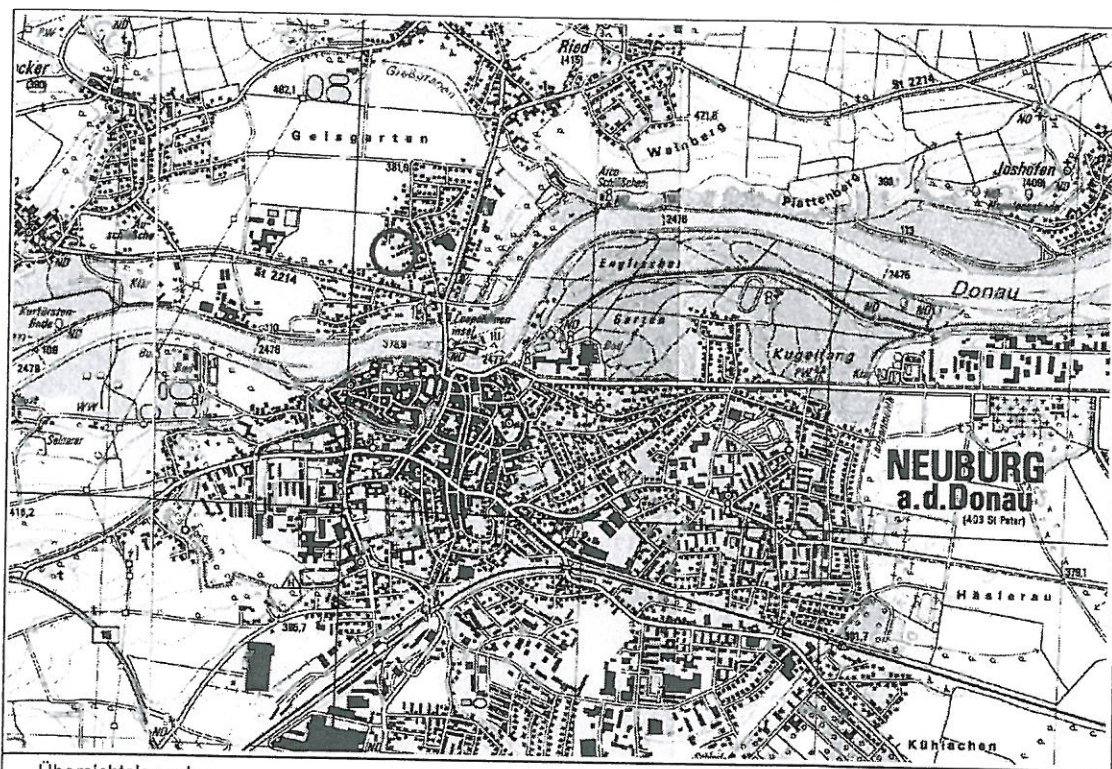


# Bebauungs- und Grünordnungsplan

Nr. 1-64

„Jahnstraße Süd

Begründung  
und  
Umweltbericht



Übersichtslageplan

Stand: Februar 2013

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

## **Inhalt**

### **Begründung**

1. **Vorgeschichte**
  2. **Vorgaben übergeordneter Planungen/ Behörden**
  3. **Ziel, Zweck und Inhalt der Planung**
- 

### **Umweltbericht**

1. **Umweltrelevante Inhalte und wichtige Ziele des Bebauungsplans**
  2. **Ausgleich**
- 

### **Zusammenfassende Erklärung**

1. **Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**
2. **Berücksichtigung der Umweltbelange**

## **Begründung**

### **1. Vorgeschichte**

Das Gebiet des vorliegenden Bebauungsplans wurde 2006 über einen städtebaulichen Vertrag der Bebauung zugeführt, da starkes Interesse der Eigentümer, mehrerer Bauinteressenten und letztlich auch der Stadt Neuburg bestand hier Bebauung zu ermöglichen, die Fläche sich zum Teil schon im Bereich einer rechtskräftigen Innenbereichssatzung befand und im Flächennutzungsplan auch als Wohnbaufläche dargestellt war.

Nachdem aktuell ein großer Teil der Eigentümer dort eine verbindliche Bauleitplanung beantragt, um Rechtssicherheit zu erlangen und auch die Stadt hier die Notwendigkeit sieht, mit einer Satzung die gewünschte Bebauung zu regeln, wurde der vorliegende ein Bebauungsplan erstellt, der nahtlos an den Bebauungsplan Nr. 1.51 „Buchdruckerwiesen“ anschließt.

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

Der Flächennutzungsplan sieht in diesem Bereich Wohnnutzung vor.

### **3. Ziel, Zweck und Inhalt der Planung**

Zwischenzeitlich ist dieses Gebiet zu einem großen Teil bebaut. Im Osten wurde hier allerdings eine vom Vertrag abweichende Bebauung genehmigt, so dass die verbleibende Baulücke planerisch neu fixiert werden musste. Auf einer weiteren Parzelle wird der alte Gebäudebestand entgegen der früheren Annahmen momentan zu Wohnzwecken genutzt, so dass auch hier die Festsetzungen zusätzlich auf das alte Gebäude abgestimmt werden mussten. Die zwischenzeitlich erfolgte Bebauung im übrigen Gebiet wurde ebenso hinsichtlich der Festsetzungen überprüft und diese bei Bedarf angeglichen.

Hauptziel der Bauleitplanung ist, die versiegelten Flächen, insbesondere für Zufahrten, Garagen und Stellplätze, zu minimieren und unverbaute Grünflächen auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen zu erhalten.

Die Stadt Neuburg verfolgt seit mehr als 20 Jahren in allen Bebauungsplänen das Ziel, den Oberflächenabfluss zu minimieren (Kläranlagenkapazität, direkte Einleitung evtl. verschmutzten Oberflächenwassers in die Donau, Verbesserung des Mikroklimas, .... ) und dagegen die natürliche Grundwasseranreicherung durch Versickerung über die belebte Bodenzone zu fördern.

## **Umweltbericht**

### **1. Umweltrelevante Inhalte und wichtige Ziele des Bebauungsplans**

Grundsatz dieses Bebauungsplans ist es, die Flächenversiegelung zu minimieren und die - durch eine bis dato abweichend vom städtebaulichen Vertrag genehmigte Bebauung entstandene Planungslücke zu schließen und wieder unter diesen Grundsatz zu stellen.

Zum **sparsamen Umgang mit Grund und Boden** wurde hier bspw. die Flächenversiegelung minimiert bei den Zufahrtsstraßen und der Flächenbefestigung durch Festlegung einer sickerfähigen Ausführung. Die Garagen und Stellplätze sind so nah wie möglich an die erschließende Straße angebunden und in ihren Ausmaßen begrenzt.

### **2. Ausgleich**

Für die Bebauung dieses Gebiets wurde im Rahmen eines Städtebaulichen Vertrags in 2006 bereits eine Ökologische Ausgleichsfläche angelegt und von der Unteren Naturschutzbehörde so abgenommen.

Die ursprüngliche Ausgleichsmaßnahme umfasste ausschließlich Geländegestaltungsmaßnahmen: Abgrabung der Bachwieselgraben-Böschung auf städtischem Grund = Fl.-Nr. 3850 und einen 1m breiten Streifen auf Fl.-Nr. 385 ab der Rohrmündung des Längenmühlbachs nach Osten bis auf Mittelwasserstandsniveau. An der S-Grenze der Ausgleichsfläche wurde ein 2 m breiter Streifen auf dem jetzigen Niveau belassen. Bis zur Abgrabungslinie ergibt sich eine damit relativ flache Böschung.

**Da durch die vorliegende Bauleitplanung keine weitere Verdichtung erfolgt, ist auch kein weiterer Ausgleich oder Ersatz erforderlich.**

---

## **Zusammenfassende Erklärung**

### **1. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Im Zuge der Anhörung kamen lediglich seitens des Wasserwirtschaftsamtes Forderungen und Hinweise, die schon in der Planung bzw. den Festsetzungen enthalten waren.

Seitens des Brandschutzes wurde die maximale Entfernung der Gebäude von öffentlichen Verkehrsflächen und der Durchmesser für den Wendepunkt der Löschfahrzeuge als zu beachten angemerkt. Dieser Forderung war in der Planung bereits im Großen und Ganzen entsprochen, jedenfalls soweit, dass im Ernstfall die Sicherheit gewährleistet werden kann.

## 2. Berücksichtigung der Umweltbelange

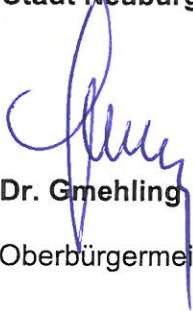
Außer den Forderungen des Wasserwirtschaftsamtes, die letztlich eine Grundwasseranreicherung und Reinigung des Niederschlagswassers durch Versickerung über die belebte Bodenzone verfolgen, gingen keine umweltrelevanten Stellungnahmen ein.

Durch die Begrenzung der GRZ und den Ausschluss der Überschreitungen gemäß BauNVO wurde die Oberflächenversiegelung schon seitens der Planung weitestgehend beschränkt, was letztlich dem Lokalklima auch zugutekommt.

Die Durchgrünung des Gebiets wurde ebenso schon seitens der Planung mit einer Pflanzauflage gesichert.

Neuburg an der Donau, den 20.06.2013

Stadt Neuburg a.d. Donau



Dr. Gmehling

Oberbürgermeister



