



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1-62
„Sondergebiet Donauwörther Straße“
nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren zur
Innenentwicklung

Der Bereich zwischen Kernstadt, d.h. der oberen Altstadt, der Fünftehner- und Bahnhofstraße, und dem westlichen Stadtende hatte in den Jahren nach 1870 eine bedeutende Funktion. Die Lassigny-Kaserne an der Donauwörther Straße, beherbergte damals das Fünftehner-Regiment der bayerischen Armee. Im Anschluss entstanden zur Zeit des Historismus Offiziersgebäude und Versorgungsgebäude, die dieses Stadtquartier belebten. Bis vor wenigen Jahren war die Lassigny-Kaserne noch Sitz der Standortverwaltung, die inzwischen nach Ingolstadt umgezogen ist. Seither stellt sich für den Bereich Lassigny-Kaserne ein städtebaulicher Planungs- und Neuordnungsbedarf. Ein städtebauliches Konzept liegt vor.

Das jetzt zum Abbruch und Wiederbebauung vorgesehene Grundstück Donauwörther Straße B 71 befindet sich zwischen Lassigny-Kaserne und westlichem Stadtende.

Neuburg sieht momentan seine einzige künftige Erweiterungsmöglichkeit im Neuburger Westen und entwickelt dazu Planungen. Für den Bereich des betroffenen Objekts selbst liegt ein städtebaulicher Untersuchungsbericht vor, der als wesentliches Ziel in den vorgeschlagenen Maßnahmen den Abbruch des Gebäudes, den Bau einer Quartiersgarage, den Bau eines Nahversorgungsmarktes zur Versorgung der Bewohner der westlichen Stadt Neuburg nennt. Weiter wird der Bau eines Ortsteiltreffs auf diesem Gelände vorgeschlagen. Am westlichen Rand des Geltungsbereiches befindet sich das Biotop Nr. 33-0163-001. Der östliche Teil des amtlich kartierten Biotops wird durch das Bauvorhaben in Anspruch genommen. In der Planung des Nahversorgungsmarktes wird der üppig gewachsene Gehölzbestand innerhalb des Biotops berücksichtigt. Da sich der Gehölzbestand auf den westlichen Teil des Biotops beschränkt, wird dieser vom Vorhaben nicht berührt, und wird somit erhalten. Ebenfalls werden die an den Randbereichen des Grundstücks 1559 gewachsenen Gehölze in die Planung integriert.

Pflanzmaßnahmen innerhalb der oberirdischen Stellplätze fallen aufgrund des Stellplatznachweises und dem damit verbundenen Platzmangel geringer aus. Die Randbereiche, welche als private Grünfläche festgesetzt sind, sind zu bepflanzen. Ein entsprechendes Freiflächengestaltungskonzept ist dem Bauantrag beizulegen. Die angrenzende Biotopfläche ist in den nicht überplanten Teilen im Bestand zu erhalten und zu pflegen.

Da Neuburg an der Donau in den nächsten Jahren, im Westen der Stadt einen Bevölkerungszuwachs zu erwarten hat, wäre durch die vorliegende Planung die Nahversorgung des Plangebietes „Neuburg West“, in fußläufiger Erreichbarkeit gesichert, und würde im Rahmen der städtebaulichen Sanierung eine Anstoßfunktion für die weiter vorgesehenen Verbesserungsmaßnahmen in diesem Quartier bedeuten.

Das letzte Lebensmittelgeschäft an der Ecke Donauwörther Straße/Adalbert-Stifter-Straße hat vor wenigen Jahren geschlossen und beherbergt nun ein Internetcafé.

Artenschutz

In dem zum Abbruch vorgesehenen Gebäude befindet sich im Dachraum eine Wochenstube der FFH Art „Großes Mausohr (Myotis myotis).

„Das Große Mausohr ist nach der Bundesartenschutzverordnung streng geschützt und ist eine von nur vier Fledermausarten in Deutschland, die auf Anhang II der FFH-Richtlinie steht. Die IUCN (International Union for Conservation of Nature and Natural Resources - internationale Union für die Bewahrung der Natur und natürlicher Ressourcen) stuft das Große Mausohr als „nicht gefährdet“ ein (*least concern*).“ (*Wikipedia.de*)

Aufgrund des Schutzstatus dieser Art wurden in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Neuburg 2012 durch eine Biologin umfassende Untersuchungen des Quartiers, der dort lebenden Fledermäuse sowie deren Flug- bzw. Ausflugverhalten untersucht.

Vor dem Abbruch des ehemaligen THW-Gebäudes muss ein Ersatzquartier hergestellt werden (siehe auch Maßnahmenblatt). Der Dachstuhl des Landratsamtes Neuburg eignet sich hierbei als potentiell Fledermausersatzquartier. Eine Zusage zu entsprechenden Maßnahmen im Dachraum des Landratsamtes liegt vom Landrat vor. Das zukünftige Ersatzquartier ist mit entsprechenden Dacheinbauten innerhalb des vorhandenen Dachstuhls herzustellen.

Im Dachstuhl des neu zu bauenden Nahversorgungszentrums ist im Rahmen der Bauarbeiten wieder ein Fledermausquartier zu errichten. Das Dach ist entsprechend als Kaldach auszubauen und auf der Nord- und Südseite mit Einflugschneisen zu versehen. Bei der Herstellung der Einfluglöcher ist darauf zu achten, dass diese so konstruiert sind, dass ein Eindringen von Tauben oder sonstigen Arten die die Quartiersruhe des Großen Mausohrs stören könnten, nicht möglich ist.

Die Planung und Herstellung des Ersatzquartiers, sowie des wieder herzustellenden Fledermausquartiers innerhalb des geplanten Nahversorgungszentrums, ist mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt sowie der örtlichen Fledermausbeauftragten der Stadt Neuburg abzustimmen.

Die entsprechenden Dokumente sind als „Fachgutachten Fledermäuse“ der Begründung beigelegt.

In Abstimmung mit der für Befreiungen zuständigen Genehmigungsbehörde, der Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 51 und 55.1, wurden in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Anforderungen an zwingend einzuhaltende Maßnahmen zur Erhaltung des Artbestandes formuliert.

Dazu zählen:

1. Schaffung von potentiellen Ausweichquartieren in unmittelbarer Nähe zum vorhandenem Quartier.
2. Bau eines geeigneten Ersatzquartiers im Dachraum des neu zu errichtenden Gebäudes (Nahversorgungszentrum).

Das gegenständliche Grundstück war seinerzeit Teil der Lassigny-Kaserne, zuletzt mit Sitz der Standortverwaltung. Nach Abzug der Bundeswehr ist das Gelände mit unterschiedlichen Nutzungen (Asylantenheim, THW, div. Andere Nutzungen) belegt gewesen.

Für das Gebiet am südwestlichen Rand der Altstadt von Neuburg a. d. Donau gelegen, hatte die Stadt eine städtebauliche Untersuchung durch das Büro Ebe + Ausfelder Architekten in München anfertigen lassen.

Aufbauend auf diesen Ergebnissen hat der Stadtrat am 23.05.2012 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Sondergebiet Donauwörther Straße“ gefasst.

Mit dem Beschluss hat der Stadtrat auch zum Ausdruck gebracht, dass es städtebauliche Absicht ist, die derzeitige schlechte Versorgungslage im Westen der Stadt wesentlich zu verbessern.

Die auf dem Grundstück befindlichen Gebäude müssen für die vorgesehene Nutzung (Quartiersgarage, Nahversorgungsmarkt) abgebrochen werden (siehe Anlage gesonderte Ausführung des Vorhabenträgers zur Alternativenprüfung).

Nachdem sich in einem zum Abriss vorgesehenen Gebäude im Dachstuhl die Wochenstube von ca. 40 bis 80 Tiere, der europarechtlich geschützten Art des Großen Mausohrs befinden, ist eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung durch die Regierung von Oberbayern notwendig.

Die dafür notwendigen Voraussetzungen wurden in verschiedenen Gesprächen abgestimmt und festgelegt.

Im Einzelnen sind zur Erreichung der Ausnahmegenehmigung folgende Schritte unternommen worden:

1. Durch eine qualifizierte Untersuchung des vorhandenen Quartiers im Dachstuhl des Gebäudes Donauwörther Straße Nr. B 71 wurde die Anzahl der sich dort in den Sommermonaten aufhaltenden weiblichen Mausohren ermittelt, die Temperaturverhältnisse im Quartier, die Flugbewegungen und -richtungen der Tiere aufgezeichnet.
Dazu wird auf den in der Anlage beigelegten Bericht der Dipl. Biologin Cordes verwiesen (Anlagen 1 + 2).
2. Suche nach möglichen potentiellen Ausweichquartieren im näheren Umfeld des Vorhabenstandortes. Dazu wird auf die, für die verschiedenen Begehungen angefertigten Aktenvermerke verwiesen (Anlage 3).
3. Abstimmung mit der Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 51 – Fachfragen des Naturschutzes sowie Sachgebiet 55.1 – Rechtsfragen Umwelt am 10.06.2013 (Anlage 4).
4. Konkrete Maßnahmenbeschreibung für das, als am ehesten geeignete Quartier erscheinende Dach des Landratsamtes Neuburg, nachfolgende Maßnahmenblatt.
5. Festsetzung von Maßnahmen zur Ausbildung eines entsprechenden Kaldachs im Zuge des Neubaus des Nahversorgungsmarktes als neue Wochenstube.

Bedeutung des Quartiers:

In den Untersuchungen der Dipl. Biologin Frau Cordes wurde erwähnt, dass das Quartier des Großen Mausohrs in dem gegenständlichen Gebäude an der Donauwörther Straße in Neuburg in den letzten Jahren die Zahl der Individuen sehr großen Schwankungen unterlag. Lag die Zahl im Jahr 1999 noch bei 191 Tieren, so nahm sie seit dem Leerstand des Gebäudes stark ab; 2009 wurden nur noch 13 Tiere gezählt!

In den Untersuchungen die gezielt für die Befreiung zur Umnutzung des Grundstücks im Jahr 2012 vorgenommen wurden, sind 53 Muttertiere und 29 Jungtiere erfasst worden. Der Bauzustand hat sich in den letzten Jahren aufgrund des Leerstandes dramatisch verschlechtert und durch die starke Belegung mit Tauben ist der Dachraum für die Wochenstube nicht attraktiver geworden.

Gemeinsam mit der örtlichen Fledermausbeauftragten Frau Schwark wurden in enger Abstimmung und z.T. auch gemeinsam mit dem Vertreter der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen, Herrn Geißler mehrere potentielle Ersatzquartiere besucht.

Dazu wird auf die vorliegenden Aktenvermerke zu den einzelnen Begehungen verwiesen. Grundsätzlich muss festgehalten werden, dass sich aufgrund der historischen Altstadt von Neuburg mit seinem umfangreichen Bestand an alten Gebäuden ein großes Potential für Sommerquartiere/Wochenstuben für Fledermäuse bietet. Die Wahrscheinlichkeit ist groß,

dass sich noch einige unbekannte Quartiere im näheren Umfeld zur dem Quartier in der Donauwörther Straße befinden.

Trotz mehrerer Begehungen konnte jedoch kein konkreter Nachweis erbracht werden. Dabei muss jedoch berücksichtigt werden, dass für potentielle Quartiere z. T. eine Begehung von den Besitzern nicht gestattet wurde. Trotz intensiver Bemühungen durch die Stadt ist es u. a. nicht gelungen die Gebäulichkeiten der alten Brauerei am Sehensander Weg zu erkunden (vgl. dazu Protokoll Nr. 4 vom 11.12.2012).

Ergänzende Erläuterungen zu den vorgesehenen Maßnahmen:

Im Rahmen des laufenden Bauleitplanverfahrens fanden diverse Begehungen zu potentiell geeigneten Ersatzquartieren statt. Unter all den besichtigten Ersatzquartieren wurde der großzügige Dachstuhl des Landratsamtes Neuburg als das am geeignetsten beurteilt, da dieser zum einen am nächsten zum Eingriffsort liegt, sowie der Dachstuhl sich aufgrund seiner Größe gerade für die Flugübungen der Jungtiere besonders eignet. Laut Aussagen von Hr. Geißler, Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Neuburg-Schrobenhausen, ist der Dachstuhl des Landratsamtes Neuburg durch entsprechende Maßnahmen durchaus für die Art aufwertbar, und kommt daher als potentielles Ersatzquartier in Frage. Der Landrat hat bzgl. der Umsetzung der Maßnahmen im Dachstuhl des Landratsamtes Neuburg dem Vorhabenträger bereits eine Zusage erteilt.

Im großen Dachraum des Landratsamtes wird gemäß den Hinweisen zur Errichtung neuer Spaltenquartiere in Dachräumen der Koordinationsstelle für Fledermausschutz Südbayern entsprechende Einbauten und insbesondere für die betroffene Art geeignete Zugangs- bzw. Einflugmöglichkeiten (spezielle Dachziegel) geschaffen.

Darüber hinaus sind in folgenden Quartieren Möglichkeiten für die betroffene Art vorgesehen:

Hofkirche in der oberen Altstadt – Im Rahmen der Renovierungsmaßnahmen der Hofkirche war eine Auflage in der Baugenehmigung, das Kirchendach so zu renovieren, dass dieses sich als potentielles Fledermausquartier eignet. Mögliche Maßnahmen zur Schaffung eines Ersatzquartiers - Einbau geeigneter Dachziegel zur Verbesserung der Einflugmöglichkeit in dem großen Kirchendach.

Alter Lagerschuppen am Rand des ehemaligen Globalwerks am Beutmühlweg - Schließung der Fenster und der offenen Stellen im Dach zur Verhinderung von Wassereintritt.

Mit den oben aufgeführten Maßnahmen erscheinen geeignete, die Art erhaltende Vorkehrungen getroffen zu sein, um für den Zeitraum bis zur Fertigstellung des neuen Quartiers auf dem Nahversorgungszentrum ausreichend Ersatz für die Wochenstube des großen Mausohrs im Gebäude Donauwörther Straße zu bieten.

Die Umsetzung der Maßnahmen soll durch die Fledermausbeauftragte in Neuburg, Frau Schwark betreut und koordiniert werden.

Neuburg an der Donau, 16.01.2014
Stadt Neuburg an der Donau


Dr. Gmehling
Oberbürgermeister

