

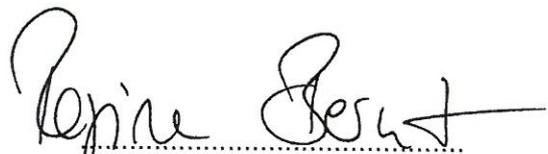
**STADT NEUBURG AN DER DONAU
LANDKREIS NEUBURG-SCHROBENHAUSEN**

**Flächennutzungsplanänderung
und
Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 1-58**

„Neuburg West“ Teilfläche 2

Begründung

nach § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)


Regine Bernt, Dipl. Ing. (FH)

Planverfasser:

Wolfgang Weinzierl
Landschaftsarchitekten GmbH
Parkstraße 10
85051 Ingolstadt


(W. Weinzierl)


Stand: Vorentwurf vom 12. Juni 2012
Entwurf vom 31. Juli 2012
Planfassung zum Satzungsbeschluss vom 02. Oktober 2012

Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan **„Neuburg West“ Teilfläche 2**

Der räumliche Geltungsbereich umfasst folgende Flurnummern bzw. deren Teilflächen der Gemeinde und Gemarkung Neuburg an der Donau:

Flurnummer

1460	Teilfläche
1461	Teilfläche
1461/1	
1465	Teilfläche
1466	
1467	
1467/1	
1468	
1469	Teilfläche
1469/3	Teilfläche
1486	Teilfläche
1499	Teilfläche

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 6,46 ha.

1. Verfahren

Am 18.01.2012 hat der Stadtrat der Stadt Neuburg an der Donau in öffentlicher Sitzung gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 1-58 „Neuburg West“ Teilfläche 2 gefasst. Demnach soll südlich der Donauwörther Straße und des Umspannwerks Neuburg in Erweiterung der bestehenden Wohnbebauung ein Allgemeines Wohngebiet, sowie zur B16 hin ein Gewerbegebiet mit nicht störendem Gewerbe, entwickelt werden.

Vom 28.6. bis 27.07.2012 wurde die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Stadtratssitzung vom 31.07.2012 behandelt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3 Abs. 2 fand durch die Auslegung vom 24.08. bis 25.09.2012 statt. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Stadtratssitzung vom 02.10.2012 behandelt. Der Bebauungsplan Nr. 1-58 „Neuburg West“ Teilfläche 2 wurde am 02.10.2012 als Satzung beschlossen.

2. Lage, Größe, Beschaffenheit

2.1. Lage des Plangebiets

Das Plangebiet grenzt an den südwestlichen Rand des Bebauungsplans „Neuburg West“ Teilfläche 1, der sich noch im Genehmigungsverfahren befindet (frühzeitige Beteiligung nach § 3.1 BauGB ist abgeschlossen). Es ist ansonsten von landwirtschaftlicher Flur umgeben und grenzt direkt an die nördlich verlaufende Donauwörther Straße und die südwestlich verlaufende B16 an.

2.2. Beschaffenheit des Grundstücks

Die Flurstücke 1461 und 1468 werden landwirtschaftlich als Acker genutzt. Das Flurstück 1456 wird als Acker, Grünland genutzt und ist nach Norden kleinflächig mit einer Baumhecke bestockt. Die Flurstücke 1466 und 1469/3 werden als landwirtschaftliche Flurwege bzw. als Acker genutzt.

Die Flurstücke 1460 und 1499 werden als landwirtschaftliche Flurwege genutzt. Die Flurstücke 1461/1 und 1486 werden als Straßenbegleitgrün bzw. als Acker genutzt. Auf dem Flurstück 1469/3 verläuft die Donauwörther Straße.

Zudem werden Teilflächen der Flurstücke 1461, 1466 und 1499 als Trasse für elektrische Freileitungen mit Maststandorten zum nahegelegenen Umspannwerk Neuburg genutzt.

3. Bodenordnende Maßnahmen

Die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplanes liegenden Grundstücke sind im Besitz der Stadt Neuburg.

4. Ziele, Zwecke und Auswirkung der Planung

4.1 Anlass der Planung und Standortwahl

Das Planungsgebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan insgesamt als Wohnbaufläche dargestellt. Im Parallelverfahren wird die Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Ziel, die geplanten Gewerbeflächen auch dort zu übernehmen, durchgeführt.

Die Planung erfolgt als bedarfsgerechte Entwicklung unter wirtschaftlicher Nutzung der vorhandenen Infrastruktur, angrenzend an den Geltungsbereich des sich im bereits im Verfahren befindenden Bebauungsplanes „Neuburg West“ Teilfläche 1. Mit der geplanten Bebauung kann die bestehende Bebauung am südwestlichen Ortsrand von Neuburg erweitert und der vorhandene Bedarf an Wohnbau- und Gewerbeflächen gesichert werden. Für die gewerblich zu nutzenden Grundstücke liegen der Stadt Neuburg bereits zwei konkrete Bauanfragen vor.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Mit Ausnahme der Teile des Geltungsbereiches, in denen private oder öffentliche Grünflächen festgesetzt werden, werden in Ergänzung der bestehenden Bebauung am Ortsrand von Neuburg an der Donau folgende Gebäude bzw. Bauflächen errichtet:

- ca. 22 Einzelhäuser; Die vorgeschlagenen Grundstücksgrößen zielen auf eine Bebauung mit freistehenden Einzelhäusern ab. Grundsätzlich sind auch Doppelhäuser möglich.
- ca. 6 Mehrfamilienhäuser mit bis zu drei Geschossen, in Teilbereichen ggf. Mehrgenerationenwohnungen;
- ca. 1,78 ha Gewerbegebiet, aufgeteilt auf zwei Teilflächen.

4.3 Bauliche Ordnung

Durch die Festsetzung der Baugrenzen sind die für bauliche Anlagen (Gebäude) zulässigen Bereiche festgelegt.

4.4 Grünplanung

a) Öffentliche Grünflächen:

Entlang der Donauwörther Straße, der Bundesstraße B16, dem Kreuter Weg sowie als Trenngrün zwischen dem Gewerbe- und dem Wohngebiet sind öffentliche Grünflächen festgesetzt. Innerhalb dieser Grünflächen ist am nordöstlichen Rand eine Teilfläche als Kinderspielplatz ausgewiesen.

Mit Ausnahme dieses Kinderspielplatzes sind die öffentlichen Grünflächen abseits der Hauptverkehrsstraßen zugleich als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.
Entlang der Donauwörther Straße ist die bestehende Baumreihe als zu erhaltend festgesetzt.

b) Private Grünflächen:

Die privaten Grünflächen im Bereich der geplanten Wohn- und gewerblichen Bauflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
Ergänzend sind für das Wohngebiet zusätzliche Festsetzungen zur Pflanzung von Bäumen auf Privatgrund getroffen worden (mindestens ein Laubbaum je 400m² Grundfläche), wobei diese durch die einzelnen Bauherren im Rahmen der jeweiligen Bauvorhaben zu pflanzen sind.
Die privaten Grünflächen im Bereich der bestehenden Gärten an der Donauwörther Straße (Fl.-Nrn. 1467 und 1467/1) bleiben erhalten.

4.5 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Der bisher überwiegend als Acker mit Flurwegen und einigen Gehölzstrukturen genutzte Bereich der Flurstücke im Geltungsbereich wird einer wohnbaulichen bzw. gewerblichen Nutzung zugeführt. Der Bereich zwischen den Nutzungsbereichen Gewerbe und Wohnen wird zukünftig als öffentlicher Grünfläche genutzt. Die bestehenden Gartengrundstücke an der Donauwörther Straße werden nicht verändert. Die mit der entsprechenden Erschließung als Bauflächen verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt werden entsprechend den gesetzlichen Regelungen ausgeglichen (siehe Umweltbericht).

5. Erschließung

5.1 Straßen und Wege

Die verkehrliche Erschließung der künftigen Wohngrundstücke erfolgt über eine neu zu errichtende Haupterschließungsstraße (teilweise auf dem bereits versiegelten Kräuter Weg, Fl.-Nr. 1460) mit Anschluss an die Donauwörther Straße im Norden. Der Ausbau erfolgt mit einem Querschnitt von 5,50 m Fahrbahnbreite und einem 2,50 m breiten kombinierten Geh- und Radweg entlang der östlichen Straßenseite unter der 110 kV Leitung sowie einem 2,50 m breiten baumbestandenen Parkstreifen im Westen.

An die Haupterschließungsstraße schließen die Anliegerstraßen mit einem Querschnitt von 5,25 m Fahrbahnbreite (gemeinsame Geh- und Fahrstraße), einem einseitigen 0,75 m breiten Bankett sowie einem gegenüberliegenden 2,00 m breiten Parkstreifen für den Besucherverkehr an.

Die Erschließung der neuen Gewerbegrundstücke für den Verkehr erfolgt über eine eigene, neu zu errichtende Erschließungsstraße mit einem Querschnitt von 6,50 m Straßenbreite (teilweise auf dem unversiegelten Feldweg Fl.-Nr. 1466) mit Anschluss an die Donauwörther Straße im Norden.

Entlang der Donauwörther Straße erfolgt die Festsetzung eines 2,0 m breiten kombinierten Geh- und Radwegs südlich der bestehenden Baumreihe und der zu errichtenden Lärmschutzwand.

5.2 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch den Anschluss an das bestehende Kanalnetz von Neuburg.

Es ist vorgesehen, das Niederschlagswasser über zentrale Sickeranlagen mit entsprechendem Speichervolumen zu versickern und einem Notüberlauf in den öffentlichen Kanal vorzusehen. Das von Dachflächen anfallende unverschmutzte Regenwasser ist auf dem Grundstück zurückzuhalten und, falls es die Untergrundbeschaffenheit zulässt, ganz zu versickern oder der Brauchwassernutzung zuzuführen. Ebenso ist das Oberflächenwasser auf dem Grundstück zurückzuhalten und zu versickern.

6. Immissionsschutz

Im Zuge einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen müssen die Anlieger mit Geruchsmissionen (Gülle, Mist, Pflanzenschutzmittel), Staubmissionen (Ernte-Drusch, Trockenheit) und Lärmmissionen (landwirtschaftliche Maschinen) rechnen.

Im Bereich der Bebauung entlang der Donauwörther Straße und der Bundesstraße B16 müssen die Anlieger mit Lärmmissionen (Straßenverkehr) rechnen.

Zum Schutz der Anwohner vor diesen Immissionen sind Lärmschutzwände (Höhe 4,5 m) entlang der Donauwörther Straße ab der Zufahrt zum Gewerbegebiet bis zum Kreuter Weg im Osten (teilweise im Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplanes „Neuburg West“, Teilfläche 1) und entlang der Bundesstraße B16 im Bereich des geplanten Gewerbegebietes GE2 mit einer Verlängerung nach Südosten über den Kreuter Weg hinaus vorgesehen. (vgl. Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan „Neuburg West, Teilfläche 2“ vom 19.10.2010, Institut für Umweltschutz und Bauphysik, Obermeyer Planen und Beraten)

Eine schalltechnische Ermittlung des Bestands erfolgte auf der Grundlage aktueller Daten durch ein Fachbüro. Zur Kontingentierung der Gewerbegebietsflächen GE1 und GE2 wurde vom Institut für Umweltschutz und Bauphysik, Obermeyer Planen und Beraten der schalltechnische Bericht mit der Projektnummer 19759 (19.10.2012) angefertigt. In ihm wird aufgezeigt, welche Emissionskontingente auf den auszuweisenden, gewerblich zu nutzenden Bauflächen unter Berücksichtigung der Vorbelastung aus den bestehenden und geplanten Gewerbe- bzw. Industrieflächen der Stadt Neuburg sowie dem Umspannwerk Neuburg vorgesehen werden können, ohne dass sich an den nördlich angrenzend geplanten Wohnbauflächen Überschreitungen der zutreffenden Immissionsrichtwerte der DIN 18005 ergeben.

Bei der Ermittlung der möglichen Emissionskontingente wurde die Vorbelastung aus den bestehenden Gewerbe- und Industriegebieten von Neuburg dahingehend berücksichtigt, dass für alle Flächen individuelle immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel angesetzt und zudem durch die Neubelastung an den maßgebenden Immissionsorten die zutreffenden Immissionsrichtwerte der DIN 18005 für Wohngebiete nicht überschritten werden.

Die Emissionskontingente sind keine Orientierungs- oder Immissionsrichtwerte oder – Anteile.

Im künftigen, konkreten Verwaltungsverfahren sind die aus den Emissionskontingenten sich ergebenden Immissionskontingente als Immissionsrichtwertanteile zu betrachten, mit der Folge, dass der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten das jeweilige Immissionskontingent nach DIN 45691:2006-12 nicht überschreiten darf.

Bei Bauvorhaben sollten generell bereits im Planungsstadium schallschutztechnische Belange berücksichtigt werden.

Die zur Kontingentierung der Baufelder herangezogenen Immissionsorte können dem bereits vorliegenden Gutachten des Institutes für Umweltschutz und Bauphysik, Obermeyer Planen und Beraten entnommen werden:

Im Umfeld der elektrischen Freileitungen und des Umspannwerks Neuburg müssen die Anlieger mit Lärm- und elektromagnetischen Immissionen (Leitungen und Transformatoren) rechnen.

7. Umwelt- und naturschutzfachliche Belange

Zur Berücksichtigung der umwelt- und naturschutzfachlichen Belange wurde ein Umweltbericht nach § 2 BauGB verfasst, der Teil dieser Begründung ist. Die naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist im Umweltbericht dargestellt.

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange ist darüber hinaus eine spezielle artenschutz-rechtliche Prüfung (saP) für das Bauleitplanverfahren erarbeitet worden (Fassung zum vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplan vom 31.07.2012).

8. Altlasten

Altlasten sowie Altlastenverdachtsflächen sind im Geltungsbereich nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

9. Bodendenkmäler

Gemäß dem Bayernviewer Denkmal des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (2012) ist im Umfeld des Bebauungs- und Grünordnungsplans ‚Neuburg West‘ Teilfläche 2 östlich bzw. nördlich des Kreuter Wegs folgendes Bodendenkmal vorhanden:

Denkmalnummer: D-1-7232-0276, Verfahrensstand: Benennen hergestellt.

Siedlung und Grabenwerk vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung im Luftbild.

Die besonderen Schutzbestimmungen nach dem Denkmalschutzgesetz sind zu beachten.

Baudenkmäler und sonstige Kulturdenkmale sind im Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes ebenfalls nicht bekannt.

10. Flächenbilanz

Flächenermittlung aus digitaler Plangrundlage in CAD:

Nettobauland WA (Summe der Baugrundstücke):	2,08 ha
(darin enthalten 0,07 ha private Parkflächen für PKW)	
Nettobauland GE (Summe der Baugrundstücke):	1,77 ha
Öffentliche Verkehrsflächen:	0,49 ha
Private Grünflächen	0,54 ha
Öffentliche Grünflächen:	1,58 ha

Bruttobaufläche / Geltungsbereich B-Plan 6,46 ha

Ingolstadt, 12.06.2012, 31.07.2012, 02.10.2012

Ulrich von Spiessen / Christian Semmler
Landschaftsarchitekten

Iris Haas B. Eng. (FH) Stadtplanung

L:\A246_ND Maschinenring\Text\Berichte\Begründung BP\BPlan Begründung 20121002.docx

