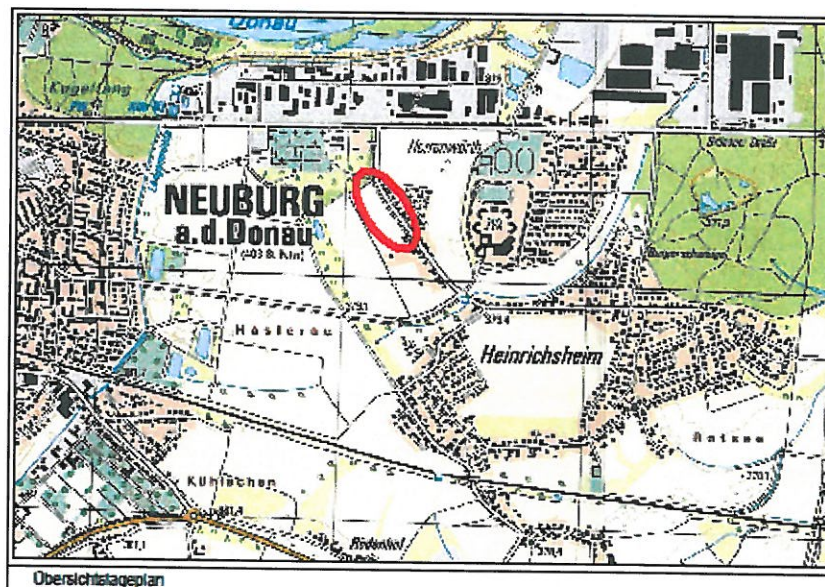




**Flächennutzungsplanänderung**  
**Bebauungs- und Grünordnungsplan**  
**Nr. 1-56**  
**„HEINRICHSHAIMSTRASSE WEST II**

**Begründung**  
**und**  
**Umweltbericht**



**Stand: April 2013**

**Planung:**

**Gertrud Huis (Dipl.-Geogr.)**  
**Sachgebiet Bauleitplanung**  
**Stadt Neuburg a.d. Donau**

## **Inhalt**

### **Begründung**

1. **Vorgeschichte**
  2. **Vorgaben übergeordneter Planungen/ Behörden**
  3. **Altlasten**
  4. **Ziel, Zweck und Inhalte der Planungen**
- 

### **Umweltbericht**

1. **Umweltrelevante Inhalte und wichtige Ziele des Bebauungsplans**
2. **Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der 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**
  - 4.2 **Ausgleich**
5. **Alternative Planungsmöglichkeiten**
6. **Beschreibung der Methodik**
7. **Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**
8. **Zusammenfassende Erklärung**

## Begründung

### 1. Vorgeschichte

Schon am 27.04.2010 hatte der Stadtrat beschlossen, für eine einzeilige Bebauung (30 m Baulandtiefe; ca. 5.560 m<sup>2</sup> Bauland) westlich der Heinrichsheimstraße und südlich der Stadtwerke eine Ausnahmegenehmigung von den Nutzungsbeschränkungen - als Änderung des Regionalplans - zu beantragen.

Weiter südlich waren allerdings im Zuge der FNP-Neuaufstellung noch große Reserveflächen im Anschluss an die dort bestehende Bebauung ausgewiesen worden. Aus diesem Grund und auch aufgrund der noch ungeklärten Situation der neuen Lärmschutzzoneneinteilung nach dem neuen Fluglärmgesetz, lehnte die Regierung (Höhere Landesplanung) eine weitere Ausnahmegenehmigung von den Lärmschutzbeschränkungen und damit Wohnbaulanddarstellung im Flächennutzungsplan ab.

Da die Eigentümer in der nördlichen Hälfte sofort an einer Ausweisung von Bauland an ihren Flächen unter den bekannten städtischen Konditionen mitwirken wollten, die Eigentümerinteressen im südlichen Teil aber ein äußerst heterogenes Bild ergaben, so dass keine vernünftige Planung/ Erschließung möglich gewesen wäre, wurde ein Flächentausch in gewissem Umfang vorgenommen.

Der Stadtrat hat daraufhin am 07.12.2010 beschlossen, die Darstellung von Wohnbauflächen im südwestlichen Abschnitt der Heinrichsheimstraße zu reduzieren und im Gegenzug Wohnbauflächen für eine zweizeilige Bebauung im Norden bis zu den Stadtwerken neu darzustellen, d.h. dafür zunächst die Ausnahmegenehmigung von den Lärmschutzbeschränkungen in diesem Bereich als Änderung des Regionalplans zu beantragen: In der nördlichen Hälfte wurden dabei rd. 12.170 m<sup>2</sup> als Wohnbaufläche neu dargestellt; davon liegen ca. 10.100 m<sup>2</sup> in Lärmschutzzone C<sub>a</sub>, der Rest außerhalb jetzt festgesetzter Lärmschutzzonen.

In dem daraufhin durchgeführten Regionalplanänderungsverfahren (06.-08.07.2011) gingen keine grundlegenden Einwände gegen die Flächenänderung ein.

Am 31.01.2012 beschloss der Stadtrat, den Flächennutzungsplan (FNP) entsprechend der Pläne für die Lärmschutzausnahmeanträge zu ändern. Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hatte am 18.01.2012 beschlossen, im Änderungsbereich des FNP einen Bebauungsplan aufzustellen und billigte bereits den von der Verwaltung vorgestellten Entwurf.

Das Planungsgebiet liegt südlich der Donau im Osten der Kernstadt und umfasst nun in der zweiten Fassung nach der frühzeitigen Bürger- und Trägerbeteiligung (siehe auch Punkt 3. der Begründung) Teilflächen folgender Flurnummern: 4533, 4534, 4535, 4536, 4537 und 4559 – alle Gemarkung Neuburg.

### 2. Vorgaben übergeordneter Planungen/ Behörden

**Regionalplan:** Am 19.05.2012 wurde die Regionalplanänderung, die die Befreiung von den Lärmschutzbeschränkungen für dieses Baugebiet beinhaltet, durch Veröffentlichung im Oberbayerischen Amtsblatt Nr. 10 vom 18.05.2012 rechtskräftig.

**Luftfahrtbehörde:** Das Planungsgebiet befindet sich zu einem großen Teil (Grenze siehe Bebauungsplan) in Lärmschutzzone C<sub>a</sub> des Nato-Flugplatzes Neuburg-Zell und in der Bauhöhenbeschränkungszone 1a, die für die vorgesehene Wohnbebauung allerdings keine Bedeutung hat.

**Lärmschutz:** Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde von der Immissionsschutzbehörde im Landratsamt die Festsetzung von konkreten Bauschalldämmmaßen, die sich auf die alte Fluglärmverordnung des Nato-Flugplatzes Neuburg-Zell beziehen, gefordert. Diese wurde nun in die Satzung mit aufgenommen: „*Außentüren von Wohngebäuden müssen ein bewertetes Gesamtschalldämm-Maß von mind. 35 dB aufweisen. Fenster der Schlaf- und Kinderzimmer müssen mind. den Anforderungen der Schallschutzklasse 3 entsprechen (VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern“.*

**Anmerkung:** Nach der aktuell in der Anhörung befindlichen Lärmschutzzonen-Verordnung, die nach mündlicher Auskunft des Bayerischen Staatsministeriums bis 01.06.2013 rechtskräftig werden soll, liegt der gesamte Planungsbereich nicht mehr in einer Fluglärmzone weswegen Schallschutzfenster hier ab diesem Zeitpunkt wohl nicht mehr vorgeschrieben werden.

**Bodendenkmäler:** Im Baugebiet befindet sich nach der aktuellen Reduzierung des Bodendenkmals **D 1-7233-0324:** Siedlung der jüngeren Latene-Zeit nun nur noch die Flur-Nummer 4533 im Bereich des Denkmals. Die Vorgehensweise bei Bebauung des Grundstücks regelt sich nach wie vor nach Artikel 7.1 DSchG (denkmalrechtliche Erlaubnis für Bodeneingriffe).

### 3. Altlasten

Am Ende der ersten Anhörung (frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung) wurden erste Hinweise an die Verwaltung herangetragen, dass sich im Norden des Planungsgebiets eine ehemalige Mülldeponie befindet. Aufgrund dieser Hinweise wurde seitens der Stadtplanung die ‚Historische Erkundung‘ durchgeführt mit Befragung von Altanliegern und ehemaligen Besitzern der Fläche. Dabei verdichteten sich die Hinweise ausschließlich auf die nördlichste Fläche (Fl.-Nr. 4532, Gmkg. Neuburg), die vom Landesamt für Denkmalpflege als Bodendenkmal u.a. ausgewiesen worden war (siehe unter 2. Vorgaben übergeordneter Planungen/ Behörden- Bodendenkmäler).

Um den Sachverhalt zu klären, wurden in der Folgezeit Baggerungen durchgeführt. Dabei fanden sich in der nördlichsten Fläche zum Teil erhebliche Belastungen aus Bauschutt mit Hausmüll, vereinzelt Hausbrand und Schlacken, weiterhin Ablagerungen aus Schluff und Feinsand, die eventuelle aus dem Neuburger Kieselerdeabbau stammen.

Eine Grenzklärung und Probebaggerung zur südlich benachbarten Fläche ergab eindeutig, dass diese Fläche (Fl.-Nr. 4533, Gmkg. Neuburg) unbelastet ist.

Da für die genaue Einstufung der Belastung nun von den beteiligten Behörden die Einrichtung einer Grundwasserentnahmestelle angeordnet wurde, und der Zeitraum bis zur Klärung der Belastung oder ggf. Sanierung der Fläche nicht eingrenzbar ist, wurde im Bauausschuss vom 19.09.2012 beschlossen, die belastete Fläche aus dem Bebauungsplanverfahren auszuschließen.

In der laufenden Änderung des Flächennutzungsplans dagegen soll die Fläche weiter als mögliche Wohnbaufläche geführt werden, zunächst allerdings zusätzlich mit der Kennzeichnung „Altlastenverdachtsfläche“. Im Falle einer Freigabe der Fläche durch die zuständige Behörde im Landratsamt für eine Nutzung als Wohnbaufläche, kann durch eine Bebauungsplanänderung dieser Bereich neuerlich überplant und schließlich mit Baurecht versehen werden.

### 4. Ziel, Zweck und Inhalte der Planungen

1. **Lückenschließung:** Das neue Baugebiet lehnt sich an die bestehende - und bereits auf der Ostseite bebaut - Heinrichsheimstraße an und bildet die Fortsetzung der vorhandenen Bebauung im

Süden, die dort bis zur Sudetenlandstraße reicht. Damit wird eine beidseitige Bebauung der Heinrichsheimstraße erreicht.

- 2. Lagequalität:** Es handelt sich hier um eine gut erschlossene Lage (nahe gelegener Versorgungsschwerpunkt, leistungsfähige Straße, Nähe zu einer innerstädtischen Hauptstraße, Nähe zur Kläranlage => Kanaldimension ausreichend), die auch keinen besonderen landschaftlichen Eingriff verursacht.
- 3. Erschließungskonzept:** Das Baugebiet soll über kleine private Stichstraßen erschlossen werden. An jeden dieser Stichstraßen werden 4 Parzellen (Ausnahme die nördlichste Stichstraße erschließt nach der Altlastenausgrenzung nur 2 Parzellen) angehängt, deren Stellplatzbedarf auf dem jeweiligen Privatgrund erfüllt werden muss. Die Breite der Stichstraßen konnte dementsprechend schmal (4,75 m) gerechnet werden, so dass ein Begegnen von Pkw ungehindert möglich ist, das Parken entlang der gemeinsamen Straße aber nicht. So sind pro Wohneinheit grundsätzlich 3 Stellplätze herzustellen. Lediglich für kleine Einliegerwohnungen werden 2 Stellplätze als ausreichend erachtet. Die Stauräume vor den Garagen werden als Stellplätze anerkannt und dürfen zum Nachbarn durch keine Bordsteine, Sockel, etc. abgetrennt werden. Dies soll ohne zusätzliche Oberflächenversiegelung ermöglichen, dass diese Flächen für größere Fahrzeuge (bspw. vormittäglicher Zustell-/ Lieferverkehr) als Rangierfläche zur Verfügung stehen im Bedarfsfall.

Das Wohngebiet insgesamt ist an der gut ausgebauten Heinrichsheimstraße (siehe Bild) mit parallel geführtem Geh- und Radweg angeschlossen, mit der bestehenden Stadtbushaltestelle und über die Grünauer Straße und Sudetenlandstraße gut mit der Stadtmitte verbunden.



Foto 1: Baugebietsansicht von SO an der Heinrichsheimstraße

4. **Nutzung/ Gebietscharakter:** Das Baugebiet ist als WA (Allgemeines Wohngebiet) geplant, fernmeldetechnische und sonstige gewerbliche Nebenanlagen ohne die zugehörige Hauptnutzung, die dann aber in dem Gebiet grundsätzlich zulässig sein muss, sind ausgeschlossen. Auch Werbeanlagen wurden in Art und Größe und nur auf den Ort der Geschäftsausübung beschränkt, um ein allgemeines Plakatieren und damit Verunstalten des Ortsbildes zu vermeiden.
5. **Parzellenzahl:** Die Planung umfasst 14 neue Bauparzellen, auf denen eine Ein- oder Zweifamilienhausbebauung und der Einbau von Einliegerwohnungen möglich ist.
6. **Grundstücksgrößen:** Die Parzellen umfassen Größen von ca. 550 m<sup>2</sup>- bis ca. 815 m<sup>2</sup>. Die Durchschnittsgröße liegt bei 688 m<sup>2</sup>.
7. **Ver- und Entsorgung:** Das Oberflächenwasser (Dachflächen, befestigte Hofflächen, Stellplätze, ...) ist breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern. Ein Anschluss an den Kanal ist hier nicht möglich und auch nicht erforderlich aufgrund der Untergrundbeschaffenheit.
8. **Dachform/ Geschossigkeit:** Dem vielfachen Wunsch nach sog. „Toscana-Häusern“ sollte 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 Satteldächer zulässig.
9. **Gebäudestellung/ Nutzung regenerativer Energien:** Die Hauptfirste sind entweder parallel oder im rechten Winkel zur Straße anzulegen. Es ist hiermit eine SW- bzw. SO-Exposition der Dachflächen gegeben, die noch eine wirtschaftliche Nutzung der Sonnenenergie ermöglichen. Eine strikte Südausrichtung hätte zu größeren Flächenverlusten (längere Erschließungen und größere Grundstücke) geführt und, ganz davon abgesehen, auch das Siedlungsbild erheblich gestört.
10. **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). Durchgehende Betonsockel unter den Einfriedungen wurden untersagt. Ebenso wurde die Höhe der Einfriedungen beschränkt und geschlossene, blickdichte Einfriedungen nur zur Heinrichsheimstraße zugelassen. Zur optischen Trennung der neuen, höheren Bebauung vom niedrigeren Baubestand an der Heinrichsheimstraße, aber auch insbesondere zur besseren Begrünung/ Beschattung des stark frequentierten Geh- und Radwegs soll eine Baumreihe in einem 2,5 m breiten öffentlichen Grünstreifen gepflanzt werden.
11. **Ökologische Ausgleichsfläche:** Die Ökologische Ausgleichsfläche (dargestellt im Bebauungsplan) mit einer Größe von 2.935 m<sup>2</sup> sollte hier zum ländlichen Raum passen und wurde daher auch entsprechend der südlich anschließenden Ausgleichsflächen (Bereich eines städtebaulichen Vertrags) als Streuobstwiese angelegt. Da dies aber auf einer Länge von ca. 185 m eine zu strenge Optik und auch zu wenig ökologische Nischen ergäbe, sollen nach je 40 m versetzt angeordnete Obstbaumpflanzung mit Hochstämmen, jeweils etwa 12 m lange, dichte Strauchpflanzungen zwischengeschaltet werden, die Niederwild und Kleintieren Unterschlupf bieten sollen, aber auch den Blütenreichtum erhöhen und für Vögel als Nist- und Nahrungshabitat (früchttragende Sträucher) dienen sollen. Für die Sicherung der Zufahrt zur Landwirtschaftsfläche auf den Flurnummern 4536 und 4537 wurde ein Baum gestrichen. Für die verbleibenden Landwirtschaftsflächen zwischen Bebauung und Ausgleichsfläche wurde keine Erweiterung der Zufahrt moniert, so dass davon auszugehen ist, dass der Baumabstand von 5m im Versatz ausreicht.

# Umweltbericht

## 1. Umweltrelevante Inhalte und wichtige Ziele des Bebauungsplans

Ziel des Bebauungsplans ist es, in einer Lage mit guter Infrastruktur Wohnbauflächen anzubieten, ohne dabei landschaftlich bedeutsame Freiflächen zu überplanen.

Zum **Schutz des Orts- und Landschaftsbildes** dürfen sämtliche Versorgungsanlagen und -leitungen nur unterirdisch verlegt werden; fernmeldetechnische und sonstige gewerbliche Nebenanlagen wurden ausgeschlossen. Werbetafeln sind nur am Ort der Geschäftsausübung zulässig. Zusätzlich wurden besonders auffällige Anlagen (blinkende, reflektierende,...) ausgeschlossen. Es soll allgemein eine Plakatierung der Wohngebiete vermieden werden.

Zum **sparsamen Umgang mit Grund und Boden** wurde hier bspw. die Flächenversiegelung minimiert bei den Zufahrtsstraßen und der Flächenbefestigung durch Festlegung einer sickerfähigen Ausführung.

Zur **Sicherung der Gebietsdurchgrünung** wurde auf den privaten Baugrundstücken je angefangene 350 m<sup>2</sup> die Pflanzung eines einheimischen Hochstamm-Laubbaums vorgeschrieben.

Entlang des bestehenden Geh- und Radwegs wurde ein 2,5 m breiter Grünstreifen mit Baumpflanzung zwischengeschaltet zur neuen Bebauung, um diese optisch abzusetzen von der vorhandenen, niedrigeren Bebauung und auch, um die Nutzer des Geh- und Radwegs gegen Wind und Sonneneinstrahlung besser zu schützen.

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

### SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN:

**Beschreibung:** Die Flächen der künftigen Bauparzellen weisen in ihrer jetzigen Nutzung eine naturferne Artenzusammensetzung wegen des dort intensiv betriebenen Ackerbaus und fehlender Randstreifenvegetation auf (siehe Foto 2). Aufgrund dieses Defizits in der Vegetationsausstattung und der Lage an der stark frequentierten Heinrichsheimstraße ist auch der Wert für die Tierwelt (Insekten, Amphibien, Reptilien, Vögel, Niederwild, ...) als sehr gering einzustufen.

**Auswirkungen bei Durchführung der Planung:** Durch die Pflanzung von Bäumen im Straßenraum (**10 Stück**), dem Verbot durchgehender Betonsockel an den Baugrundstücksgrenzen, der Pflanzauflage für Hochstamm-Bäume (je angefangene 350 m<sup>2</sup> ein heimischer Laubbaum => **35 Stück**) und insbesondere der 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.

**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. Der jetzt naturferne Bestand auf diesen

Agrarflächen an einer stark frequentierten Straße ist ökologisch als sehr minderwertig einzustufen. Durch die Wohnbaulandausweisung mit ihren Folgemaßnahmen wird dieser Bereich aus ökologischer Sicht an Qualität gewinnen.



Foto 2: Blick von NW auf die künftige Baufläche und Bereich der Ökologischen Ausgleichsfläche am westlichen Feldweg

#### **SCHUTZGUT BODEN UND WASSER:**

**Beschreibung:** Der Boden ist hier durch die landwirtschaftliche Nutzung einen großen Teil des Jahres ohne schützende Decke und durch die Bearbeitung einer pro Jahr mehrfachen Unterbrechung/ Störung der Lebenszyklen aller nicht aus der Landwirtschaft stammenden Pflanzen und Tiere ausgesetzt.

**Auswirkungen:** Durch die Baulandausweisung werden maximal versiegelt:

Straßenflächen:  $984,38 \text{ m}^2$  (hier wird aber evtl. eine voll sickerfähige Befestigungsvariante gewählt)

Wohnbauflächen:  $9.654,44 \text{ m}^2 \times 0,3$  (= GRZ-Obergrenze) =>  $2.896,3 \text{ m}^2$

Insgesamt werden also im schlechtesten Fall  $3.880,71 \text{ m}^2$  versiegelt.

Durch die 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.

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 (Aushubmaterial) verwendet werden (siehe Nr. 8.2 der Satzung).

**Ergebnis:** Für das Grundwasser ist die Situation trotz Versiegelung von Flächen durch die neue Nutzung in der Summe nicht verschlechtert: Die Versickerungsmenge wird eventuell etwas reduziert (Verdunstung von den versiegelten, bebauten Flächen und auch von der nun dauerhaften Pflanzendecke), dafür wird die Reinigung des Sickerwassers durch die dauerhafte und gestufte Vegetation verbessert.

Neben den unbestreitbaren Reduktionen des Lebensraums in den überbauten Flächen wird aber durch die dauerhafte Vegetation der Gärten, der öffentlichen Grünflächen und nicht zuletzt der Ökologischen Ausgleichsfläche auch auf großen Flächen eine Situationsverbesserung für den Boden/ Bodenlebewelt erzielt.

#### **SCHUTZGUT LANDSCHAFT:**

**Beschreibung:** Die Landschaft erfährt durch die künftige Bebauung natürlich einen Eingriff, der sich aber im Rahmen hält, da das geplante Baugebiet an einer stark frequentierten Straße liegt und jetzt nur als Landwirtschaftsfläche mit den bekannten Landschaftsbildern ohne Gelände Besonderheiten, sprich als ebene Fläche in Erscheinung tritt, d.h. auch einen größeren Teil des Jahres ohne oder nur mit niedriger Vegetationsdecke in großflächig einheitlicher Ausprägung.

**Auswirkungen:** Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Bebauung verändert. Insbesondere durch die dann als Grenze zur freien Landschaft entstehende Ökologische Ausgleichsfläche mit ihren Obstbäumen (Blühaspekt und Früchteschmuck) und den gruppenweisen dichten Baum- und Strauchpflanzungen wird das Ortsbild bereichert. Auch die künftige Baumpflanzung entlang der Straße durchgrünt den bestehenden, sehr eintönig wirkenden Straßenzug in diesem Abschnitt

**Ergebnis:** Das Landschaftsbild wird durch jede Bebauung verändert, eine nachteilige Auswirkung ist es dabei nicht in jedem Fall. Durch die Ausgleichsfläche, die den Ortsrand dann eingrünt, wird diese Änderung von der Westansicht eine Verbesserung bedeuten.

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

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die jetzige intensive ackerbauliche Nutzung mit allen bekannten Auswirkungen bestehen bleiben.

#### 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 diese Flächen bis dato keine natürliche Flora und durch die intensive Bewirtschaftung auch kaum natürliche Faunenanteile aufweisen (siehe Foto 3) sind keine Vermeidungsmaßnahmen hier vorzusehen.



(Foto 3: Blick von Westen auf die künftigen Bauflächen; im Hintergrund vorhandene Bebauung östlich der Heinrichsheimstraße)

###### ▪ Schutzgut Boden und Wasser:

Die Flächenversiegelung wird durch die Festsetzung einer **GRZ-Obergrenze**, bei der **Überschreitungen explizit nicht zugelassen** werden, beschränkt. Weiterhin sind für sämtliche Bodenbefestigungen, also bspw. 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 oben (Kap. 2) beschrieben, ist durch die Art der Bepflanzung der Ökologischen Ausgleichsfläche (heimische Sträucher und Bäume in dichten und in lockerer Streuobstwiesenbepflanzung) mit knapp 15 m Breite eine Verbesserung für das Landschaftsbild von der W-Seite zu erwarten. Von der O-Seite wird die neue Baumreihe mit ihrem 2,5 m breiten Grünstreifen den optischen Eindruck der Neubebauung hier im Gegensatz zur ehemals freien Landschaft mildern.

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

- Höhenbegrenzung und Durchlässigkeit der Einfriedung (Pkt. 7.1 und 7.2 der Satzung)
- Durchgehende Betonsockel unter Gartenzäunen wurden bis auf die Seite zur Heinrichsheimstraße gänzlich ausgeschlossen. (Pkt. 7.4 der Satzung)
- Geländeauffüllungen wurden auf ein Mindestmaß reduziert (Pkt. 8.1 der Satzung)
- Das Aufstellen von Werbeanlagen wurde stark begrenzt. ( 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**

Die vorliegende Bebauung ist durch die umfangreichen Festsetzungen für Natur- und Landschaftsschutz, die Ausgangsbewertung für die Ackerfläche als „Gebiet geringer Bedeutung“ und die GRZ von 0,3 (niedriger Nutzungs-/ Versiegelungsgrad) als Gebiet mit geringer Eingriffsschwere zu werten und soll daher mit einem Faktor von 0,25 ausgeglichen werden.

**Flächenbilanz**

Flächenbezeichnung	Eingriffsfläche (m <sup>2</sup> )	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsfläche (m <sup>2</sup> )
Wohnbauflächen	9.654,44	0,25	
Erschließungsflächen (Stichstraßen, Zufahrten, Bankette)	984,38	0,25	
Öffentlicher Grünstreifen (straßenbegleitend)	648,14	0,25	
<b>Summe</b>	<b>11.286,96</b>	<b>0,25</b>	<b>2.821,74</b>

Die im Bebauungsplan dargestellten Ausgleichsflächen haben eine Größe von 2.821,74 m<sup>2</sup>. Sie sollen der Stadt Neuburg übereignet werden, die dann die Bepflanzung und Pflege übernimmt. Diese Leistung wird den Grundstückseigentümern in Rechnung gestellt. Die Stadt übernimmt entsprechend ihrem Anteil an Nettobauland auch anteilig diese Kosten. Die Flächen werden mit einer Grunddienstbarkeit versehen, die künftig andere Nutzungen ausschließt.

Die Bepflanzung, Ansaat und Pflege ist in der Satzung des Bebauungsplans ausführlich beschrieben und in der Planzeichnung des Bebauungsplans mit Bemaßungen dargestellt.

Der Hauptbestand bilden vier 40 m lange und knapp 15 m breite Streuobstwiesenabschnitte mit einem fünften kürzeren Abschnitt am südlichen Ende. Für die Wiesenunterlage ist als Zielbestand eine artenreiche Blumenwiese vorgegeben, deren Artenzusammensetzung durch die Anzahl der Mahd (maximal 2 pro Jahr) und die Behandlung zum Samenwurf beeinflusst werden kann und soll. Reichen diese Maßnahmen nicht aus, kann nach ein paar Jahren Beobachtungszeit auch eine Neuansaat zum gewünschten Ergebnis führen. Zwischen die Streuobstwiesenabschnitte werden zur Erhöhung der Biotopvielfalt (Nistplätze, Winterschlafplätze, zusätzliche Nahrungsbiotope, ...) dicht bepflanzte 12 m lange und ebenfalls rd. 15 m breite Feldgehölzgruppen geschaltet.

Ausschlaggebend für die Wahl einer Streuobstwiese mit dazwischen geschalteten dichten Baum-/Strauchpflanzungen als Ökologische Ausgleichsfläche war der ländliche Charakter der Umgebung und der Bedarf an derartigen Biotopen: Blütenreichtum von Bäumen, Sträuchern und Wiese, auch die Fruchtbildung der Bäume und Sträucher und Samenbildung der Wiesenkräuter für die heimische Tierwelt.

## **5. Alternative Planungsmöglichkeiten**

Für dieses Baugebiet sind keine Planungsalternativen vorhanden. Das Baugebiet stellt eine gut erschlossene Fläche dar, die keine besonderen landschaftsbildprägenden Eigenschaften besitzt und bei Bebauung keinen gravierenden Eingriff in das Landschaftsbild verursacht.

## **6. Beschreibung der Methodik**

Für die Beurteilung der Eingriffe wurde der Bayerische Leitfaden verwendet.

## **7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Die Überwachung der Ökologischen Ausgleichsfläche soll gemäß den künftigen Eigentumsverhältnissen (Neuburg a. d. Donau) von der Stadt Neuburg bzw. als Aufsichtsbehörde von der Unteren Naturschutzbehörde übernommen werden.

## **8. Zusammenfassende Erklärung**

Die Untere Immissionsschutzbehörde verlangte bei den Festsetzungen zu den baulichen Schallschutzmaßnahmen aufgrund der Lage des Baugebiets in Lärmschutzzone C<sub>a</sub> die genaue Vorgabe der Schallschutzklasse bzw. des Gesamtschalldämm-Maßes. Diese waren anfangs nicht eingetragen worden, da die neue Lärmschutzonenverordnung bereits in Bearbeitung war. Man wollte eine eventuelle Umformulierung des Satzungstextes dadurch vermeiden. Dennoch wurde dem Wunsch der Behörde entsprochen und die Satzung ergänzt.

Auf eine mögliche Änderung bei den Lärmschutzonenfestlegungen hatte auch der Bund Naturschutz verwiesen und auch auf die Nähe zu eventuell windbruchgefährdeten Bäumen eines kartierten Biotops im N der Planungsfläche. Der benachbarte Gehölzstreifen wurde seitens der

Verwaltung nicht als besonders windbruchgefährdet betrachtet, da es sich um einen geschlossenen Bestand handelte, der eine naturnahe und damit stabile Bestandsabstufung aufweist. Die besagte Lage bildet die S-Seite des Gehölzbestands, die für Windbruchgefährdung weniger exponiert erscheint. Betroffen durch Windbruch wäre ohnehin nur Parzelle 1. Bei Vorliegen des Bauantrags soll bzw. kann hierbei auf die Windbruchexposition genauer eingegangen werden.

Die seitens des WWA geforderte Minimalisierung der Oberflächenversiegelung war bereits geregelt durch zahlreiche Festsetzungen: absolute Begrenzung der GRZ, sämtliche Bodenbefestigungen nur in sickerfähiger Ausführung, etc. und die breitflächige Versickerung des unverschmutzten Regenwassers sollte ebenfalls dem Grundwasserschutz dienen.

Auf Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien in der Satzung oder auch in Verträgen mit den Grundstückseigentümern (siehe Forderung/ Hinweis der Höheren Landesplanung) wurde verzichtet, da die Stadt Neuburg a.d. Donau hier seit vielen Jahren auf die Freiwilligkeit der Bauherren setzt. Durch verschiedene Hilfen wird nach Ansicht der Stadt Neuburg der Einsatz umweltfreundlicher Technologien letztlich schneller und reibungsloser umgesetzt als bei entsprechenden Vorschriften im Bebauungsplan:

- Die Stadt Neuburg gibt Zuschüsse zu verschiedenen umweltfreundlichen Technologien (Regenwassernutzung, Pelletheizung, Wärmepumpe, Sonnenkollektoren, etc.) beim Hausbau und bietet eine kostenlose kompetente Beratung an.
- Beim Erwerb von städtischen Bauparzellen (auch hier erwarb die Stadt 30 % des Nettobaulands) bietet die Stadt Neuburg a.d. Donau Preisreduktionen auf den m<sup>2</sup>-Preis je nach Umfang des Einsatzes umweltfreundlicher Technologien an.

Es ist nach Ansicht der Stadt letztlich auch im Sinne der Bauherren selbst, umweltschonende Maßnahmen und regenerative Energien zu nutzen, da es sich langfristig auch finanziell rechnen wird.

Der gewählte Ausgleichsfaktor von 0,25 für den baulichen Eingriff war von der Unteren Natur- schutzbehörde als zu gering betrachtet worden. Nach Ansicht der Stadt unter Berücksichtigung des Leitfadens war aber für diese (wie im Umweltbericht unter „2. Bestandserhebungen, ....“ beschriebene) Ausgangssituation, die zahlreichen Festsetzungen zu umwelt- und naturschonenden Maßnahmen und nicht zuletzt der Maßnahmenumfang auf der Ausgleichsfläche selbst, ein höherer Ausgleichsfaktor nicht zwingend erforderlich: Es handelt sich hier um ebene, intensiv genutzte Ackerflächen, die kaum Randstreifen aufweisen. Die sehr schmalen Randstreifen sind noch dazu extrem artenarm und nur mit Ubiquisten bewachsen. Die Flächen liegen an keiner weit einsehbaren Stelle und sind somit auch für den Schutz des Landschaftsbildes nicht bedeutend. Größere Geländebewegungen sind weder erforderlich noch erlaubt nach Satzung. Die Flächen liegen an einer viel befahrenen Erschließungsstraße und schließen im Süden an bereits vorhandene Bebauung an.

Neuburg an der Donau, den 24.07.2013

Stadt Neuburg a.d. Donau

  
Dr. Gmehling

Oberbürgermeister



