

Übersichtslageplan

## Bebauungsplan und Grünordnungsplan Neuburg an der Donau

### „Am Brandl“

Nr. 1-59

Begründung  
mit Umweltbericht

Stand: Juli 2013

## Inhaltsverzeichnis

1.	Verfahren.....	3
2.	Räumlicher Geltungsbereich.....	3
3.	Vorgaben übergeordneter Planungen/ Behörden.....	3
4.	Ziele und Zweck der Planung.....	4
4.1	Anlass der Planung.....	4
4.2	Plangrundlagen.....	4
4.3	Grundzüge der Planung.....	4
5.	Ökologische Ausgleichsmaßnahmen / Grünordnung.....	5
5.1	Ausgangssituation.....	5
5.2	Geplante Maßnahmen.....	6
5.2.1	Ressourcenschutz.....	6
5.2.2	Schutz des Kleinklimas: Durchgrünung / Durchlüftung / Verdunstungsflächen.....	6
5.2.3	Schutz der Kleintierlebewelt/ Verbund der Lebensräume.....	6
5.2.4	Schutz der heimischen Flora- und Fauna Zusammensetzung.....	6
5.2.5	Ökologische Ausgleichsfläche.....	6
6.	Umweltbericht.....	7
6.1	Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben.....	7
6.2	Beschreibung der Umwelt und ihre Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens.....	7
6.2.1	Schutzgut Mensch.....	7
6.2.2	Schutzgut Pflanzen und Tiere.....	7
6.2.3	Schutzgut Boden.....	7
6.2.4	Schutzgut Wasser.....	8
6.2.5	Schutzgut Luft und Klima.....	8
6.2.6	Schutzgut Landschaft.....	8
6.2.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	8
6.2.8	Zusammenfassende Bewertung.....	8
6.3	Beschreibung der Umweltrelevanten Maßnahmen.....	8
6.3.1	Zu erwartende nachteilige Umweltauswirkungen des Vorhabens.....	8
6.3.2	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen.....	9
6.3.3	Ausgleichsmaßnahmen.....	9
6.4	Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.....	9
6.5	Monitoring.....	9
6.6	Zusammenfassende Erklärung.....	10

## **1. Verfahren**

Der Bauausschuss der Stadt Neuburg a.d. Donau hat in seiner Sitzung vom 23.05.2012 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Die durch die Ausweitung des eingedeichten Bereiches notwendig gewordene Flächennutzungsplanänderung wurde vom Stadtrat auf Grundlage der bis dahin erarbeiteten Planungsvariante „F“ am 12.06.2012 beschlossen. Die Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wurde zwischen 17. August und 18. September 2012 durchgeführt und am 16.08.2012 bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB wird nun vom 24.01 bis 26.02.2013 durchgeführt.

## **2. Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans erstreckt sich über die Grundstücke der Gemarkung Neuburg mit folgenden Flurnummern:  
187, 182, 1200/2, 1200 und 1200/8.

## **3. Vorgaben übergeordneter Planungen/ Behörden**

Bodendenkmäler:

Im Baugebiet werden nach den neuesten Erfassungen des Landesamtes für Denkmalpflege folgende Fundstellen von Denkmälern vermutet:  
Untertägige neuzeitliche Siedlungsteile und Befunde im Bereich der Stadterweiterungen von Neuburg bis ins 19. Jh.

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.

## 4. Ziele und Zweck der Planung

### 4.1 Anlass der Planung

Die Stadtwerke Neuburg wurden an der Grünauerstraße unmittelbar angrenzend an die Stadtgärtnerei neu gebaut und im Oktober 2006 bezogen. Damit steht dieses Gelände für eine grundlegende städtebauliche Neuausrichtung und Überplanung zu Verfügung. Daneben wurden umfangreiche Deichbaumaßnahmen und die Erhöhung der bestehenden Deichanlagen durchgeführt und dabei der Deichverlauf gegenüber der bisherigen Planung wesentlich geändert, so dass das von Hochwässern geschützte Gebiet vergrößert wurde.

Nach eingehenden Diskussionen hat sich die Mehrheit des Stadtrates für eine Nutzung als Wohnbauflächen für Einfamilienhäuser entschieden. Daneben wurde auch ein Hotel mit Biergarten und Minigolfanlage, verdichteter Wohnraum unter dem Thema „Mehrgenerationenhäuser“ und der Neubau eines Kindergartens erwogen.

Für die Planung der Wohngebäude wurde eine Vielzahl von Varianten erarbeitet. Der Bauausschuss hat sich nun für die als Variante „F“ bezeichnete städtebauliche Form entschieden.

### 4.2 Plangrundlagen

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006 ist die betreffende Fläche als Mischgebietsfläche und als Fläche für Deichanlagen dargestellt. Da es sich bei der Neuplanung um ein Wohnbaugebiet nach Baunutzungsverordnung handelt und der Deichverlauf geändert wurde, muss auch der Flächennutzungsplan geändert und an die Neuplanung bzw. an den Bestand angepasst werden.

### 4.3 Grundzüge der Planung

Über einem Erschließungsstraßenstich mit Wendehammer wird von der Unterer Brandl Straße aus das neue Wohnbaugebiet mit acht Bauparzellen erschlossen. Um das Baugebiet für Fußgänger und Radfahrer durchgängiger zu gestalten wird ein Fuß- und Radweg im Norden zum Deichhinterweg geführt. Die Häuser sollen in voller Zweigeschossigkeit mit Satteldächern gebaut werden können.

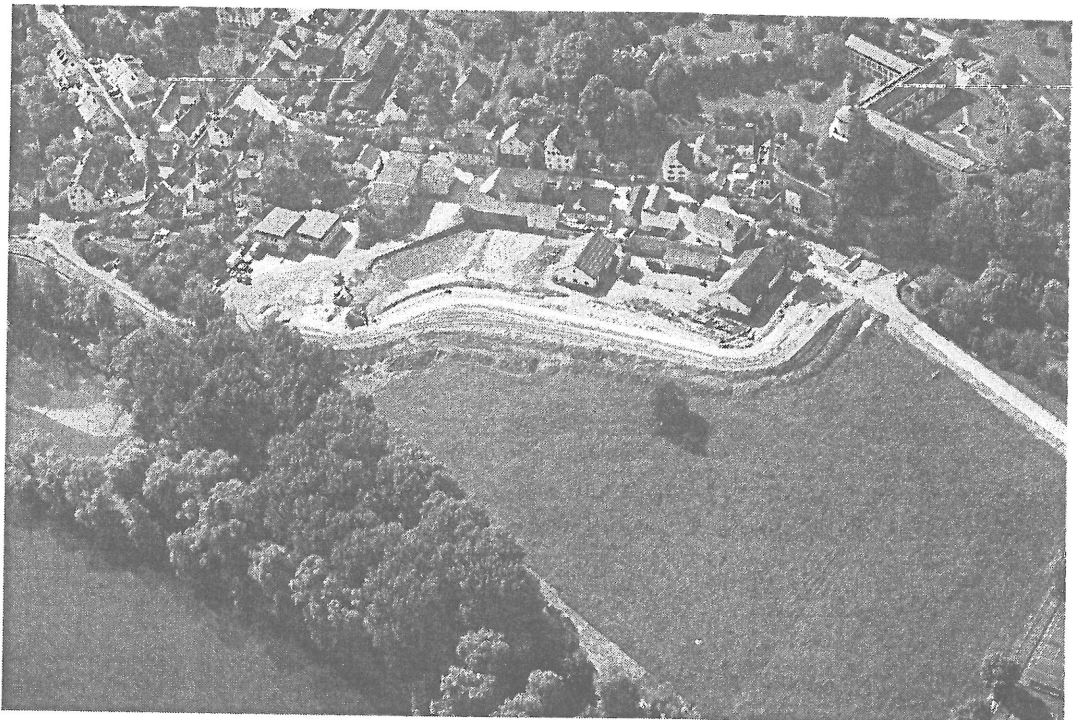
Aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation, der unmittelbaren Lage und direkten Sichtbeziehung zum Ensemble der Oberen Altstadt werden Häuser mit rechteckigen Grundrissen im Breiten- zu Längenverhältnis von mindestens 3,5 zu 5, max. zwei vollen Geschossen mit Satteldächern und roter oder anthrazitfarbener Dachsteineindeckung geplant.

Die nördlichen Grundstücksteilflächen, die zum Deich orientiert liegen, sollen von Bebauung frei gehalten werden. Der alte bestehende Oberflächenwasserkanal wird ausgebaut, entsorgt und durch einen neuen ersetzt. Die Häuser sollen auf Grund des sehr geringen Flurabstandes mit wasserdichten Kellern gebaut werden.

## 5. Ökologische Ausgleichsmaßnahmen / Grünordnung

### 5.1 Ausgangssituation

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bis auf die zu überplanende Teilfläche der Flurnummer 187 mit 1431 m<sup>2</sup> und einer kleinen Fläche auf der Fl.Nr 1200 am nördlichen Gebäuderand des Hauptgebäudes der ehemaligen Stadtwerke mit ca. 150 m<sup>2</sup> komplett versiegelt oder bebaut. Die restlichen Flächen sind für die Nutzung als Parkplatz, Lager- oder Rangierfläche der ehemaligen Stadtwerke komplett mit einer Asphaltdecke überzogen bzw. mit fugendichten Betonpflastersteinen belegt. Die alten Gebäude der Stadtwerke sollen abgebrochen werden. Die aktuell versiegelte und bebaute Fläche umfasst eine Größe von 4.342 m<sup>2</sup>. Die kleine Fläche mit ca. 150 m<sup>2</sup> ist mit wild aufgegangenen Sträuchern, vor allem Haselnußsträuchern besetzt. Bei der östlichen Teilfläche der Flurnummer 187 handelt es sich im Ist- Zustand um eine Schotterrasenfläche.



*Luftbild Aufnahmedatum: 08.05.2012*

## 5.2 Geplante Maßnahmen

### 5.2.1 Ressourcenschutz

Das von Dachflächen anfallende, unverschmutzte Regenwasser ist auf dem Grundstück zurückzuhalten, über Sickerschächte zu versickern oder durch Zwischenspeicherung in Zisternen für eine hausinterne Brauchwassernutzung oder für die Gartenbewässerung zu nutzen.

### 5.2.2 Schutz des Kleinklimas: Durchgrünung / Durchlüftung / Verdunstungsflächen

Die festgesetzte Durchlässigkeit der Einfriedungen unterstützt die lokale Durchlüftung und lässt auch eine optische Verbindung der Grünbereiche allgemein zu.

Die satzungsgemäße Festsetzung zur Pflanzung von Laubbäumen trägt zur Erhöhung der Verdunstungsfläche und der Sauerstoffproduktion bei. Sämtliche Bodenbefestigungen haben mit sickerfähigem Material (wassergebundene Decke, Kies-, Schotterwege, Rasengittersteine, Pflaster mit breiten Rasenfugen, usw.) zu erfolgen. Dadurch entstehen - neben einer Anreicherung des Grundwassers - auch weitere Verdunstungsflächen.

### 5.2.3 Schutz der Kleintierlebewelt/ Verbund der Lebensräume

In der Satzung werden durchgehende Betonsockel untersagt, damit keine Barrieren den Lebensraum von flugunfähigen Insekten (-stadien) oder Kleintieren einengen.

Die vorgeschriebene Durchlässigkeit der Zäune verhindert stärkere Zäsuren zwischen den Lebensräumen bzw. Grünflächen. Die Einfriedungshöhe wird auf 1,60 m begrenzt.

### 5.2.4 Schutz der heimischen Flora- und Fauna

Zur Durchgrünung der Bauflächen mit heimischen Arten wird ein Durchgrünungsfaktor festgelegt: Je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen.

### 5.2.5 Ökologische Ausgleichsfläche

Die aktuell versiegelte und bebaute Fläche auf dem Umgriff des Planungsbereiches von gesamt 6044 m<sup>2</sup> umfasst eine Größe von 4.342 m<sup>2</sup>. Das bedeutet einen momentanen Versiegelungsgrad von 72%.

Die maximal mögliche Bodenversiegelung durch die geplante Bebauung nach dem Bebauungsplan umfasst mit den Wohnhäusern, den Garagen und den Stellplätzen für KFZ 1.832 m<sup>2</sup>. Die Erschließungsstraße hat 943 m<sup>2</sup> Grundfläche, so dass zusammen 2.585 m<sup>2</sup> Fläche versiegelt werden. Dies entspricht einem Versiegelungsgrad neu von 42,8%. Das bedeutet, dass mit der neuen Bebauung 30% weniger Fläche versiegelt ist.

Damit ist der ökologische Ausgleich durch die Teilversiegelung der bisher als Wiesengrundstück genutzten Flurnummer 187 erbracht. Dies wurde mit der unteren Naturschutzbehörde bereits abgestimmt.

Zur besseren Einbindung des Baugebietes in die Landschaft wurden die dem Deich zugewandten Seiten private Grünflächen zugeordnet.

Durch die Umsetzung der vor beschriebenen Maßnahmen und die Herstellung des Grüngürtels wird eine deutliche Verbesserung der ökologischen Situation gegenüber dem Ist-Zustand erzielt. Hinzu kommt, dass der Grad der Versiegelung um knapp 1/3 abnimmt. Auf die Ausweisung einer gesonderten Ausgleichsfläche kann daher verzichtet werden.

## 6. Umweltbericht

### 6.1 Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Nutzungsintensität:

Eine maximale Versiegelung der Fläche – entsprechend der Grundflächenzahl von max. 0,4 – ist mit ca. 40% ist anzunehmen.

Verkehrsbelastung:

~~Das Baugebiet selbst hat ausschließlich Ziel- und Quellverkehr. Auf der Straße „Unterer Brandl“ ist ausschließlich Zielverkehr für die Sporteinrichtungen Brandlbad, VfR Gelände und Tennisclub am Brandl.~~

Emissionen / Immissionen:

Als Emissionen sind Lärm, Luftschadstoffe, Staub und Erschütterungen zu erwarten, die durch die bauliche Nutzung und das vor beschriebene Verkehrsaufkommen hervorgerufen werden.

### 6.2 Beschreibung der Umwelt und ihre Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

Die Beurteilung bezieht sich auf den Zustand zum jetzigen Zeitpunkt. Eventuell entstehende Nachteile durch die Änderung werden bewertet.

#### 6.2.1 Schutzgut Mensch

Das betroffene Gebiet wird nur für Wohnzwecke genutzt. Beeinträchtigungen kommen überwiegend aus der Verkehrsbelastung.

#### 6.2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Innerhalb des Planbereiches bestehen keine Biotopflächen. Nördlich grenzt die Donau mit ihren Auwaldflächen an. Westlich schließt sich ein Reitplatz und zur Pferdehaltung genutzte Wiesen an. Im weiteren westlichen Umfeld liegen die Sport- und Freizeiteinrichtungen Brandlbad, VfR Gelände und Tennisclub am Brandl. Im Osten und Süden schließt der denkmalgeschützte Ensemblebereich der oberen Altstadt an.

#### 6.2.3 Schutzgut Boden

Das überplante Grundstück ist bis auf eine Teilfläche der Flurnummer 187 komplett versiegelt. Der Versiegelungsgrad reduziert sich durch die Planung auf das Gesamtgrundstück bezogen um 30%!

Unter den Asphalt- bzw. Pflasterschichten befindet sich eine Schicht aus feinkörnigen Sedimentablagerungen. Ab einer Tiefe von ca. 1,50 m steht

Donaukies (Talkies) an. Der vorhandene Boden ist deshalb zur Versickerung von Oberflächenwasser gut geeignet.

#### 6.2.4 Schutzgut Wasser

Im Norden des Planbereichs fließt die Donau als Gewässer 1. Ordnung. Das Baugebiet ist durch einen neu angelegten Deich mit einer Höhe, die einem durchschnittlich alle 100 Jahr auftretenden Hochwasser standhält incl. einem Meter Freibord vor Hochwasser geschützt. Das höchste in diesem Bereich gemessene Grundwasser hatte einen Stand von 380,77 m über Normalnull.

#### 6.2.5 Schutzgut Luft und Klima

Der überplante Bereich befindet sich in einem Kaltluftentstehungsraum (Auwald entlang der Donau).

#### 6.2.6 Schutzgut Landschaft

Das Baugebiet befindet sich im Landschaftsraum der Donauauen. Es liegt unmittelbar angrenzend an das FFH Gebiet der Donau.

#### 6.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Die Bodenarchäologen vermuten auf einer Teilfläche des Plangebietes neuzeitliche Siedlungsteile und Befunde im Bereich der Stadterweiterungen von Neuburg bis ins 19. Jh.

#### 6.2.8 Zusammenfassende Bewertung

Besonders zu schützen ist die angrenzende Auwaldfläche. Zwischen den Bauflächen und dem Auwald wird deshalb eine Grünzone eingerichtet, die zugleich den Ortsrandabschluß bilden wird. Mögliche archäologische Funde sind zu sichern und bei der Bebauung ist darauf Rücksicht zu nehmen.

### 6.3 Beschreibung der Umweltrelevanten Maßnahmen

#### 6.3.1 Zu erwartende nachteilige Umweltauswirkungen des Vorhabens

Aus dem entstehenden Baugebiet sind keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Mögliche zusätzliche Lärmbelastigungen aus dem Betrieb von Baustellen sind zeitlich begrenzt

##### 6.3.1.1 Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind aus dem Verfahren keine nachteiligen, außer den vorgenannten temporären Beeinträchtigungen zu erwarten. Der Hochwasserschutz wird für durchschnittlich 100 jährlich auftretende Hochwasserereignisse als ausreichend erachtet.

##### 6.3.1.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Die Bedingungen für die Pflanzen und Tiere ändern sich zum Positiven. Insgesamt stellen die Umplanungen eine wesentliche Verbesserung gegenüber der Bestandssituation dar.



#### 6.3.1.3 Schutzgut Boden

Durch die geplante Neubebauung wird gegenüber dem Ist- Zustand 30% weniger Fläche versiegelt.

#### 6.3.1.4 Schutzgut Wasser

Wasser von Dachflächen ist künftig auf den Grundstücken selbst zu versickern. Wege und Zufahrten auf den Privatgrundstücken sind mit sickerfähigen Belägen herzustellen. Hausdrainagen dürfen nicht an den öffentlichen Kanal angeschlossen werden. Der öffentliche Fußweg ist ebenfalls mit sickerfähigem Belag auszuführen.

#### 6.3.1.5 Schutzgut Luft und Klima

Negative Auswirkungen auf Luft und Klima sind nicht zu erwarten.

#### 6.3.1.6 Schutzgut Landschaft

Für die Landschaft ergeben sich aus der neuen Planung positive Auswirkungen.

#### 6.3.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und Sachgüter werden vom Bodendenkmalschutz erwartet. Im Bebauungsplan wird für den Fall zutage tretender Bodendenkmäler auf die Beachtung der Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

#### 6.3.1.8 Zusammenfassende Bewertung

Insgesamt kann festgestellt werden, dass durch die Änderung im Bezug auf Natur und Landschaft keine nachteiligen Folgen zu erwarten sind. Im Gegenteil wird von einer deutlichen Verbesserung gegenüber der Bestandssituation ausgegangen.

#### 6.3.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan und der zu erwartenden Auswirkungen entsprechend Punkt 5.3 sind Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen nicht erforderlich.

#### 6.3.3 Ausgleichsmaßnahmen

Durch die in den Festsetzungen dennoch getroffenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen und durch die Verringerung der versiegelten Flächen um ca. 1/3 sind weitere Ausgleichsmaßnahmen nicht notwendig.

#### 6.3.3.1 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

Aufgrund der neuen Planung sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

#### 6.4 Monitoring

Betroffene Schutzgüter	Maßnahmen zur Überwachung	Zeitpunkt und Abfolge
Mensch	Kontrolle: Verkehr und Einhaltung von Ruhezeiten	während der Bautätigkeit, nach Fertigstellung

Tiere und Pflanzen	Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen *)	3 Jahre nach Durchführung der Pflanzmaßnahmen
Boden	Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen *)	3 Jahre nach Durchführung der Pflanzmaßnahmen

\*) Gegenstand des Monitorings ist nicht die Kontrolle über eine korrekte Umsetzung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes. Vielmehr soll eine Überwachung der tatsächlichen Umweltauswirkungen des Vorhabens stattfinden, um evtl. erforderliche Korrekturen vornehmen zu können.

## Zusammenfassende Erklärung

### **Schaffung von Wohnen in zentrumsnaher Lage**

In einer längeren Diskussionsphase hat sich der Stadtrat der Stadt Neuburg an der Donau mehrheitlich für die nun vorliegende Bauleitplanung in Form eines Wohnbaugebietes mit frei stehenden Einzelhäusern und einem Doppelhaus entschieden. Der in den vorlaufenden Jahren neu errichtete Hochwasserschutz im Bereich „Am Brandl“ mit größeren Eindeichungsmaßnahmen bot die Grundlage zur Schaffung von Wohnen in zentrumsnaher Lage. Der geschaffene Hochwasserschutz bietet wie in fast allen anderen nahe der Donau gelegenen Ortsteilen Schutz vor einem hundertjährlich wiederkehrenden Hochwasserereignis.

### **Altlasten und Bodendenkmäler**

Beim Abbruch der Gebäude und der befestigten Außenanlagen der ehemaligen Stadtwerke wurden die hierbei im Boden gefundenen Altlasten fachgerecht abtransportiert und vorschriftsgemäß in dafür geeigneten Deponien gelagert. Bis auf zwei zeitgenössische Brunnenanlagen, die dokumentiert und eingemessen wurden, konnten hierbei keinerlei Anzeichen auf Bodendenkmäler gesichtet werden.

### **Anbindung der Neubebauung und des Deiches in die Landschaft durch Grünmaßnahmen**

Die Wohnbebauung wird durch den Hochwasserdeich im südlichen Bereich eingerahmt. Dieser wird, soweit es wasserwirtschaftliche Belange erlauben, mit buschartigen Gehölzen besetzt. Der Streifen zwischen Deichfuß und überbaubarer Fläche ist mindestens 7m tief und weitet sich in den nördlich der Baugrundstücke gelegenen Flächen bis auf eine Tiefe von ca. 23m auf. Der Deichhinterweg muss in einer Tiefe von 5m von jeglicher Bebauung oder Bepflanzung durch Büsche/ Bäume zur Deichverteidigung frei gehalten werden. Der restliche Streifen dient der entstehenden Wohnbebauung als private Grünflächen und wird intensiv begrünt werden und dient damit einer nachhaltigen Ortsrandeingrünung. Mit diesen Maßnahmen und der durch die Bauherren anzulegenden Gärten wird die ökologische Bilanz gegenüber dem Zustand der Vornutzung deutlich positiv ausfallen.

**Ausnahmsweise Zulassung der Ausweisung des Bebauungsplanes Nr. 1-59 „Am Brandl“ nach § 78 Abs. 2 WHG**

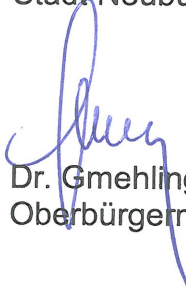
Das Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen forderte im Rahmen des Verfahrens die Beantragung der Ausnahmsweise Zulassung der Ausweisung des Bebauungsplanes Nr. 1-59 „Am Brandl“ nach § 78 Abs. 2 WHG.

Mit Bescheid vom 25.10.2012 wurde die Ausnahmegenehmigung zur Ausweisung des Bebauungsplanes Nr. 1-59 „Am Brandl“ zur Errichtung von max. 8 Wohnhäusern auf den Fl.Nrn. 1200/0, 1200/2 und 162/0 der Gemarkung Neuburg a. d. Donau im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Donau zugelassen.

**Schutz- und Regenwasserbehandlung**

Für die Ableitung des anfallenden Schutzwassers wurde vom Amt 700 der Stadt eine Entwässerungsplanung im Trennsystem erarbeitet. Für die Umsetzung dieser Planung liegt bereits der Projektbeschluss vor. Das auf den Privatgrundstücken anfallende Regenwasser ist auf diesen zu versickern. Das Oberflächenwasser der Erschließungsstraßen wird gesammelt und dem bestehenden Pumpwerk an der Donau zugeführt.

Neuburg a. d. Donau, den 02.10.2013  
Stadt Neuburg a. d. Donau

  
Dr. Gmehling  
Oberbürgermeister

