage der Baugrundstücke intensiver genutzt werden können.

Zur **Sicherung der Gebietsdurchgrünung** wurde auf den privaten Baugrundstücken je ange-
fangene 350 m² die Pflanzung eines einheimischen Hochstamm-Laubbaums vorgeschrieben.

Ein besonderes Augenmerk wurde bei der Planung auf die **Nutzung der Sonnenergie** gelegt.
Um gegenseitige Verschattungen der Gebäude zu minimieren (und auch die Wohnqualität
durch Freihalten der anzunehmenden Haupt-Aussicht hoch zu halten), wurden die Gebäude
möglichst weit versetzt zueinander angeordnet und die höhere Bepflanzung (Laubbaumhoch-
stämme) in der Ortsrandeingrünung in Gruppen und jeweils an den W- oder NW-Ecken der
Grundstücke angeordnet, um so möglichst weit vom nächsten südexponierten Hausdach ent-
fernt zu stehen.

2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswir- kungen einschließlich Prognose bei Durchführung der Planung

SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN:

Beschreibung: Die künftigen Bauparzellen im Hauptteil des Baugebiets (**WA 2 und WA 3**)
weisen derzeit eine naturferne Artenzusammensetzung wegen des dort intensiv betriebenen
Ackerbaus auf.

Die Flächen des künftigen **WA 1** im Osten des geplanten Baugebiets werden derzeit als Wirt-
schaftswiese genutzt und sind sehr artenarm mit sehr wenigen Blütenpflanzen. Weiterhin sind
diese Wiesenflächen von drei Seiten bereits von Bebauung umschlossen, so dass auch für
Wildtiere der Habitatwert erheblich eingeschränkt ist. Zudem werden diese Flächen durch die
Einträge aus dem angrenzenden Ackerbau belastet.

Auswirkungen bei Durchführung der Planung: Durch die Anlage der Gärten bei Verbot
durchgehender Betonsockel und insbesondere des naturnahen und sehr breiten, gebuchteten
Ortsrandgrünstreifens wird der Wert für Flora und Fauna (Artenzahl und Naturnähe der Arten-

zusammensetzung) im Vergleich zum heutigen Zustand trotz Versiegelung bzw. Überbauung eines gewissen Flächenanteils in der Summe verbessert.

Ergebnis: Für Tiere und Pflanzen bringt die Bebauung mit ihren Ausgleichs- und Grünflächen keine Verschlechterung im Vergleich zum heutigen Zustand, in Bezug auf Artenreichtum von Pflanzen und Tieren sicher sogar eine Verbesserung. Auch durch die Pflanzung von Großbäumen und Sträuchern im Ortsrandgrünstreifen, der mit Ansaat artenreicher Wiesen ergänzt werden soll, die Baumpflanzungen im Kinderspielplatz und der öffentlichen Grünflächen im Norden des Baugebiets, der Pflanzauflage für die Privatgärten (je angefangene 350 m² ein heimischer Laubbaum=> **69 Stück**) ergibt sich eine **deutliche Verbesserung hinsichtlich der Vegetationsqualität (Pflanzschichten, -deckungsgrad und dauerhafte Vegetation) gegenüber dem heutigen Zustand**.

SCHUTZGUT BODEN UND WASSER:

Beschreibung: Der Untergrund im Planungsgebiet besteht aus lehmigen Sanden mit variierenden Feinkornanteilen aufgrund der Lage im ehemaligen Auengebiet der Donau und ist als grundsätzlich sickerfähig zu beurteilen. Die Flächen des künftigen Baugebiets werden landwirtschaftlich für **Ackerbau** (rd. **27.600 m²**) genutzt, der kleinere östliche Teil als einmehdige **Wirtschaftswiese** (rd. **3.340 m²**).

Auswirkungen: Insgesamt werden im Baugebiet maximal ca. **6.200 m²** bebaut, sprich versiegelt mit Wohngebäuden, Garagen und Stellplätzen, wobei die Stellplätze dabei wieder mit sickerfähiger Befestigung (Pkt. 9.1 und 9.3 der Satzung), also nicht vollkommen versiegelt, ausgeführt werden müssen.

Durch die weitere Auflage in der Satzung (Nr. 9), auch das Dachflächenwasser zu versickern, (bzw. der Brauchwassernutzung zuzuführen) wird der Entzug aus der potentiellen **Versickerungsmenge** möglichst gering gehalten.

Für den Straßenbau werden knapp **6.000 m²** Fläche der freien Versickerung/ Verdunstung entzogen.

Die **verdunstungsfähigen Flächen** werden durch die Bebauung zunächst deutlich verringert. Durch die später dauerhafte und mehrschichtige Vegetation vergrößert sich allerdings die Verdunstungsfläche wieder.

Als **Auffüllmaterial der Baugrundstücke** darf nur unbedenkliches inertes (i.d. R. Aushubmaterial) verwendet werden (siehe Pkt. 8.1. der Satzung).

Ergebnis: Für das Grundwasser wird die Situation trotz Versiegelung von Flächen durch die neue Nutzung in der Summe nicht verschlechtert: Die Versickerungsmenge wird zwar etwas reduziert, dafür wird die Reinigung des Sickerwassers durch die dauerhafte und gestufte Vegetation und die starke Reduzierung von Spritz- und Düngemitteln im Vergleich zu heute verbessert.

Die dauerhafte Vegetation der Gärten und öffentlichen Grünanlagen erzielt allerdings auf den nicht überbauten Flächen auch eine Situationsverbesserung für den Boden/ Bodenlebewelt bezüglich Austrocknung und Verwehung und vergrößert die verdunstungsfähigen Flächen wieder.

SCHUTZGUT LANDSCHAFT:

Beschreibung: Die Fläche ist relativ eben -bis auf kleine Geländeerhebung (< 1m) im Westen der Fl.-Nr. 1149/4 - und weist keine markanten Strukturen auf. Die Landschaft erfährt durch die künftige Bebauung natürlich einen Eingriff, der sich aber im Rahmen hält, da das geplante Baugebiet (WA 2 und WA3) grob auf zwei Seiten, WA 1 gar auf drei Seiten von Bebauung bereits umschlossen ist.

Auswirkungen: Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Bebauung sicher verändert. Insbesondere die dann als Grenze zur freien Landschaft entstehende Ortsrandeingrünung mit ihren gruppenweisen Baum- und Strauchpflanzungen wird die jetzige Ortsansicht, die nur durch Gartensträucher und einzelne Bäume innerhalb der Zäunen eingegrünt ist, zu ihrem Vorteil verändern, wenngleich natürlich der Raum der offenen Landschaft geringer wird.

Ergebnis: Das Landschaftsbild wird durch jede Bebauung verändert, eine nachteilige Auswirkung ist es dabei nicht in jedem Fall. Durch den breiten Ortsrandgrünstreifen wird diese Änderung auch eine Verbesserung bedeuten.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die jetzige intensive ackerbauliche und Wirtschaftswiesen-Nutzung bestehen bleiben. Die relativ geringe Ortsrandeingrünung durch die Gärten der Sebald-Hirder-Straße würde weiterhin das Orts- und Landschaftsbild prägen und die Bebauung auf der südlichen Jahnstraßenverlängerung bliebe langfristig ohne geordnete Zufahrt.

4. Geplante Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

▪ Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Die Ansaat im Ortsrandgrünstreifen wird zunächst der einer artenreichen Wirtschaftswiese entsprechen, deren Artenzusammensetzung sich durch Ausmagern über die einmalige jährliche Mahd und die Mähgutabtransporte langsam hin zu einer mageren, artenreichen Wiese entwickeln soll.

Da - wie in Kap. 2 beschrieben für die Tier- und Pflanzenwelt durch die Planung keine Verschlechterung, sondern eher eine Verbesserung zu erwarten ist, sind keine Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

▪ Schutzgut Boden und Wasser:

Die Flächenversiegelung wird durch die Festsetzung einer GRZ-Obergrenze, bei der Überschreitungen explizit nicht zugelassen werden oder durch Baugrenzen auch für Garagen und Stellplätze beschränkt. Weiterhin sind für sämtliche Bodenbefestigungen, also auch für

Stellplätze, sickerfähige Ausführungen vorgesehen, um die Grundwasseranreicherung und auch Verdunstungsflächen nicht unnötig zu verringern.

Weiterhin sind die Versickerung oder die Brauchwassernutzung des unverschmutzten Dachflächenwassers in der Satzung vorgeschrieben.

Die negativen Auswirkungen durch die Ausweisung des Baugebiets werden in der Gesamtbeurteilung durch die positiven (dauerhafte, mehrschichtige Vegetation) weitgehend ausgeglichen.

▪ Schutzgut Landschaft

Wie beschrieben, ist durch die Art der Bepflanzung der Ortsrandeingrünung (heimische Sträucher und Bäume in gruppenweiser Anordnung mit blütenpflanzenreicher Wiese) und durch ihre Tiefe (bis 20 bzw. 35 m) eine Verbesserung für das Landschaftsbild zu erwarten.

Die Offenheit der Landschaft wird durch die Baumaßnahmen natürlich unwiderruflich eingeschränkt.

Durch mehrere gestalterische Festsetzungen sollen auch im bebauten Bereich Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes eingeschränkt werden:

- Höhenbegrenzung der Einfriedung (Pkt. 7.1 der Satzung)
- Durchgehende Betonsockel unter Gartenzäunen wurden gänzlich ausgeschlossen. (Pkt. 7.3 der Satzung)
- Geländeauffüllungen wurden auf ein Mindestmaß zur Straßenseite hin reduziert (Pkt. 8.1 der Satzung)
- Werbeanlagen (auch kleiner 1 m²) wurden ausgeschlossen. (Pkt. 11 der Satzung).
- Die in den letzten Jahren von einigen Versorgungsträgern wieder vorgesehene oberirdische Verlegung von Versorgungsleitungen und auch die Einrichtung fernmeldetechnischer und sonstiger gewerblicher Nebenanlagen ausgeschlossen (Pkt. 12.1 der Satzung).

4.2 Ausgleich

Der vorliegende Bebauungsplan ist durch die umfangreichen Festsetzungen für Natur- und Landschaftsschutz als Bebauung mit niedriger bis mittlerer Eingriffsschwere auf einer Fläche mit geringer ökologischer Bedeutung zu werten, und soll daher mit einem Faktor von 0,2 (WA 1) bzw. 0,3 (WA 2 und WA 3) ausgeglichen werden.

Als Eingriffsflächen wurden dabei alle Straßen- und Wegflächen, Baugrundstücke und der Spielplatz mit gebietsinterner Grünfläche am Geh-, Rad- und Rettungsweg einbezogen.

Eingriffsfläche (gerundete Werte):

WA 1 (außerhalb der Innenbereichsgrenze):	1.220 m²
WA 2 und WA 3:	19.440 m²
Gesamteingriffsfläche:	<u>20.660 m²</u>

Flächenbilanz

Bereich	Eingriffsfläche	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsfläche
WA 1	1.220 m ²	0,2	244 m ²
WA 2 , WA 3	19.440 m ²	0,3	5.832 m ²
Summen	20.660 m²		6.076 m²

Die im Bebauungsplan dargestellten Ausgleichsflächen haben eine Größe von zusammen 6.076 m². Die hier geplanten Maßnahmen decken sich sowohl mit den Inhalten des Flächennutzungs- und Landschaftsplans, als auch mit denen des Gewässerentwicklungsplans der Stadt:

Renaturierung Gießgraben 5.223 m²

Das bis dato nahezu ökologisch „tote“ Abflussgerinne Gießgraben soll durch gruppenweise Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern (nur autochthones Material mit Nachweis) und naturnahe Gestaltung der Uferbereiche neben der ökologischen auch eine starke optische Aufwertung des Landschaftsbildes an dieser exponierten Stelle erbringen. Als neue Ausgleichsflächen für den vorliegenden Bebauungsplan sind Gewässeruferstreifen in 25 m Breite auf Fl.-Nr. 1044 und 1026 (siehe Planzeichnung Bebauungsplan und Kap. 3.13 der Begründung) mit den Böschungsbereichen bis zur Mittelwasserlinie des Gerinnes als Renaturierung des Gießgrabens vorgesehen. Über der Mittelwasserlinie wird das Querprofil des Grabens stark aufgeweitet. Es werden dabei mehrere klein- und großflächige Flachwasserzonen und Flachufer angelegt. Zum Teil werden senkrechte Böschungen abgegraben, die bodenbrütenden Tierarten (Vögel, Biene, Hummeln, etc.) als Fortpflanzungshabitat dienen. Der Uferverlauf soll insgesamt stark gebuchtet werden. Auf den höher gelegenen Flächen wird der humose Oberboden flächig abgeschoben. Auf diesen abgeschobenen Flächen werden Mulden und Senken angelegt.

Zu pflanzende Arten:

<u>Bäume:</u>	Sal-Weide	(Salix caprea)
	Schwarzerle	(Alnus glutinosa)
	Silberweide	(Salix alba)
	Stieleiche	(Quercus robur) (ca. 2 St. in Gewässerferne)
	Vogelkirsche	(Prunus avium)

<u>Sträucher:</u>	Traubenkirsche	(Prunus padus)
	Korb-Weide	(Salix viminalis)
	Ohr-Weide	(Salix aurita)
	Purpur-Weide	(Salix Purpurea)
	Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
	Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
	Hundsrose	(Rosa canina)
	Schwarzdorn	(Prunus spinosa)
	Kreuzdorn	(Rhamnus catharticus)
	Weißdorn	(Crataegus monogyna)

(Evtl. zusätzlich: Hasel (Corylus avellana) und Liguster (L. vulgare))

Ausgleichsfläche „Geißgarten“ 853 m²

Aufgrund der Eigentumsverhältnisse im vorliegenden Bebauungsplan soll dieser weitere Teil der nördlich der Donau geplanten ökologischen Maßnahmen an Gewässern (siehe auch Gewässerentwicklungsplan der Stadt) begonnen werden – als erster Teilschritt hier auf einer südlichen Teilfläche der Fl.-Nr. 1044 (Gem. Neuburg).

Gruppenweise sollen nördlich der Geißgartenbebauung Baum- und Strauchpflanzungen in einem 25 m breiten Grünstreifen um eine künftige, mittige Abflussmulde gelegt werden. Die Mulde wird als unregelmäßige Senke mit geringem Gefälle Richtung Gießgraben angelegt. Die Muldensohle soll mit bindigem Substrat ausgelegt werden. Auch ein gewisser Totholzanteil soll den **Charakter der späteren Gesamtanlage in Richtung Hartholzau bzw. Altwasserarmvegetation** prägen.

Zu pflanzende Arten:

<u>Bäume:</u>	Stieleiche	(Quercus robur)
	Esche	(Fraxinus excelsior)
	Eberesche	(Sorbus aucuparia)
	Vogelkirsche	(Prunus avium)
	Sommer-Linde	(Tilia platyphyllos)
	Sal-Weide	(Salix caprea) (in einigen Exemplaren)

<u>Sträucher:</u>	Traubenkirsche	(Prunus padus)
	Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
	Schw. Holunder	(Sambucus nigra)
	Kornelkirsche	(Cornus mas)
	Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
	Kreuzdorn	(Rhamnus catharticus)
	Hasel	(Corylus avellana)
	Hundsrose	(Rosa canina)
	Schneeball	(Viburnum opulus)
	Liguster	(Ligustrum vulgare)

Im Zuge der bereits in Bearbeitung befindlichen Planung zu einem Baugebiet am Geißgarten und dem südwestlich anschließenden Verbindungsbaugewerbegebiet („Geißgarten Süd“) bis zum vorliegenden Baugebiet Buchdruckerwiesen soll am nördlichen Rand der künftigen Geißgartenbebauung diese 25 m breite naturnahe, längliche Grünzone angelegt werden, die eine Entwässerungsmulde beinhaltet. Diese soll letztlich den Überlauf des Auschlößlgrabens südlich Laisacker und den Sammler des Oberflächenwassers aus den angrenzenden Baugebieten bilden. Letztlich soll diese Grünzone mit sporadischer Wasserführung an den Gießgraben noch vor der Querung mit der Ingolstädter Straße anschließen. Hier soll künftig - nach Erstellen der Gesamtanlage- statt Ableiten dieser Wassermengen in Kanälen ein oberirdisches Leiten mit entsprechenden Absetzzonen und Vorreinigungsstufen erreicht werden.

Die **längliche Struktur der Ökologischen Ausgleichsflächen** bildet einen Baustein der innerstädtischen **Biotopvernetzung**. An der Lückenschließung der Gießgrabenrenaturierung wird bereits gearbeitet, um mittelfristig einen durchgehenden Grünzug vom Salvatorweg bis zum Schösslweg zu erhalten.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Für dieses Baugebiet sind keine Planungsalternativen laut FNP sinnvoll. Sie stellen eine der wenigen zentrumsnahen Bebauungsmöglichkeiten in der Stadt außerhalb von Lärmschutzzonen dar.

6. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Kenntnislücken

Für die Beurteilung der Eingriffe wurde der Bayerische Leitfaden verwendet. Die Beschreibung der Bodenart basiert auf den Aussagen der Bodenschätzungskarte des Landkreises /der Kreisbauernschaft.

Die Sickerfähigkeitseinschätzung beruht auf Aussagen des Amtes für Ver- und Entsorgung. Die konkrete Sickerfähigkeit lässt sich erst zu Beginn der Baumaßnahmen vor Ort durch Schürfe feststellen und findet im Zuge der einzelnen Entwässerungsgenehmigungen Niederschlag in den Dimensionierungen der Sickeranlagen etc. .

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Pflege der Ökologischen Ausgleichsflächen wird von der Stadtgärtnerei vorgenommen und gleichzeitig von der fachlichen Aufsicht der Stadtgärtnerei kontrolliert.

8. Zusammenfassende Erklärung

Immissionsschutz:

Auf Hinweis der Unteren Immissionsschutzbehörde wurde die ursprüngliche Ausweisung des südöstlichen Planungsgebiets (Jahnstraßenabschnitt) als Reines Wohngebiet (WR) in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) vorgenommen:

In Nähe des Planungsgebiets besteht eine Schreinerei (Mündung des beplanten Jahnstraßenabschnitts in die Hauptstrecke der Jahnstraße), die in der Vergangenheit schon mehrfach zu Klagen wegen Lärm geführt hat, dennoch aber einen gewissen Bestandsschutz genießt. Durch die Ausweisung eines WR sollte hier nahtlos an die Ausweisung des Reinen Wohngebiets an der Sebald-Hirder Straße angeschlossen werden, die Aufstellung von Mobilfunkantennen und auch die Ausbreitung von „nicht störenden Handwerksbetrieben“ verhindert werden, um die Verkehrsbelastung in diesem Wohnabschnitt möglichst gering zu halten und auch die Erfordernis an öffentlichen wie privaten Stellplätzen. Da aber zwischenzeitlich südlich der Straße per städtebaulichem Vertrag die Bebauung ebenfalls als WA geregelt worden war, erschien die Ausweisung auf der nördlichen Straßenseite als WR nicht mehr als zwingend.

Bodenverunreinigungen :

Weiterhin sollte auf Anraten der Immissionsschutzbehörde die Fl.-Nr. 1149/1 im Plan als eventuelle Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet werden: Das Grundstück Fl.-Nr. 1149/1 wurde von einem Handwerksbetrieb (Zimmerei) genutzt. Dieses Grundstück wird weder von der Erfassungsstelle für Altlasten- und Altlastenverdachtsfläche im Landratsamt, als auch von der städtischen Altlastenerfassung (Amt 700), noch vom WWA (eigene aktuelle Akten und ABuDIS) als Altlastenverdachtsfläche geführt. Für die Kennzeichnung als Altlastenverdachtsfläche fehlten entsprechende Untersuchungen

oder Beweise, weswegen die **mögliche Bodenbelastung** durch einen Zimmereibetrieb **als Hinweis für eventuelle Bodenverunreinigungen** aufgenommen wurde.

Die Eigentümerin des Grundstücks hielt dagegen nicht einmal den Hinweis für gerechtfertigt: Die Zimmerei und Bauschreinerei habe sich bis 1981 auf der Fl.Nr. 1149/2 befunden. Aufgrund einer Firmenteilung wäre der Gewerbebetrieb im Jahr 1982 auf die Fl.Nr. 1149/1 ausgelagert worden. Seit 1982 soll sich der Betrieb ausschließlich mit Altbausanierung, Innenausbau und Bauschreinerei beschäftigt haben. Bodenverunreinigungen durch Holzschutz-Imprägnierungen seien hier nicht möglich gewesen.

Da jedoch auch für diese Aussage keine Belege vorlagen, wurde der Hinweis auf **eventuelle Bodenverunreinigungen**, die aber ein Bebauung nicht ausschließen, belassen.

Grundwasser- und Bodenschutz:

Von Seiten der Wasserwirtschaft kam der Hinweis bzw. die Forderung bezüglich der Minimierung der Flächenversiegelung, die schon von vornherein im Bebauungsplan enthalten war durch Festsetzen einer nicht mehr überschreitbaren GRZ-Obergrenze.

Der damit zusammenhängende Schutz des Grundwassers wurde über die Verpflichtung alle Wege, Stellplätze, Zufahrten in sickerfähiger Ausführung zu erstellen und das dennoch darauf anfallende Oberflächenwasser breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern. Ebenso besteht die Verpflichtung nach Bebauungsplansatzung, das unverschmutzte Dachflächenwasser zu versickern (oder der Brauchwassernutzung zuzuführen).

Für eventuelle Auffüllungen auf dem Gelände wurde festgesetzt, nur inertes Material (z.B. einwandfreies Aushubmaterial) zu verwenden.

Arten- und Naturschutz/ Ökologische Ausgleichsfläche:

Die ursprüngliche Ökologische Ausgleichsfläche war als breite Grünzone am Ortsrand vorgesehen mit Baum- und Strauchpflanzungen. Die Untere Naturschutzbehörde hatte zu Anfang des Verfahrens Einwände gegen den Ausgleichsfaktor. Er war ihrer Ansicht nach mit 0,2 (WA 1) bzw. 0,25 (WA 2 und WA 3) der Eingriffsfläche zu niedrig angesetzt. Während für das Gebiet WA 1 der Faktor von 0,2 letztlich aufgrund der Innenbereichslage und des artenarmen Vegetations- und Faunenbestands dort akzeptiert wurde, wurde der Ausgleichsfaktor in den Bereichen des WA 2 und WA 3 auf 0,3 erhöht. Damit erhöhte sich die Ausgleichsfläche von rd. 5.227 m² um rd. 850 m² auf 6.076 m². Die anzusetzende Eingriffsfläche in WA 1 wurde nach der frühzeitigen Behördenbeteiligung etwas nach unten korrigiert und verringerte bei gleichbleibendem Ausgleichsfaktor von 0,2 die Ausgleichsfläche um rd. 270 m².

Weiterhin erkannte die Untere Naturschutzbehörde einen 5m breiten Streifen entlang der Bauparzellen nicht als Ausgleichsfläche an, da hier die Einflüsse aus dem Baugebiet zu stark wären und die Siedlung ohnehin mit einem mindestens 5 m breiten Grünstreifen zur offenen Landschaft hin eingefasst werden müsste.

Unter diesen beiden Gesichtspunkten hätte sich die ursprünglich ohnehin schon sehr breite (ca. 12- bis 37m breite) Grünzone am Siedlungsrand nochmals sehr stark verbreitert. Da diese Flächen aber wertvolle Landwirtschaftsflächen sind, die Bewirtschaftung nicht durch Unterschreiten einer Mindestgröße unrentabel gemacht werden sollte und diese Flächen auch als Teil von Belüftungsschneisen nach dem Landschaftsplan freizuhalten sind und nicht mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden sollten, bot sich eine andere Alternative an auch wegen der Eigentumsverhältnisse an:

Ein Teil der Grundstückseigentümer des neuen Baugebiets hatte Flächen am Gießgraben, der gegenwärtig einen sehr geringen ökologischen Wert aufweist und auch dem Landschaftsbild als reine Abflusssrinne mit steilen kerbartigen Böschungen abträglich ist. Mit der Verlegung der Ökologischen

Ausgleichsflächen an den Gießgraben und zum Teil nördlich eines ebenso bereits in der Planungsphase befindlichen Baugebiets, wurde eine Lösung erzielt, die sowohl in ökologischer Hinsicht als auch dem Landschaftsbild starke Verbesserungen bringt.

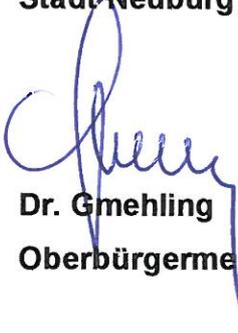
Nutzung regenerativer Energien:

Von Seiten der Höheren Landesplanung wurde darauf hingewiesen, dass gemäß LEP und auch RP regenerativen Energien der Vorrang eingeräumt werden solle. Auch gemäß BauGB §1 sind die sparsame Nutzung von Energie und insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien zu berücksichtigen. Als Festsetzung im Bebauungsplan wurde dies jedoch nicht übernommen. Die Stadt Neuburg setzt hier auf die Freiwilligkeit der Bauherren, gibt zudem seit vielen Jahren zahlreiche Förderungen bei ressourcenschonenden Bauweisen und bietet gestaffelte Abschläge beim Kauf städtischer Baugrundstücke, wenn umweltfreundliche Technologien zum Einsatz kommen. Dazu bekommen Bauherren in der Stadt kostenlose und kompetente Beratung für den Einsatz erneuerbarer Energien und die Verwendung umweltfreundlicher Baustoffe.

Die Voraussetzungen, die ein Bebauungsplan ansonsten liefern kann für diese Ziele sind enthalten: schwerpunktmäßige W-O-Firstrichtungen, Dachneigungen (z.B. bei Satteldach 35-45°) und Dachformen (alle Dachformen außer Flachdächern sind zulässig) , Anordnung der Gebäude zueinander bezüglich Verschattung.

Neuburg an der Donau, den 13.04.2011

Stadt-Neuburg an der Donau


Dr. Gmehling
Oberbürgermeister

