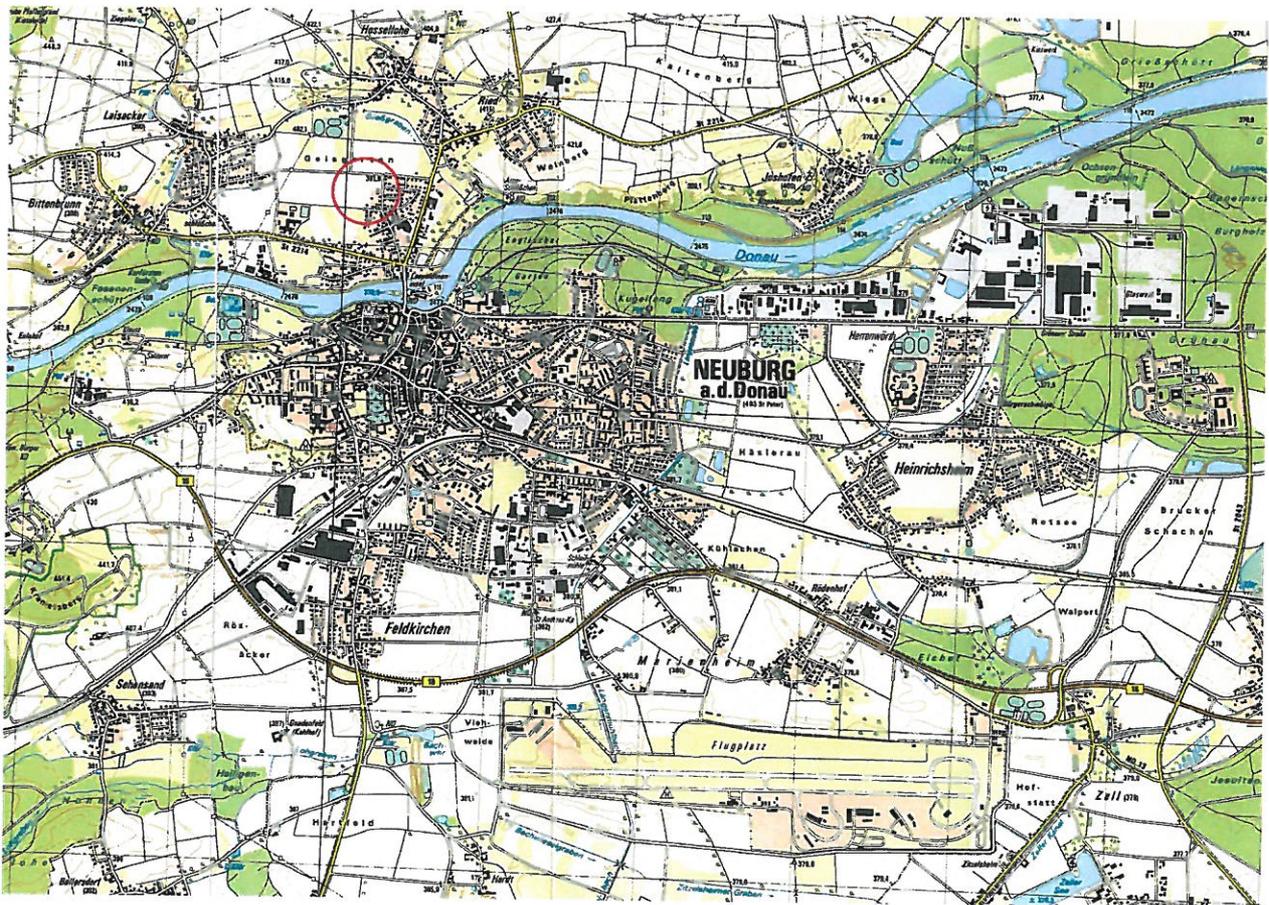




BEBAUUNGS- und GRÜNORDNUNGSPLAN

Nr. 1-54 (2)^(2f) „Geißgarten Süd“

Begründung und Umweltbericht



Planung: Stadt Neuburg a.d. Donau

Sachgebiet Bauleitplanung
Gertrud Huis (Dipl.-Geogr.)
September/ Dezember 2016

Inhalt

BEGRÜNDUNG

1. Anlass zur Planung / Vorgeschichte
 2. Räumlicher Geltungsbereich und naturräumliche Lage
 3. Vorgaben übergeordneter Planungen/ Behörden
 4. Ziel, Zweck und Inhalte der Planung
 5. 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/ Kleinklima
 - Schutzgut Landschaft
 - 4.2 Ausgleich/ Ökologische Ausgleichsfläche
5. Alternative Planungsmöglichkeiten
6. Beschreibung der Methodik
7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)
8. Zusammenfassende Erklärung

BEGRÜNDUNG

1. Anlass zur Planung/ Vorgeschichte

Die Stadt Neuburg führte bereits für die angrenzenden Baugebiete „Buchdruckerwiesen“ im Süden und „Geißgarten“ im Nordosten die Bebauungsplanverfahren durch. Das Zwischenstück bildet das hier vorliegende Baugebiet Nr. 1-54 „Geißgarten Süd“, für das auch noch die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich war. Diese Änderung, die auch noch das Baugebiet Buchdruckerwiesen miterfasste, wurde am 10.10.2012 rechtswirksam. Für das vorliegende Baugebiet war ein erster Entwurf vom 28.11.2013 bis 30.12.2013 in der ersten Anhörung (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung). Dabei wurden im Detail zahlreiche Änderungswünsche eines Eigentümers vorgebracht und die daraus folgenden Änderungen für die übrigen Flächen mit den anderen betroffenen Eigentümern dann jeweils weiter ausgehandelt. Diese betrafen zwar keine Grundsätze der Planung, dennoch musste die erste Anhörung wiederholt, weil sich die ursprünglichen Stellungnahmen z.T. auf Punkte bezogen, die im Zuge dieser Änderungsplanungen längst entfernt bzw. geändert waren.

2. Räumlicher Geltungsbereich und naturräumliche Lage

Das Planungsgebiet umfasst Teile der Feldwegverlängerung der Straße am Geißgarten und folgende Flurstücke der Gmkg. Neuburg südlich davon: 1063, 1064, 1064/ 2, 1064/3, 1065 und 1066/5 (Tfl.).

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von rd. 27.530 m². Es bildet einen letzten Siedlungskranz um das bestehende, sog. Jahnstraßenviertel, dessen Besiedlung bereits in den 20- er und 30-er Jahren des letzten Jahrhunderts begann.

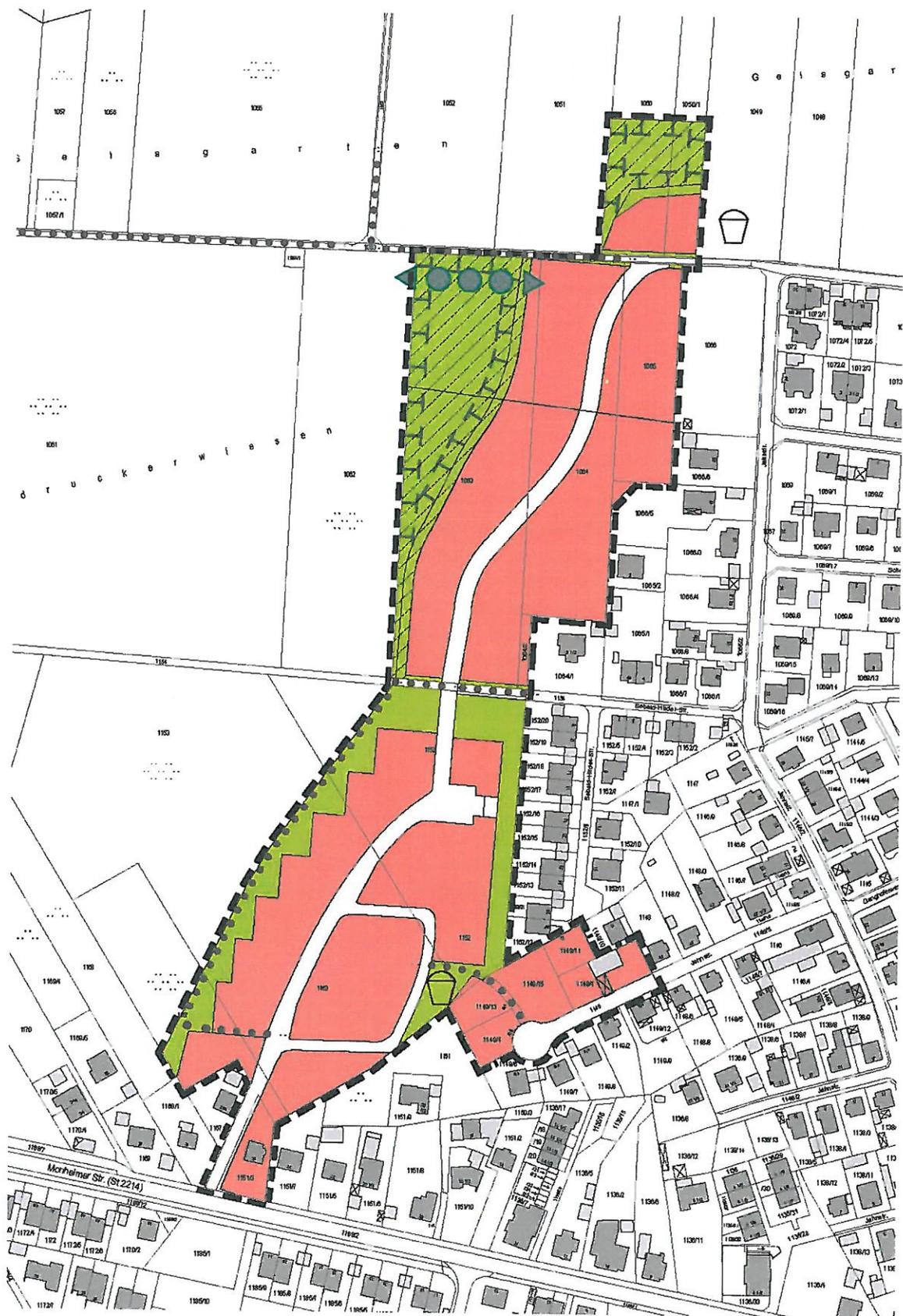
Das Planungsgebiet liegt im Neuburger Stadtteil nördlich der Donau in älteren, postglazialen Auenablagerungen. Hier liegt über den Donaukiesen eine schluffige bis feinsandige Überdeckung von mindestens 30 cm Stärke.

Das relativ ebene Gelände wird durch einen Damm vor Donauhochwasser geschützt.

3. Vorgaben übergeordneter Planungen/ Behörden

- **Flächennutzungsplan (FNP):**

Die Änderung des Flächennutzungsplans für den vorliegenden Planungsbereich wurde mit den Änderungen im Bereich des südlich anschließenden Baugebiets Buchdruckerwiesen zusammen in einem Verfahren durchgeführt. Die Änderung des Flächennutzungsplans wurde am 10.10.2012 rechtsgültig. Die Rechtsgrundlage für den vorliegenden Bebauungsplan ist also gegeben.



Rechtsgültige Flächennutzungsplanänderung

- **Bodendenkmäler:**

Im Baugebiet sind nach den neuesten Erfassungen des Landesamtes für Denkmalpflege keine Bodendenkmäler zu erwarten.

- **Luftfahrtbehörde:**

Das Planungsgebiet befindet sich in der äußersten Bauschutzzone des Nato-Flugplatzes. In diesem Bereich greift die Bauhöhenbeschränkung erst ab einer Höhe von etwa 55 m- und bedeutet daher insofern keine Einschränkungen für den privaten Hausbau. Erst ab dieser Höhe wäre eine Genehmigung der Luftfahrtbehörde erforderlich.

4. Ziel, Zweck und Inhalte der Planung

1. **Lagequalität:**

Ziel ist es mit dieser Baugebietsausweisung, in **zentrumstnaher Lage**, sprich in fußläufiger Entfernung in die Innenstadt oder zu Versorgungseinrichtungen **und damit verkehrsmindernd für die Donaubrücke, Wohnbauflächen** anzubieten. Die vorliegenden Flächen bedeuten eine Lückenschließung zwischen den Baugebieten Geißgarten und Buchdruckerwiesen. Insbesondere das Baugebiet Buchdruckerwiesen sollte nicht als Sackgassenlösung geplant werden. Deshalb wick man schon in dieser Planung von den Inhalten des FNP ab und sah eine Verbindung zur Straße ‚Am Geißgarten‘ vor. Die Abweichung von den FNP-Darstellungen wurde zwischenzeitlich über eine durchgeführte Flächennutzungsplanänderung korrigiert (siehe Kap.3).

2. **Nutzung/ Gebietscharakter:**

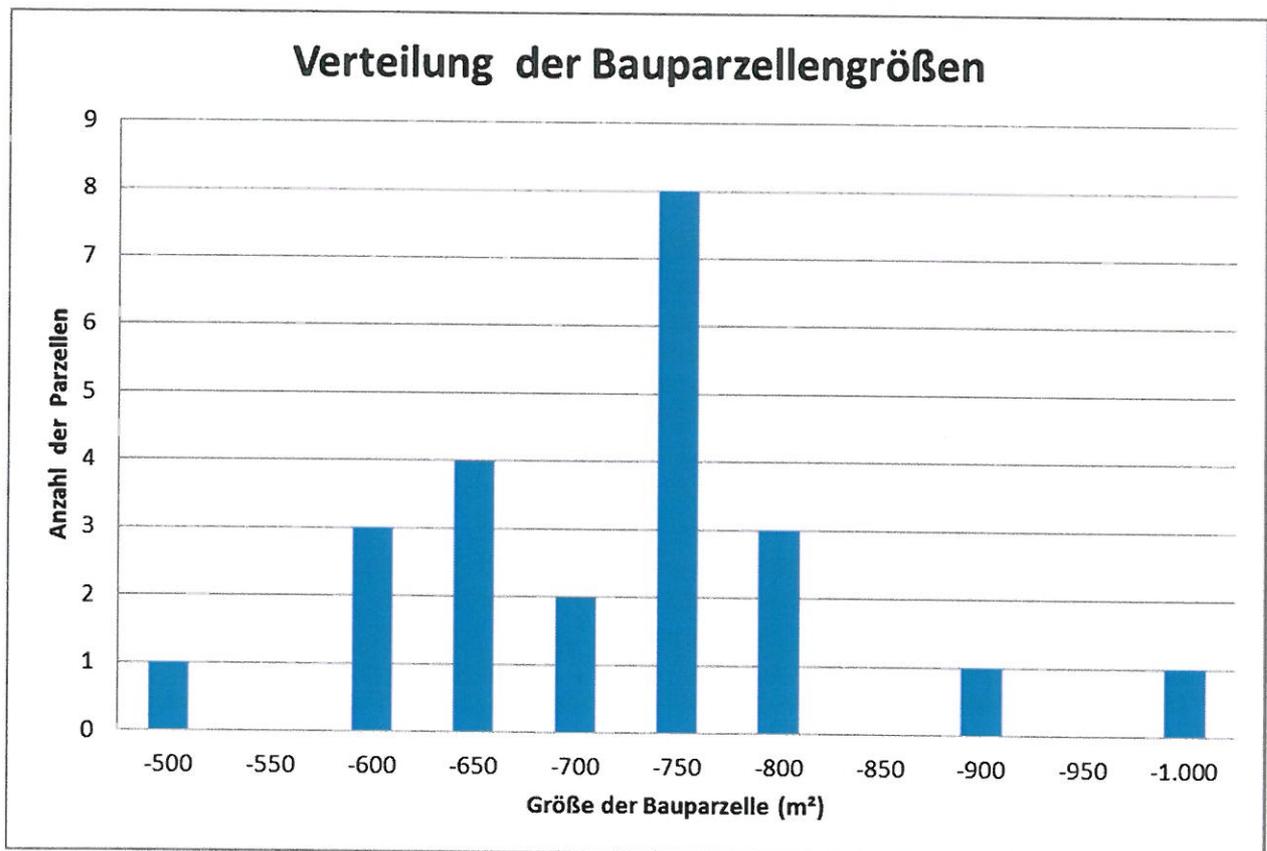
Die vorliegende Bauleitplanung sieht die Ausweisung **Allgemeiner Wohngebiete (WA)** § 4 BauNVO vor. Erlaubt ist hier ausschließlich Wohnnutzung und die nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen und Anlagen. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO, insbesondere für fernmeldetechnische Anlagen und gewerbliche Nebenanlagen ohne Vorhandensein der zugehörigen Hauptnutzung, sind ausgeschlossen.

3. **Parzellenzahl:**

Die Planung umfasst nach der vorgeschlagenen Grundstücksteilung 24 Bauparzellen, die aufgrund der Situierung der Bauräume und insbesondere der Flächen für Garagen und Stellplätze keine Doppelhausnutzung ermöglichen. Ohne die Straßenfront mit Einfahrten zu überlasten, wären wegen der Grundstückstiefe und -hauptausdehnungsrichtung keine eigenständigen Garageneinheiten für Doppelhäuser möglich gewesen und wurden daher in der Satzung von vornherein ausgeschlossen. Eine untergeordnete Einliegerwohnung pro Wohnhaus ist jedoch möglich.

4. **Grundstücksgrößen:**

Die Grundstücksgrößen reichen für die neu geplanten freistehenden Einzelhäuser von knapp unter 500m² bis ca.960 m² für die unbebauten Bauparzellen. Das Schwergewicht der Grundstücksgrößen liegt zwischen knapp 600 m² bis rd. 750 m² für diese freistehenden Einzelhäuser am Stadtrand.



5. Dachform/ Geschossigkeit:

Dem immer noch andauernden **Wunsch nach sog. „Toscana-Häusern“** soll auch hier (wie in den angrenzenden Baugebieten) Rechnung getragen werden, indem eine entsprechende **Dachform** (flaches Zeltdach, Walmdach) und eine II-geschossige Bebauung, die aber auch zur **Reduzierung der Flächenversiegelung** beitragen kann, ermöglicht wurde.

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

6. Stellplätze:

Für jede Wohneinheit sind **mind. 2 Stellplätze** zu errichten. **Die Planung hält Flächen für maximal 4 Stellplätze** pro Bauparzelle (in Garagen, Carports oder als offene Stellplatzflächen) vor.

Die Lage der Garagen in der Bauzeile westlich der Erschließungsstraße **ausschließlich auf der NO-Seite der Wohngebäude und auch die Festsetzung von ausschließlich Einzelhäusern stellen Grundzüge der Planung dar.** Hiermit soll sichergestellt werden, dass die Siedlung gegen den Außenbereich hier nicht abgeriegelt wird, sondern immer wieder der Blick in die Umgebung gewährt wird oder zumindest ein weniger behinderter Luftaustausch bestehen bleibt.

Anm.: Im angrenzenden Baugebiet Buchdruckerwiesen kam es hier im südlichen Bereich nahe der Monheimer Straße zu Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans, so dass hier über eine Doppelhausbebauungen und beidseitigen Garagenanordnungen Vorgartenbereiche mit letztlich großen Flächenversiegelungen resultierten, die für ein Wohngebiet in diesem Bereich als absolut unpassend zu werten sind und das Ortsbild dort stark abwerten.

7. Durchgrünung:

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

8. Gebäudestellung/ Nutzung regenerativer Energien:

Durch die Hauptfirstrichtung W-O ist die Möglichkeit der optimalen Nutzung der Sonnenenergie im gesamten Baugebiet gegeben. Auch die -aufgrund des geschwungenen Straßenverlaufs in vielen Fällen- versetzte Anordnung der Gebäudekörper reduziert die gegenseitige Verschattung. Die senkrecht dazu gestellte Drehung des Hauptfirstes wurde erlaubt. Bei L-förmigen Gebäuden ist damit immer noch die Sonnennutzung gut möglich.

Die Stadt Neuburg gibt seit vielen Jahren Zuschüsse zu verschiedenen umweltfreundlichen Technologien (Regenwassernutzung, Pelletheizung, Wärmepumpe, Sonnenkollektoren, etc.) beim Hausbau und bietet eine kostenlose kompetente Beratung an.

Beim Erwerb städtischer Grundstücke bietet die Stadt Neuburg a.d. Donau Preisreduktionen auf den m²-Preis je nach Umfang des Einsatzes umweltfreundlicher Technologien an.

Die Stadt Neuburg a.d. Donau setzt hier seit vielen Jahren auf die Freiwilligkeit der Bauherren. Durch die finanziellen Anreize wird nach Ansicht der Stadt Neuburg der Einsatz umweltfreundlicher Technologien letztlich schneller und reibungsloser umgesetzt als bei entsprechenden Vorschriften im Bebauungsplan, die über die staatlichen Energieeinsparungsverordnungen hinausgingen. Aus diesem Grund soll keine Verpflichtung zu bestimmten Maßnahmen in den BP übernommen werden.

Luftwärmepumpen-Immissionsschutz: Aufgrund des Hinweises der Unteren Immissionsschutzbehörde wurde in die Satzung folgender Text aufgenommen, der sich auf die zwischenzeitlich bekannt gewordenen Lärmprobleme bei der Nutzung von Luftwärmepumpen in Wohngebieten bezieht:

„Luftwärmepumpen emittieren tieffrequenten Schall, der während der Nachtzeit besonders störend wirkt. Bei der Auswahl dieser Geräte ist darauf zu achten, dass ein Schalleistungspegel von 50 dB(A) nicht überschritten wird (siehe Leitfaden des Bayer. Landesamtes für Umwelt).“

9. Orts- und Landschaftsbild:

- Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes müssen sämtliche erforderlichen **Versorgungsanlagen und -leitungen** unterirdisch verlegt werden (einige Versorger waren in den letzten Jahren wieder dazu übergegangen, Leitungen aus Kostengründen oberirdisch zu verlegen).
- **Sämtliche Werbeanlagen** (auch < 1m²) sind aufgrund der Ortsrandlage und besonderen Wohnlage genehmigungspflichtig. Werbeanlagen jeglicher Art (Schilder, Objekte, Gebäudeaufschriften, ...) sind **nur für den jeweils ansässigen Betrieb am Ort der Geschäftsausübung zulässig**. Eine Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig. Blinkende, reflektierende Beleuchtung oder Werbung mit Blendwirkung sind wegen zu befürchtender Beeinträchtigungen des Verkehrs ausgeschlossen.
- **Durchgehende Betonsockel** unter den Einfriedungen wurden aus ökologischen und optischen Gründen untersagt. Ebenso wurde die Höhe der **Einfriedungen** beschränkt und geschlossene, blickdichte Einfriedungen zur Straßenseite hin untersagt.

10. Ökologische Ausgleichsfläche:

Im vorliegenden Bebauungsplan wird in Abstimmung mit dem Gewässerentwicklungsplan der Stadt Neuburg ein weiterer Baustein für ökologische Gewässergestaltungen bzw. Neuvernetzungen von Biotopen umgesetzt. Die ökologische Renaturierung von Gewässern III. Ordnung soll letztlich ein Biotopnetz im Stadtgebiet bilden bzw. zur Vernetzung bestehender oder geplanter Trittsteinbiotope beitragen.

Die Ökologische Ausgleichsfläche in der vorliegenden Planung umfasst eine Fläche direkt westlich der Bebauung. Es sind gruppenweise Baum- und Strauchpflanzungen vorgesehen um eine künftige mittige Abflussmulde: Die Mulde wird als unregelmäßige Senke mit geringem Gefälle über die Ausgleichsfläche nördlich der Bebauung ‚Am Geißgarten‘ Richtung Gießgraben angelegt. Die Muldensohle soll mit bindigem Substrat ausgelegt werden. Auch ein gewisser Totholzanteil soll den **Charakter der späteren Gesamtanlage in Richtung Hartholzaue bzw. Altwasserarmvegetation** prägen.

5. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Baugebietserschließung bildet das Verbindungsstück zwischen der vor Jahrzehnten nur provisorisch errichteten und seither nur instandgehaltenen Straße ‚Am Geißgarten‘ und der neuen Straße im Baugebiet Buchdruckerwiesen, die in die Monheimer Straße mündet.

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans ist kein Anschluss der Gebäude an einen 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 sickerfähiger Ausführung (Rasengitter, Mineralbeton, Schotter, Pflaster mit breiten Rasenfugen) errichtet werden, was eine breitflächige Versickerung über die belebte Bodenzone gewährleistet. Das Oberflächenwasser der Verkehrsflächen wird hier in die westlich anschließende Ökologische Ausgleichsfläche als Retentionsraum geleitet und auch für die Vorreinigung des Wassers, bevor es in die nächsten Fließgewässer (Gießgraben und Donau) mündet.

Auf die Möglichkeit bzw. auch die Anzeigepflicht für eine Brauchwassernutzung wird hingewiesen.

Sämtliche Versorgungsanlagen und -leitungen dürfen aus Ortsbildgründen nur unterirdisch verlegt werden.

UMWELTBERICHT

1. Umweltrelevante Inhalte und wichtige Ziele des Bebauungsplans

Ziel des Bebauungsplans ist es, in **zentrumstnaher Lage** (**verkehrsmindernd** für die Donaubrücke, da eine fußläufige Entfernung in die Innenstadt oder zu Versorgungseinrichtungen hier gegeben ist) **Wohnbauflächen** anzubieten.

Zum **Schutz des Orts- und Landschaftsbildes** dürfen sämtliche Versorgungsanlagen und -leitungen nur unterirdisch verlegt werden; fernmeldetechnische Anlagen und gewerbliche Nebenanlagen ohne zugehörige Hauptnutzung wurden ausgeschlossen.

Zum **sparsamen Umgang mit Grund und Boden und Minimierung der Flächenversiegelung** wurde hier im gesamten Planungsgebiet eine zweigeschossige Bebauung zugelassen und Garagen und Stellplätze direkt an die Erschließungsstraße angegliedert.

Zur Grundwasseranreicherung mit Reinigung bei der Versickerung durch die belebte Bodenzone, zur Verminderung des Oberflächenabflusses und damit letztlich auch zum Hochwasserschutz oder auch zum direkten Gebrauch von Regenwasser tragen die Festsetzungen über die Flächenversiegelungen und Regenwasserversickerungen bei:

Stellplatzflächen und Zugänge, sind in **sickerfähiger Ausführung** (wassergebundene Decke, Kies-, Schotterwege, Rasengittersteine, Pflaster mit breiten Rasenfugen) herzustellen.

Das Oberflächenwasser von befestigten Hof- und Fahrflächen ist breitflächig über die belebte Bodenzone auf dem Baugrundstück oder dem dazugehörigen Ortsrandgrünstreifen zu versickern.

Das von Dachflächen anfallende, unverschmutzte Regenwasser ist auf dem Grundstück zurückzuhalten und, falls es die Untergrundbeschaffenheit zulässt, ganz zu versickern oder der Brauchwassernutzung zuzuführen.

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

Zur optimalen **Nutzung der Sonnenergie** wurden die Bauräume größtenteils für eine O-W-verlaufende Hauptfirstrichtung ausgerichtet.

2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich Prognose bei Durchführung der Planung

SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN:

Beschreibung: Die künftigen Bauparzellen des gesamten Planungsgebiets weisen derzeit eine naturferne Artenzusammensetzung wegen des dort intensiv betriebenen Ackerbaus auf. Es befindet sich keinerlei Feldgehölz (kein Strauch oder Baum) auf der Fläche.

Das neue Baugebiet grenzt auf der gesamten Länge an vorhandene Wohnbebauung an und ist eine Lückenschließung zwischen zwei Baugebieten. Der Ökologische Ausgangswert der Planungsfläche ist damit als sehr geringfügig einzustufen.

Auswirkungen bei Durchführung der Planung: Durch Anlage der Gärten bei Verbot durchgehender Betonsockel und letztlich der breiten ökologischen Ausgleichsfläche wird der Wert für Flora und Fauna (Artenzahl und Naturnähe der Artenzusammensetzung) im Vergleich zum heutigen Zustand trotz Versiegelung bzw. Überbauung eines gewissen Flächenanteils in der Summe verbessert. Auch durch die **Pflanzauflage für die Privatgärten** (je angefangene 350 m² ein heimischer Laubbaum=> 59 Stück) und der **Pflanzung von weiteren Bäumen im Straßenraum** (die nicht abschließend festgelegt wurde), werden statt der bisher nur einschichtigen und saisonalen Vegetationsdecke nun zahlreiche heimische Hochstammbäume mit den entsprechenden Fauna- und Florabegleitern in diese Fläche eingebracht.

Ergebnis: Für Tiere und Pflanzen bringt die Planung in Bezug auf Artenreichtum von Pflanzen und Tieren sogar eine Verbesserung.

SCHUTZGUT BODEN UND WASSER/ KLEINKIMA:

Beschreibung: Der Untergrund im Planungsgebiet besteht aus lehmigen Sanden mit variierenden Feinkornanteilen. Zum Teil ist auch mit Kieslagen im Untergrund aufgrund des ehemaligen Auenbereichs/Mäanderbereichs der Donau zu rechnen. Die Böden sind hier als grundsätzlich gut sickerfähig zu beurteilen. Die Flächen des künftigen Baugebiets werden bis dato als **Ackerfläche intensiv** genutzt.

Nach Auskunft des Wasserwirtschaftsamtes sind im Planungsgebiet keine Boden- oder Grundwasserbelastungen bekannt.

Auswirkungen:

Durch die Auflage in der Satzung (Nr. 9.2), auch das Dachflächenwasser zu versickern, (bzw. der Brauchwassernutzung zuzuführen) wird **der Entzug aus der potentiellen Versickerungsmenge** möglichst gering gehalten.

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 Nr. 8.2 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 Insektiziden, Pestiziden und Düngemitteln im Vergleich zu heute verbessert.

Die dauerhafte Vegetation der Gärten und öffentlichen Grünflächen 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 und weist keine markanten Strukturen auf. Die Ortsansicht wird geprägt durch einen versetzt verlaufenden Ortsrand mit einer eingeschossigen Einfamilienhausbebauung in relativ großen Gärten mit zum Teil älteren, hohen Baumbestand.

Auswirkungen: Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Bebauung verändert. Die Landschaft erfährt durch die künftige Bebauung natürlich einen Eingriff, der sich aber im Rahmen

hält, da am neuen Ortsrand die große Ausgleichsfläche mit ihrer naturnahen Gestaltung und Bepflanzung das Ortsbild hier abschließen wird.

Ergebnis: Das Landschaftsbild wird durch jede Bebauung verändert, eine nachteilige Auswirkung ist es hier aber nicht. Durch die Bepflanzung in den Privatgärten und die breite Ökologische Ausgleichsfläche wird die Ortsrandansicht in der Summe verbessert.

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

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die jetzige intensive ackerbauliche Nutzung bestehen bleiben und die fehlende Verbindung der beiden Baugebiete im N und Süden als Lücke wahrgenommen.

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:

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 zusätzlichen Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

▪ Schutzgut Boden und Wasser/ Kleinklima:

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.

Darüber hinaus sind die Versickerung bzw. die Brauchwassernutzung des unverschmutzten Dachflächenwassers in der Satzung vorgeschrieben.

Die negativen Auswirkungen der Baugebietsausweisung (= Versiegelungen) werden in der Gesamtbetrachtung durch die positiven (dauerhafte, mehrschichtige Vegetation, Reduzierung von Dünge-, Spritzmitteln) übertroffen.

▪ Schutzgut Landschaft

Die Offenheit der Landschaft wird durch die Baumaßnahmen natürlich unwiderruflich eingeschränkt, wobei es sich hier ja lediglich um schon von Bebauung begrenzte Flächen handelt.

Durch die große Ökologische Ausgleichsfläche am Ortsrand, die das Baugebiet nahezu (bis auf die N-Seite am Feldweg) gänzlich umschließt, wird das Landschaftsbild gegenüber dem heutigen Zustand verbessert.

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

- Höhenbegrenzung der Einfriedung (Nr. 7.1 der Satzung)
- Durchgehende Betonsockel unter Gartenzäunen wurden gänzlich ausgeschlossen. (Nr. 7.2 der Satzung)
- Geländeauffüllungen wurden beschränkt (Nr. 8.1 der Satzung)
- Sämtliche Werbeanlagen (auch kleiner 1 m²) wurden einer Genehmigungspflicht und gestalterischen Auflagen unterworfen. (Nr. 11 der Satzung).
- Die in den letzten Jahren von einigen Versorgungsträgern wieder vorgenommene oberirdische Verlegung von Versorgungsleitungen (Nr. 12.1 der Satzung) und auch die Einrichtung fernmeldetechnischer Anlagen und gewerblicher Nebenanlagen ohne zugehörige Hauptnutzung wurde ausgeschlossen (Nr. 2.1 der Satzung).

4.2 Ausgleich/ Ökologische Ausgleichsfläche

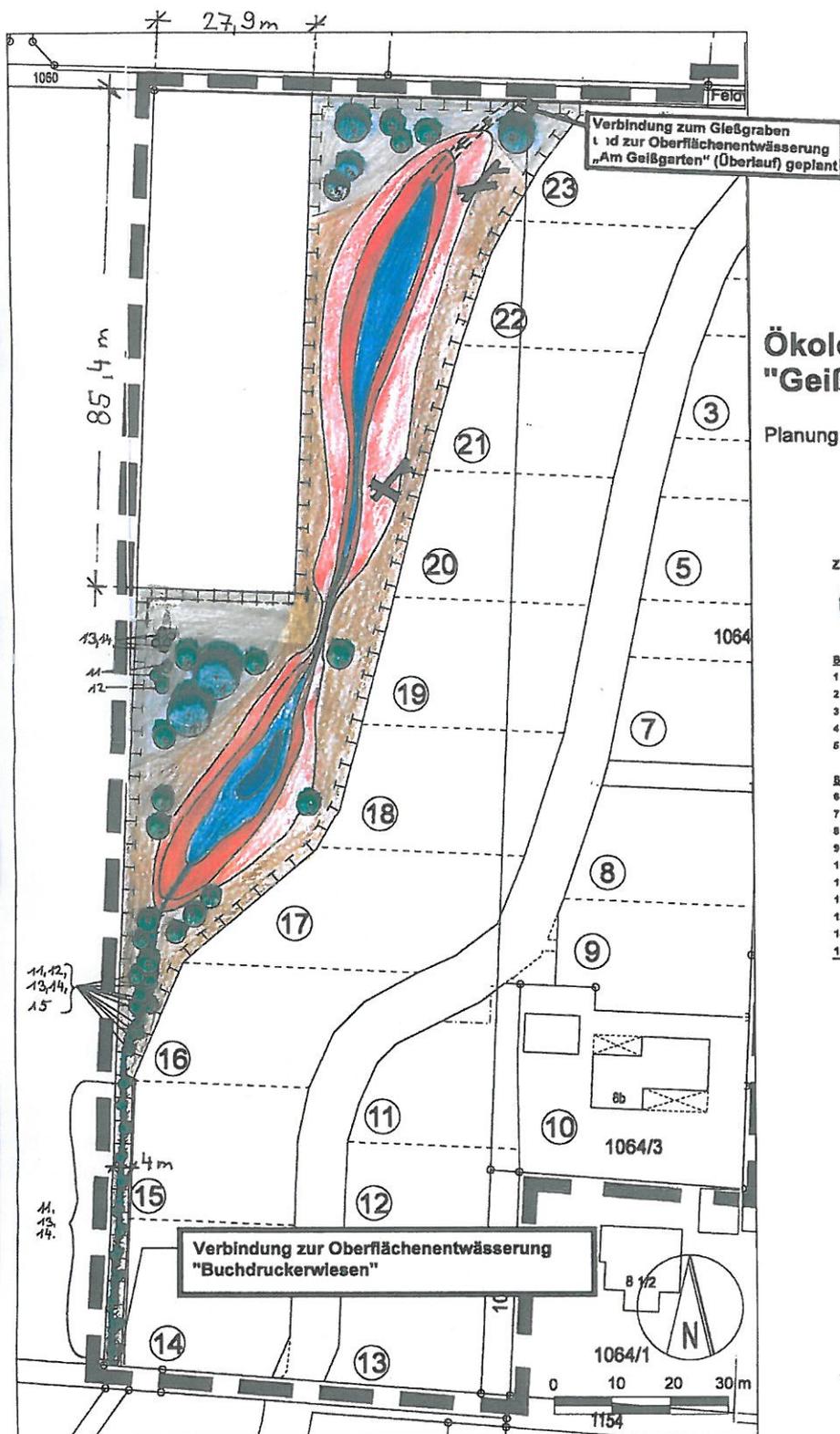
In einer ungleichmäßig breiten und z.T. geschwungen verlaufenden Ökologischen Ausgleichsfläche mit einer mittigen Abflussmulde sollen gruppenweise Baum- und Strauchpflanzungen vorgenommen werden mit heimischen Arten (ausschließlich autochthones Material mit Nachweis). Die Mulde wird als (sowohl in der Horizontalen wie auch in der Vertikalen) unregelmäßige Senke mit geringem Gefälle nach Norden bzw. um das Baugebiet 'Am Geißgarten' herum Richtung Gießgraben angelegt. Die Muldensohle soll dabei mit bindigem Substrat ausgelegt werden, um auch längere Zeit und flächenhaft mehr Feucht- oder sogar kleine Wasserflächen zu halten. Auch ein gewisser Totholzanteil soll den Charakter der späteren Gesamtanlage in Richtung Hartholzaue bzw. Altwasserarmvegetation prägen.

In diese Ökologische Ausgleichsfläche soll auch die Zuleitung des Oberflächenwassers aus dem vorliegenden Baugebiet „Geißgarten Süd“ und dem Baugebiet „Buchdruckerwiesen“ aufgenommen werden, um so eine Grünzone mit sporadischer Wasserführung und gleichzeitiger Reinigung des Wassers vor einer Einmündung (die nur bei Extremniederschlägen zu erwarten ist) in den Gießgraben zu erreichen.

In einem nunmehr 4m breiten Randstreifen entlang der westlich angrenzenden Landwirtschaftsflächen soll eine Magerwiesestreifen (von N bis zur südlichen Grenze der Bauparzelle 16) entwickelt werden, die einmal pro Jahr (frühestens Ende Juni) gemäht werden kann und für den Bedarfsfall als Zufahrt für Pflege- oder Verkehrssicherungsmaßnahmen. Das südlich anschließende, lediglich 4m, breite Teilstück der Ausgleichsfläche Richtung Buchdruckerwiesen kann aufgrund seiner geringen Breite nicht befahren werden.

Die folgende Artenauswahl soll die naturnahe Bepflanzung der Fläche sichern (nur autochthones Material mit Nachweis): **Bäume:** Stieleiche (*Quercus robur*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Sal-Weide (*Salix caprea*)

Sträucher: Traubenkirsche (*Prunus padus*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Roter Holunder (*Sambucus racemosa*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Hasel (*Corylus avellana*), Vielblütige Rose (*Rosa multiflora*), Hundsrose (*Rosa canina*), Schneeball (*Viburnum opulus*).



Ökologische Ausgleichsfläche "Geißgarten Süd" (BP 1-54)

Planung: Huis (Stadt Neuburg a.d. Donau, Bauleitplanung)

ZEICHENERKLÄRUNG:



Bäume: (StU mind. 16 cm, 3x verpfl.)

- 1 Quercus robur (Stieleiche)
- 2 Fraxinus excelsior (Esche)
- 3 Sorbus aucuparia (Eberesche)
- 4 Prunus avium (Vogelkirsche)
- 5 Salix caprea (Salweide)

Sträucher: (mind. 3x verpfl.)

- 6 Prunus pedis (Traubenkirsche)
- 7 Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- 8 Sambucus racemosa (Roter Holunder)
- 9 Corylus avellana (Hasel)
- 10 Crataegus monogyna (Eingriff. Weißdorn)
- 11 Cornus mas (Kornelkirsche)
- 12 Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
- 13 Rosa canina (Hundrose)
- 14 Rosa multiflora (Vielblütige Rose)
- 15 Viburnum opulus (Schneeball)



Humusabtrag: Natürliche Sukzession mit gezielten Pflegegriffen zum Ausräumen der Flächen (Mängelanzeige, stickstoffreichende Pflanzen gezielt entfernen...)



Totholzablagerungen



Geländeabtrag mit anstehendem Rohboden nach Geländegestaltung (Isohypsenabstand = endgültige Tiefe der Mulden wird nach Vorgaben der Stadtentwässerung bestimmt)



Externally gepflegte Grünflächen (Mahl 1x pro Jahr frühestens Ende Juni)



(zeitweise) vernistete Standorte

Huis (Stadt Neuburg a.d. Donau; SG 603)

Huis 09/2016

Die Ausgleichsfläche geht insgesamt in das Eigentum der Stadt Neuburg über. Die Erstherstellung und 5-Jahres-Pflege ist von den Nutznießern der Baulandausweisung (Stadt Neuburg, Eigentümer der Fl.-Nr. 1063 1064, 1065 und 1066/5) anteilmäßig zu tragen.

FLÄCHENBILANZ

Flächennutzung	Fläche (m ²) gerundet
WA	17.215
Öffentliche Straßenfläche	2.417
Privatweg	205
Bauminselfn	89
Ökologische Ausgleichsfläche	5.031
Landwirtschaftsfläche	2.353
Feldweg (Bestand und neue Bankette)	264
Versorgungsfläche (Trafostation)	15
Gesamtfläche /Geltungsbereichsgröße	27.589

Der vorliegende Bebauungsplan ist durch zahlreiche Festsetzungen für Natur- und Landschaftsschutz als Bebauung mit niedriger Eingriffsschwere auf einer Fläche mit geringer ökologischer Bedeutung zu werten, und soll daher für die **Wohnbauflächen** mit einem **Faktor von 0,25**, für die **neuen Straßenflächen** mit dem **Faktor 0,30** ausgeglichen werden.

AUSGLEICHSFLÄCHENBILANZ:

Bereich	Eingriffsfläche	Ausgleichs-Faktor	Ausgleichsfläche (m ²) gerundet
Wohnbauflächen	17.215 m ²	0,25	4.304 m ²
Straße	2.417 m ²	0,30	725 m ²
Summe			5.029 m²

Die im Bebauungsplan dargestellten Ausgleichsflächen haben nach der aktuellen Änderung eine Größe von rd. 5.031 m².

Die längliche Struktur dieser Ökologischen Ausgleichsfläche **bildet einen Baustein der innerstädtischen Biotopvernetzung**. Die hier geplanten Maßnahmen decken sich sowohl mit den Inhalten des Flächennutzungs- und Landschaftsplans, als auch mit denen des Gewässerentwicklungsplans der Stadt.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Für dieses Baugebiet sind keine Planungsalternativen im FNP/LP vorhanden. Sie stellen eine der wenigen zentrumsnahen Bebauungsmöglichkeiten in der Stadt außerhalb von Lärmschutzzonen dar.

6. Beschreibung der Methodik

Für die Beurteilung der Eingriffe wurde der Bayerische Leitfaden verwendet.

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 und die Überwachung der Ökologischen Ausgleichsflächen sind bezüglich der Vegetationsentwicklung und ggf. Pflegeeingriffen bei den stärker frei zu haltenden Magerstandorten dem laufenden Geschäft des städtischen Sachbearbeiters für Landschaftsplanung und Grünordnung zugeordnet, bezüglich der Oberflächenwasserzuleitung dem Amt 700. Die übergreifende Entscheidung und Wichtung eventuell konträrer Maßnahmenvorschläge der genannten Beteiligten obliegt jedoch zur Sicherung der Entwicklungsziele der Ökologischen Ausgleichsflächen der zuständigen Planerin (SG-Bauleitplanung, Frau Huis).

8. Zusammenfassende Erklärung

Im Vollzug des BAS-Beschlusses Nr. 180/ 2013 vom 16.10.2013 wurde für das vorliegende Bauleitplanverfahren im Zeitraum vom 28.11.2013 bis 30.12.2013 die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt. Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen wurde nicht mehr vorgenommen, da einige sehr konträre Eigentümerwünsche erst über langwierige Grundstücksverhandlungen und u.a. eine Eigentümerversammlung (22.9.2014) abgestimmt werden mussten und zwischenzeitlich mehrere Planänderungen dazu erarbeitet worden waren (Grundstücksporzellierungen, Grundstückseinfahrten, Erschließungsvarianten, ...).

Durch die aus den Verhandlungsgesprächen resultierenden Änderungen der Planungsgrundlage, die von der im ersten Verfahrensschritt ausliegenden Planung in vielen Punkten abwich, machte eine Abwägung der damals eingegangenen Stellungnahmen keinen Sinn mehr.

Seitens der Verwaltung wurde daher im Juli 2016 vorgeschlagen, die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung mit der abgeänderten Planvariante zu wiederholen, was im Zeitraum vom 04.08. bis 06.09.2016 erfolgte.

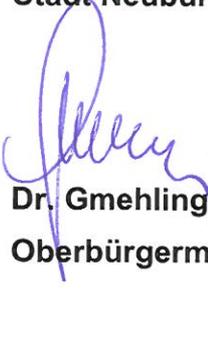
Die Wiederholung der frühzeitigen Anhörung brachte von Seiten der öffentlichen Träger und auch der privaten Stellungnehmer keine neuen Einwände. Zusammen mit der abschließenden öffentlichen Auslegung, die dann im Zeitraum vom 06.10.2016 bis 08.11.2016 erfolgte, waren dies im Wesentlichen:

- die üblichen, im Bebauungsplan bereits berücksichtigten, Festsetzungen zur Behandlung von Oberflächen- und Regenwasser und die im Gebiet noch erforderliche Entwässerungsplanung, die durch das verwaltungsinterne Amt 700 noch nachzuführen ist;

- der Hinweis der Unteren Immissionsschutzbehörde auf Lärmprobleme, die Luftwärmepumpen in neuerer Zeit in Wohngebieten verursachen; es erfolgte ein vorsorglicher Hinweis am Ende der Sitzung, hier auf bestimmte Lärmobergrenzen dieser Heizanlagen zu achten;
- Die erst in der öffentlichen Anhörung geäußerten Bedenken der Unteren Immissionsschutzbehörde bezüglich einer -für die hier nun zusammenhängenden Wohngebiete- übermäßigen Verkehrsbelastung durch die im vorliegenden Gebietstyp „Allgemeines Wohngebiet“ zulässigen Nutzungen wurden nicht geteilt, da aufgrund der hohen Bodenpreise, der begrenzten GRZ und der festgesetzten Bauräume für Garagen und Stellplätze, andere Nutzungen als Wohnen kaum oder nur in äußerst geringem Umfang zu erwarten sind. Nicht störende Handwerksbetriebe (wie z.B. kleinflächiges Nähatelier, Schmuckhandwerk, etc.) würden keinen belastenden Kundenverkehr erzeugen und wurden daher nicht ausgeschlossen. Aus stadtplanerischer Sicht wurde es sogar als wünschenswert betrachtet, Wohnen und Arbeiten in gewissem Umfang wieder zusammenzubringen, was letztlich auch wieder Verkehr reduzieren kann.
- die Forderung des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten und des Bayerischen Bauernverbands nach uneingeschränkter Zufahrt zu den angrenzenden Landwirtschaftsflächen durch die nun aneinandergrenzenden Baugebiete „Geißgarten Süd“ und „Buchdruckerwiesen“. Diese Zufahrt (bestehender Feldweg mit ca. 4 m Breite) quert im Süden des neuen Baugebiets die künftige Verbindungsstraße zum Baugebiet Buchdruckerwiesen. Dieser bestehende Feldweg wurde in der östlichen Hälfte auf seiner Südseite um ca. 1,5 m mit dem Ausbau einer wassergebundenen Decke erweitert. Das erforderliche Lichtraumprofil für die Landwirtschaft wird zudem sowohl im östlichen, als auch im westlichen Abschnitt durch angrenzende Grünflächen auf der Südseite gewährleistet, deren Baumpflanzungen nochmals einen mehrere Meter großen Abstand zum Feldweg einhalten.
- Im Zuge der öffentlichen Anhörung meldeten die Stadtwerke Bedarf für eine neue Trafostation zur Versorgung des Baugebiets an. Diese neue Station konnte letztlich außerhalb der Ökologischen Ausgleichsflächen auf einer durch die Stadt zwischenzeitlich erworbenen Landwirtschaftsfläche angesiedelt werden und wurde durch eine redaktionelle Übernahme des neuen Standorts im Plan am Ende noch dokumentiert.
- Zu Beginn der Wiederaufnahme des Verfahrens, sprich der Wiederholung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde aufgrund der Bedenken, die das städtische Amt für Ver- und Entsorgung nun bezüglich der Trassenbreite für die Zuleitung des Straßenoberflächenwassers in die Ökologische Ausgleichsfläche vorbrachte, die Verbindung von 3 auf 4 m verbreitert. Diese Verbreiterung ging auf Kosten der dortigen Bauparzellen 14 und 15.
Hier soll der Überlauf des Oberflächenwasserkanals der neuen Erschließungsstraße in die Tiefenrinne der Ökologischen Ausgleichsfläche als wechselfeuchte Zone geleitet werden und so eine erste Vorreinigung durch Absetzen von Schwebstoffen erlangen. Auch durch die anschließende Aufnahme gelöster Stoffe des Oberflächenwassers durch den dortigen Vegetationsbestand wird das Wasser eine weitere Reinigung erfahren, bevor der Zu- bzw. Überlauf dieser Tiefenrinnen entlang der neuen Wohngebiete bei extremen Niederschlagsereignissen in den Gießgraben und damit letztlich in die Donau erfolgt.

Neuburg an der Donau, den 01.12.2016

Stadt Neuburg an der Donau


Dr. Gmehling
Oberbürgermeister

