

Inhalt

BEGRÜNDUNG

1. Planungsanlass, Bedarfsprüfung und Planungsziel.....	3
2. Allgemeine Angaben zum Planungsgebiet	13
2.1 Lage, Größe und derzeitige Nutzung des Planungsgebiets	13
2.2 Vorgaben übergeordneter Planungen/Behörden.....	13
2.3 Topographische Gegebenheiten	14
2.4 Bau- und Bodendenkmäler	17
2.5 Altlasten	17
3. Inhalte der Flächennutzungsplanänderung	17
4. Inhalte des Bebauungsplans	19
4.1 Erschließung	19
4.1.1 Verkehr.....	19
4.1.2 Ver- und Entsorgung.....	19
4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	20
4.3 Bauweise.....	21
4.4 Dachformen.....	21
4.5 Grünordnung.....	21
4.6 Immissionsschutz	23
4.6.1 Gewerbe (mit Stadtwerken)	23
4.6.2 Verkehr	24
4.6.3 Sport- und Freizeitlärm	25
4.6.4 Schallschutzkonzept des Bebauungsplans	26
5. Flächen-/ Wohneinheitenbilanz	29

BEGRÜNDUNG

1. Planungsanlass, Bedarfsprüfung und Planungsziel

Anlass zu der vorliegenden Planung gab der stark unter Druck stehende Grundstücksmarkt in Neuburg und der Bedarf an günstigem Wohnraum (Geschosswohnungsbau), sprich im Sozialen Wohnungsbau (Zahlen siehe S. 12).

Auslöser für die Planung großer Wohnbauflächen an dieser Stelle war das weitgefächerte Infrastrukturangebot in fußläufiger Entfernung für die Bewohner und, durch die große zusammenhängende Fläche gleichzeitig auch die Möglichkeit zu haben, weitere zentrale, soziale und gesundheitliche Einrichtungen anzugliedern. Auch Raum für kleinere Betriebe oder nicht störendes Gewerbe bietet sich auf der großen Planungsfläche an. Auch die Nähe zu den schon vorhandenen Gewerbebetrieben an der Nördlichen Grünauer Straße im Sinne von nahe gelegenen Versorgungseinrichtungen oder Arbeitsplätzen ist ein weiterer Aspekt für die Planung in diesem Bereich. Letztlich war auch die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer ausschlaggebend.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss (BAS) der Stadt Neuburg a.d. Donau leitete daher am 15.06.2016 mit dem Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1-66 „Heckenweg“ die Ausweisung von Wohnbauland, in dem nicht nur Einzel- und Doppelhäuser, sondern der überwiegende Teil Mehrfamilien-/ Reihenhausbebauung ermöglicht werden soll, in die Wege (17.08.2016 Scoping-Termin; 14.11.2016 Eigentümerversammlung). Die Planungen wurden mit einem ersten Grob-Entwurf begonnen, der dann im Januar/ Februar 2017 die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchlief. In den Sitzungen des BAS am 13.09.2017 bzw. im Stadtrat am 26.09.2017 wurde die Abwägung der Stellungnahmen zu diesem ersten Grob-Entwurf behandelt und die Verwaltung beauftragt, zu dem gleichzeitig weiterentwickelten Entwurf des Bebauungsplans, der dann die Ergebnisse des zwischenzeitlich erstellten ersten Immissionsgutachtens mit berücksichtigte, sowie für die Flächennutzungsplanänderung die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Gegen diese Planung legten die Grundstückseigentümer mit Schreiben vom 09.10.2017 grundlegenden Widerspruch ein, insbesondere was den verkehrlichen Anschluss des Gebiets an den bestehenden Heckenweg im Süden betraf. Daraufhin wurden mehrere Anhörungen und Ortstermine mit Anliegern (Ablehnung eines Anschluss des Neubaugebiets an ihre bestehende und bereits abgerechnete Erschließungsstraße) und Eigentümern durchgeführt. Die Planungen wurden daraufhin noch einmal abgeändert. Parallel dazu liefen Befragungen und Grundlagenermittlungen zu möglichen Emissionsquellen im nahe gelegenen Gewerbegebiet Grünauer Straße weiter. Die Möglichkeiten, Lärmimmissionen zu reduzieren, wurden in Gesprächen mit Verursachern, Gutachtern und Immissionsschutzbehörde untersucht.

Am 12.09.2018 billigte der BAS dann eine neuerlich geänderte Planung mit Berücksichtigung der Anlieger- bzw. Eigentümerwünsche, während weiter an der Immissionsproblematik im neuen Baugebiet unter Berücksichtigung aller potentiell relevanten Immittenten (Gewerbegebiete Nördliche Grünauer Straße und Ochsengründlweg, Industriegebiet Grünau, Verkehr auf der Grünauer Straße und Heinrichsheimstraße, Stadtwerke, Sportstätten bei Herrenwörth) gearbeitet wurde. Dabei wurde klar, dass die Immissionssituation in diesem Baugebiet zusätzliche Untersuchungen von Einzelimmittenten und besondere Festsetzungen erforderte. Nach nochmaligen Änderungen des Bebauungsplans (neue Gutachtenergebnisse) und Ausweisung eines „Urbanen Gebietes“, wurde die Planung im BAS am 11.09.2019 bzw. im Stadtrat am 24.09.2019 beraten, am 21.07.2020. Eine und beschlossen, mit dieser Planfassung die öffentliche Auslegung im Zeitraum November/ Dezember 2019 durchzuführen. Hierbei ging ein umfangreiches Schreiben der Grundstückseigentümer (vom 13.12.2019) ein, das in einer eigenen Gesprächsrunde mit den Eigentümern vorab behandelt wurde. Die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und Hinweise in den Sitzungen erfolgte im BAS am 08.07.2020 bzw. Stadtrat erneute öffentliche, zeitlich gekürzte und auf die zu ändernden Punkte beschränkte Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB wurde hierbei beschlossen.

Zur Bedarfsprüfung dieser Baugebietsausweisung sind folgende Daten zu werten

a. Strukturdaten

- **Einwohnerzahl (EW)**

Die Einwohnerzahl betrug zum 31.1.2019 lt. **Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung (LfStaD)** für Neuburg 29.900 EW, lt. Daten des städtischen Einwohnermeldeamtes 30.340.

- **EW-Entwicklung in den letzten 10 Jahren**

Der Einwohnerzuwachs der **letzten 10 Jahre lt. LfStaD** (vom **31.12.2009** = 28.170 EW bis **31.12.2019** = 29.900 EW) betrug 1.730 EW und damit im Schnitt der letzten 10 Jahre eine Zunahme von **173 Personen pro Jahr**.

Vergleichsangaben des städtischen Einwohnermeldeamtes:

2009 = 28.039 EW bis 2019 = 30.340 EW und damit eine Zunahme um 2.301 Einwohner, was im Schnitt der letzten 10 Jahre eine Zunahme um **230 Personen pro Jahr** bedeutet.

- **EW-Prognose des LfStaD**

Das LfStaD geht (Stand: Juli 2019) für den **Zeitraum von 2019 bis 2037** von einem absoluten Bevölkerungswachstum in der Stadt Neuburg **von 2.500 EW** aus (29.900 EW - 32.400 EW), was im Schnitt eine **Zunahme von rd. 147 EW pro Jahr** bedeuten würde, also künftig ein geringerer Zuwachs.

- **Bevölkerungsprognose für den Landkreis**

Im **Landkreis Neuburg-Schrobenhausen** entwickelt sich die Bevölkerungszahl gemäß den Prognoseberechnungen des Landesamtes von 97.300 EW in 2019 auf 104.200 im Jahr 2037. Dies entspricht einem Zuwachs von 6.900 EW in 18 Jahren und damit rd. 383 Personen pro Jahr im Schnitt. Die Große Kreisstadt Neuburg a.d. Donau nimmt an der Gesamteinwohnerzahl des Landkreises knapp 31% ein, bezüglich des prognostizierten Zuwachses bei einem Zuwachs von 2.500 EW (siehe EW-Prognose des LfStaD) allerdings rund 36%, also **überdurchschnittlich im Vergleich zum Landkreiszuwachs**.

- **Durchschnittliche Haushaltsgröße**

Der Bestand an Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden beträgt in Neuburg zum 31.12.2019: 14.260 gemäß Angaben des Landesamtes. In Korrelation zur Einwohnerzahl lt. Landesamt, ergibt sich daraus eine Belegung mit **2,08 Personen je Haushalt** im Durchschnitt.

- **Einstufung Zentrale-Orte-System (Regionalplan)**

Die Große Kreisstadt Neuburg ist im Regionalplan der Region 10 (Ingolstadt) als Mittelzentrum eingestuft.

- **Gebietskategorie gemäß Landesentwicklungsprogramm (LEP)**

Neuburg wird seitens der Landesplanung als Mittelzentrum in einem allgemeinen ländlichen Raum eingestuft (LEP, Anhang 2, Strukturkarte, Stand: 01.September 2013).

- **Verkehrsanbindung**

Von der Großen Kreisstadt Neuburg a.d. Donau besteht über die - durch das südliche Stadtgebiet verlaufende und zum Teil schon 3-spurig ausgebaute – B 16 in ca. 21 km Entfernung ein Autobahnanschluss zur A9 (München – Nürnberg). München liegt in ca. 95 km Entfernung (B 16, A 9), Nürnberg in ca. 120 km Entfernung (B 16; A 9) von Neuburg. Nach Süden besteht über die ST 2035 eine Anbindung nach Augsburg (ca. 50 km).

ÖPNV: Zentral durch das Stadtgebiet verläuft die Donautalbahn (Regensburg – Ulm über Ingolstadt). Von hier aus bestehen gute Verbindungen in die oben genannten Großstädte mit jeweils durchschnittlich einer Stunde Fahrtzeit inklusive Umsteigen. Ingolstadt als nächste Großstadt ist in 15- 20 Minuten Fahrtzeit hier zu erreichen.

Darüber hinaus bestehen Linienbus-Verbindungen in die benachbarten Städte und das ländliche Umland.

Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik der Stadt, des Landkreises und der Region

(Die folgenden Daten stammen aus: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung (Hrsg.): Statistik kommunal 2019 Große Kreisstadt Neuburg a.d. Donau, Fürth 2020)

Die Zahl der **sozialversicherungspflichtig Beschäftigten** stieg in Neuburg von 2013 bis 2018 von 12.645 auf 14.109, was einer Zunahme um 1.464 Beschäftigte oder **12 % in 5 Jahren** entspricht.

Das **Lohn- und Einkommensteueraufkommen** stieg von 2007 von 69.411.000 € auf 101.805.000 € in 2015 und damit um 32.394.000 € oder **47 % in 8 Jahren**.

Die **Preise für baureifes Land** stiegen von 204 €/m² in 2014 auf 291 €/m² in 2017, was einer Steigerung von **43 % in 3 Jahren** entspricht.

Diese Zahlen sprechen für ein sehr gutes Wirtschaftswachstum in Neuburg a.d. Donau, auf das die Stadt u.a. auch mit dem Angebot zusätzlicher Wohnbauflächen reagieren muss.

b. Bestehende Flächenpotenziale (nach Stadtteilen)

- Im Flächennutzungsplan (FNP) dargestellte Baugebiete ohne verbindliche Bauleitplanung - nach Stadtteilen

Wohnbauflächenreserven
im FNP ohne verbindliche Bauleitplanung

Blatt 1
20.07.2020

	Fläche		Summe	
		m ²		
Kernstadt	61.605	m ²		
Kernstadt/Herrenwörth	1.735	m ²		
Heinrichsheim	25.148	m ²		
Joshofen	2.400	m ²		
Bruck	0	m ²		
Maxweiler	0	m ²		
Marienheim	0	m ²		
Rödenhof	0	m ²		
Feldkirchen	24.000	m ²		
Altmannstetten/Hardt	0	m ²		
Sehensand	0	m ²		
Bittenbrunn	0	m ²		
Laisacker	0	m ²		
Ried/Hessellohe	0	m ²		
Gietlhausen	0	m ²		
Bergen	14.390	m ²		
	129.278	m²	12,928	ha

Die hier genannten, nicht überplanten Flächen sind jedoch nicht mit sicher einzusetzenden Reserven an Bauflächen gleichzusetzen:

Kernstadt: Die Flächen in der Kernstadt sind mit 2,85 ha in der Hand einer Eigentümerfamilie (alter Brauereibesitz) und können allenfalls sehr langfristig einer Überplanung/ Bebauung (in Teilflächen) zugeführt werden. Für die restlichen 3,31 ha laufen bereits Gespräche mit den Eigentümern und es gibt schon erste Vorentwürfe. 0,17 ha entspricht einer Bauzeile am Rand von zwei größeren Ackerflächen, die von Vollerwerbslandwirten bewirtschaftet werden und daher für eine zeitnahe Überplanung nicht zur Verfügung stehen.

Heinrichsheim: Von den genannten 2,51 ha sind 1,57 ha ebenfalls in Bewirtschaftung durch einen Vollerwerbslandwirt und stehen daher ebenso für eine zeitnahe Überplanung nicht zur Verfügung. 0,55 ha dieser Fläche sind Reststreifen/ Hinterliegerflächen in zweiter Reihe, die selbständig nicht mehr erschlossen werden können. Auch die verbleibenden 0,39 ha befinden sich in einer schwierigen Erschließungssituation, die weitere Flächen benötigt, um adäquat angeschlossen werden zu können.

Feldkirchen: Diese 2,40 ha große Fläche befindet sich als quasi Anhang im Osten der ehemaligen Tilly-Kaserne, die zwischenzeitlich vollständig bebaut ist und auf dem Grund der Nachbargemeinde Oberhausen liegt. Eine Anbindung eines Wohnbaugebiets von Neuburger Seite ist nur über Oberhauser Grund möglich, von Neuburger Seite besteht keine Möglichkeit der Anbindung an Erschließungsstraßen.

Joshofen und Bergen: Die 0,24 und 1,44 ha großen WA-Flächen in diesen Stadtteilen bilden keine ernsthaften Alternativflächen für die vorliegende Bauleitplanung, da sie sich in weit vom Zentrum entfernten Stadtteilen nördlich der Donau befinden.

Gemischte Bauflächen im FNP ohne verbindliche Bauleitplanung

Gemischte Bauflächen	50% Wohnnutzung			
Kernstadt	16.500	m ²	0,825	ha
Kernstadt/Herrenwörth	0	m ²	0,000	ha
Heinrichsheim	0	m ²	0,000	ha
Joshofen	0	m ²	0,000	ha
Bruck	0	m ²	0,000	ha
Maxweiler	3.600	m ²	0,180	ha
Marienheim	0	m ²	0,000	ha
Rödenhof	0	m ²	0,000	ha
Feldkirchen	0	m ²	0,000	ha
Altmannstetten/Hardt	0	m ²	0,000	ha
Sehensand	0	m ²	0,000	ha
Bittenbrunn	7.370	m ²	0,369	ha
Laisacker	0	m ²	0,000	ha
Ried/Hessellohe	5.630	m ²	0,282	ha
Gietlhausen	0	m ²	0,000	ha
Bergen	0	m ²	0,000	ha
	33.100	m²	1,655	ha

Auch die hier aufgelisteten gemischten Bauflächen müssen einzeln bewertet werden bzgl. ihrer Ersatzfunktionalität zur vorliegenden Bauleitplanung:

Kernstadt: Die Flächen in der Kernstadt mit 0,825 ha sind in der Hand einer Eigentümerfamilie (alter Brauereibesitz) und können allenfalls sehr langfristig einer Überplanung/ Bebauung (in Teilflächen) zugeführt werden.

Bittenbrunn: Die 0,37 ha große Fläche ist Teil einer ehemaligen Gewerbefläche in dieser relativ zentrumsnahen Lage. Aufgrund der schwierigen Eigentumsverhältnisse, ist mit diesen Flächen nur mittel-bis langfristig zu rechnen. Eine derart verdichtete (MU-)Bebauung, wie in der vorliegenden Planung umgesetzt, ließe sich hier aufgrund der ortsbildsensiblen Lage nicht darstellen, weshalb diese Fläche keine Alternativfläche zur vorliegenden Planung darstellt.

Ried/ Hessellohe: Die 0,28 ha große gemischte Baufläche am Ortsausgang Ried umfasst mehrere Kleingartenflächen, was als schwierige Ausgangslage zur Verwirklichung größerer zusammenhängender Bauflächen zu sehen ist. Zudem wäre in dieser exponierten Ortsrandlage keine derart verdichtete Bebauung aus Ortsbildgründen umsetzbar, weshalb auch diese Fläche keine wirkliche Ausweichfläche für die vorliegende Bauleitplanung ist.

Maxweiler: Die 0,18 ha große gemischte Baufläche stellt keine Alternativfläche für die vorliegende Bauleitplanung dar, da sie sich in einem weit östlich vom Zentrum liegenden, ländlich geprägten Stadtteil befindet, in dem ein Urbanes Gebiet mit verdichteter Bebauung völlig deplatziert wäre.

Zusammenfassend ergibt sich aus den Reserveflächen des FNP keine zeitnah zu verwirklichende Alternativlösung für die vorliegende Planung mit MU-Gebietsflächen (verdichteter Wohnungsbau im vornehmlich Sozialen Wohnungsbau und weitere z.T. gewerbliche Nutzungen und soziale Einrichtungen Nutzungen).

- **Baulücken in Bebauungsplänen (unbebaute Flächen mit Baurecht)**

In Neuburg sind insgesamt in Gebieten mit rechtsverbindlichen Bebauungsplänen und einer Ausweisung als Wohnbaufläche 249.942 m² (rd. 25 ha) Bauland bisher ungenutzt (Stand: 14.01.2020)- siehe folgende Tabelle.

68 % dieser Baulücken stammen dabei jedoch aus alten Bebauungsplänen, die vor 1992 rechtskräftig wurden, nämlich 169.685 m² (**rd. 17 ha**).

Im August 1992 wurde ein Grundsatzbeschluss im Bauausschuss der Stadt gefasst, dass bevor ein Bebauungsplan rechtskräftig wird, sprich neues Baurecht geschaffen wird, die Eigentümer mind. 30 % der entstehenden Nettowohnbaufläche an die Stadt zu einem etwas günstigeren Preis veräußern müssen. Die Stadt veräußert diese Parzellen dann direkt weiter nach einem Sozialkriterienkatalog.

Die seit 1992, also in 28 Jahren noch aufgelaufenen **Baulücken** in Bebauungsplangebieten machen nur noch eine Fläche von 80.257 m² (**rd. 8 ha**) aus.

Baulücken Wohnen	BP(WA,WR) m ²		
Kernstadt	49.986		
Kernstadt/Herrenwörth	7.463		
Heinrichsheim	41.105		
Joshofen	18.118		
Bruck	6.323		
Maxweiler	0		
Marienheim	9.787		
Rödenhof	3.708		
Feldkirchen	58.601		
Altmannstetten/Hardt	0		
Sehensand	5.458		
Bittenbrunn	5.257		
Laisacker	14.120		
Ried/Hessellohe	26.500		
Gietlhausen	2.535		
Bergen	981		
	m ²	249.942	m ²
	ha	24,994	ha

Baulücken Misch-Dorfgebiet	Einzeffl.	
	BP (MI)	m ² Stck.
Kernstadt	14.762	18
Kernstadt/Herrenwörth	0	0
Heinrichsheim	6.691	15
Joshofen	0	6
Bruck	0	8
Maxweiler	0	7
Marienheim	3.528	11
Rödenhof	0	3
Feldkirchen	0	1
Altmannstetten/Hardt	0	5
Sehensand	0	1
Bittenbrunn	0	1
Laisacker	0	1
Ried/Hessellohe	0	2
Gietlhausen	0	5
Bergen	0	1
	24.981	m² 85
	2,4981	ha

bei Annahme von 50 % für Wohnen = 1,25 ha auf 85 Einzelflächen (!)

Die hier erfassten Baulücken in Mischgebietsflächen, die theoretisch in Frage kommen für Wohnbebauung mit rd. 12.500 m² Fläche, verteilen sich auf 85 Einzelflächen (!) und kommen daher als Alternativfläche für die für die vorliegende Planung von größeren zusammenhängenden MU-Gebieten für den Sozialen Wohnungsbau mit sozialen Zusatzeinrichtungen, etc. nicht ernsthaft in Frage.

- **Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich (§34 BauGB)**

Eine Erfassung von Baulücken ergab rd. **6 ha** theoretisch bebaubarer Flächen im Innenbereich, wobei diese Zahl einen großen Interpretationsspielraum bei der Abgrenzung der Flächen beinhaltet (Abgrenzung einer Baulücke zu bestehender Bebauung ist schwierig): z.B. große Gärten als bebaut zu wichten in Gebieten mit typischerweise großen Gärten oder zu teilen in bebaut/ Baulücke sind letztlich Einzelentscheidungen ohne allgemein übertragbare Kriterien.

Die hier erfassten Baulücken sind nur Einzelflächen, verteilt über das gesamte Stadtgebiet (Kernstadt und Stadtteile). Größere freie Flächen, die als §34-er-Baulücken ohne Planungsbedarf zu sehen sind, gibt es nicht.

Zum Vorrang der Innenentwicklung/ Mobilisierung von Flächen mit Baurecht:

Das LEP-Ziel 3.2 „**Innenentwicklung vor Außenentwicklung**“ fordert, dass vor Inanspruchnahme neuer Flächen für Siedlungszwecke im bauplanungsrechtlichen Außenbereich zunächst **sämtliche Potentiale der Innenentwicklung** genutzt werden. Dies ist in der Praxis –wie oben schon für die Bebauungspläne genauer beschrieben und auch unter den FNP-Lücken schon erwähnt- kaum umsetzbar, die Potentiale existieren nur in der Theorie.

Der Gesetzgeber gibt den Kommunen wenig geeignete Mittel an die Hand, um derartige Lücken im Nachhinein zu füllen: **Altes Baurecht aus rechtsverbindlichen Bebauungsplänen** ist kaum zu mobilisieren ohne Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer. Selbst die Aufhebung des Bebauungsplans (entschädigungsfrei nach 7 Jahren) bringt kaum Erfolg, da es sich in der Regel um einzelne Baulücken inmitten bebauter Umgebung handelt und damit dann Baurecht nach § 34 BauGB entstehen würde.

Seitens der Bauverwaltung wurden vor einigen Jahren zur Mobilisierung von Bauland die Eigentümer zahlreicher Baulücken (§ 34 und Bebauungspläne) angeschrieben. Durch diese Anfrage/ Anwerbung hat sich augenscheinlich keine einzige Fläche ergeben, die daraufhin einer Veräußerung zugeführt wurde.

Auch quasi vorbeugende Maßnahmen bei **Neuaufstellung von Bebauungsplänen**, wie die Einführung eines **Bauzwangs oder der Ankauf von 100% der geplanten Baulandfläche** durch die planende Kommune (was für die Kommune einen erheblichen Mitteleinsatz erfordern würde, der oft nicht geleistet werden kann) erschweren Neuausweisungen, da unter diesen Vorgaben die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer meist nicht mehr gegeben ist.

- **Möglichkeiten der Nutzung un- oder untergenutzter Gebäude**

Hierfür besteht in der Stadt Neuburg bis dato keine Erfassung.

- **Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen**

Realistische Möglichkeiten der Nachverdichtung in bereits bebauten Gebieten gibt es kaum. Die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer/ Nachbarn ist hier nur in Ausnahmefällen gegeben und bis dato in keinem nennenswerten Umfang in Neuburg.

Eine Nachverdichtung über die Änderung eines bestehenden Bebauungsplans anzustreben, wenn dafür bspw. eine zusätzliche Erschließung in ein bebautes Gebiet geführt werden müsste, scheitert schon, wenn nur ein einziger Eigentümer sein Veto einlegt und zu keinerlei Grundstücksabtretungen bereit ist. Mit Enteignungen hier vorzugehen, würde ein friedliches Miteinander der Bewohner aufs Spiel setzen.

Aber auch Nachverdichtungen ohne zusätzliche Straßenbaumaßnahmen in größtenteils bebauten Gebieten mit Bebauungsplan erwiesen sich in jüngster Vergangenheit (Beispiel Bebauungsplan Nr. 3-06 „Im Grund“, Bittenbrunn; Abfrage der Eigentümer im Baugebiet bzgl. Nachverdichtung März/ April 2020) als nicht durchführbar und scheitern am erheblichen Widerstand der dortigen Bewohner: die damit verbundene Zunahme des Verkehrs, die Änderung der Optik des Siedlungsbildes, die neue/ eventuell zusätzliche Verschattung des eigenen Grundstücks wird abgelehnt. Auch im Baugebiet Schwalbanger Süd (BP Nr. 1-34) wurde im März 2017 eine ähnliche Umfrage an die Eigentümer im Baugebiet gestellt und aus den gleichen Gründen nahezu einstimmig abgelehnt.

Die oben genannten Erfahrungen und Probleme, geringen Erfolgsaussichten und nicht erfassbaren Eigentümer- und damit Interessenwechsel für **Nachverdichtungen im Bestand** sind der Grund, warum keine Erhebungen mit vertretbarem Aufwand bis dato durchgeführt wurden in Neuburg.

c. Planungszeitraum/ Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs

Die hochgerechnete Anzahl der Wohneinheiten im gesamten Planungsgebiet von ca. 225 mit der durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,08 Personen in Neuburg multipliziert, ergibt zunächst eine zu erwartende Bewohneranzahl des Baugebiets von 468 Personen.

Für die Ableitung eines Planungszeitraums aus diesen Daten muss die Planung hier allerdings genauer betrachtet werden:

Der **nördliche Teil**, der als **MU-Gebiet** (rd. 20.000 m²) vornehmlich für den Bau von Sozialem Wohnraum gedacht ist und eine Anzahl von **maximal 180 Wohneinheiten** ermöglicht, ist rein rechnerisch bereits durch die Anfragen nach Sozialwohnungen belegt und steht dem freien Wohnungsmarkt damit nicht mehr zur Verfügung.

Die aktuelle Nachfrageliste der verschiedenen Anlaufstellen in Neuburg nach Sozialwohnungen weist folgendes Bild auf:

Wohnungsgrößen (Zimmeranzahl) /Anfragestelle	1	1– 2	2	2 – 3	3	3 – 4	> 4	GESAMT
Gemeinnützige Wohnungsbau- gesellschaft	8	30	47	30	41	32	31	219
GEWO	3	31	55	31	35	34	34	223
Stadt Neuburg	40	22	40	30	28	20	40	220

Quelle: Stadt Neuburg, Stand: 21.07.2020

Da hierbei jedoch Mehrfachnennungen enthalten sein können und ggf. nicht alle erfüllten Anfragen gelöscht sind, ist von **mindestens 220 -250 Nachfragen** nach Sozialwohnungen im Stadtgebiet Neuburg auszugehen. Bis Ende 2021 fallen im Stadtgebiet rd. 100 Sozialwohnungen aus der Bindung oder werden abgerissen. Aus diesem Grund werden die Anfragen nach Sozialwohnungen nochmals ansteigen, da bei weitem noch nicht alle Bewohner dieser 100 Wohneinheiten einen neuen Antrag bei der Stadt oder den beiden anderen Anlaufstellen gestellt haben (Auskunft Stadt Neuburg vom 21.07.2020). Somit besteht in Neuburg akuter Handlungsbedarf für die Errichtung von Sozialem Wohnraum, der im vorliegenden Planungsgebiet weitgehend, wenn auch nicht vollständig, gedeckt werden soll.

Für den realen Bevölkerungszuwachs und den daraus sich ergebenden Wohnraumbedarf steht letztlich nur noch der südliche Teil des Planungsgebiets (Mehrfamilien-, Reihen-, Doppel- und Einfamilienhäuser) mit möglichen 48 bis 65 Wohneinheiten zur Verfügung. Bei einer Belegung von durchschnittlich 2,08 Personen je Wohneinheit, würde hier rein rechnerisch der Wohnraumbedarf für 100 bis 135 Personen gedeckt werden können.

Gemäß der Annahme des Landesamtes, dass der Einwohnerzuwachs ab 2019 (-2037) in Neuburg mit 147 Personen pro Jahr etwas rückläufig wäre, würde **dieses Baugebiet den Bedarf nicht einmal für ein Jahr decken**.

Den Zuwachs gemäß Landesamt der letzten 10 Jahre vorausgesetzt (173 Personen pro Jahr), würde das Baugebiet den Wohnbauflächenbedarf für nur rd. 9 Monate decken.

Diese Wohnbauflächenknappheit zeigt sich auch im Preisanstieg für Baugrundstücke: im Zeitraum der letzten 7 Jahre stiegen die Preise für erschlossenes Bauland in vielen Fällen zwischen 70 bis knapp 80 %. In den letzten 3 Jahren setzte sich dieser Trend weiter fort mit jährlichen Steigerungen von 15 - 20 %, und das laut offizieller Richtwertliste.

An einigen Beispielen werden in der folgenden Tabelle die Preisanstiege innerhalb von 6 Jahren nach Richtwertliste verdeutlicht.

Richtwertgültigkeit ab	2013 (€)	2015 (€)	2017 (€)	2019 (€)	Anstieg in 6 (ab 2013)/ 4 (ab 2015)/ 2 (ab 2017) Jahren in Euro	Anstieg in 6 (ab 2013)/ 4 (ab 2015)/ 2 (ab 2017) Jahren in % (gerundet)	Anstieg pro Jahr ab 2013/ ab 2015/ ab 2017 % (gerundet)
Straße W(ohngebiet)/ M(ischgebiet)	W	W	M	M			
Buchdruckerwiesen (W)	250	260	300	390	140/ 130 / 90	56 / 50/ 30	9,3/ 12,5/ 15
Elias-Holl-Schanze (W)	240	265	300	390	150/ 125 / 90	63 / 47/ 30	10,5/ 11,8/ 15
Gustav-R.-v.-Philipp-Str. (M)	270	300	370	480	210/ 180 / 110	78 / 60/ 30	13/ 15/ 15
Jahnstraße (W)	250	260	300	390	140/ 130 / 90	56 / 50/ 30	9,3/ 12,5/ 15
Kirchenweg (W)	270	300	370	480	210/ 180 / 110	78 / 60/ 30	13/ 15/ 15
Neuhofstraße (M)	300	300	370	480	180/ 180 / 110	60 / 60/ 30	10/ 15/ 15
Nibelungenstraße (W)	260	275	330	430	170/ 155 / 100	65 / 56/ 30	10,8/ 14/ 15
Vältinstraße (W)	270	300	370	480	210/ 180 / 110	78 / 60/ 30	13/ 15/ 15
Stadtteil W(ohngebiet)/ M(ischgebiet)							
Bittenbrunn	210	230	250	350	140/ 120 / 100	67 / 52/ 40	11,2/ 13/ 20
Feldkirchen (Lärmschutzzone 2)	170	190	230	290	120/ 100 / 60	71 / 53/ 26	11,8/ 13,3/ 13
Heinrichsheim	180	210	230	290	110/ 80 / 60	61/ 38/ 26	10,2/ 9,5/ 13
Laisacker	210	230	250	350	140/ 120 / 100	67 / 52/ 40	11,2/ 13/ 20
Ried	210	230	300	375	165/ 145 / 75	79 / 63/ 25	13,2/ 15,8/ 12,5

Entwicklung der Bodenrichtwerte für erschlossenes Bauland (2013 bis 2019); Quelle: Bodenrichtwertlisten des Landkreises Neuburg- Schrobenhausen

2. Allgemeine Angaben zum Planungsgebiet

2.1 Lage, Größe und derzeitige Nutzung des Planungsgebiets

Das Planungsgebiet befindet sich im Osten des Neuburger Stadtgebiets nördlich des Stadtteils Heinrichsheim.

N: Nördlich des Geltungsbereichs schließt die Grünauer Straße mit dem angrenzenden, auch per Bebauungsplan (Nr. 1-40) ausgewiesenen Gewerbegebiet Grünauer Straße an.

O: Im Osten wird das Planungsgebiet durch ein kartiertes Biotop begrenzt, das einen steilen Hang mit naturnaher Strauch-/ Baumvegetation als ehemaliger Prallhang eines alten Mäanderbogens der Donau bildet und am Böschungsfuß ebenfalls in eine Ackerfläche übergeht.

S: Südlich des Planungsgebiets befindet sich der Heckenweg, der einseitig bereits mit Einzel- und Doppelhäusern in E+D-Bauweise bebaut ist.

W: Im Westen des Planungsgebiets verbleibt eine Ackerfläche bis zur Heinrichsheimstraße, an die auf dieser Höhe die Verwaltungsgebäude der Stadtwerke grenzen.

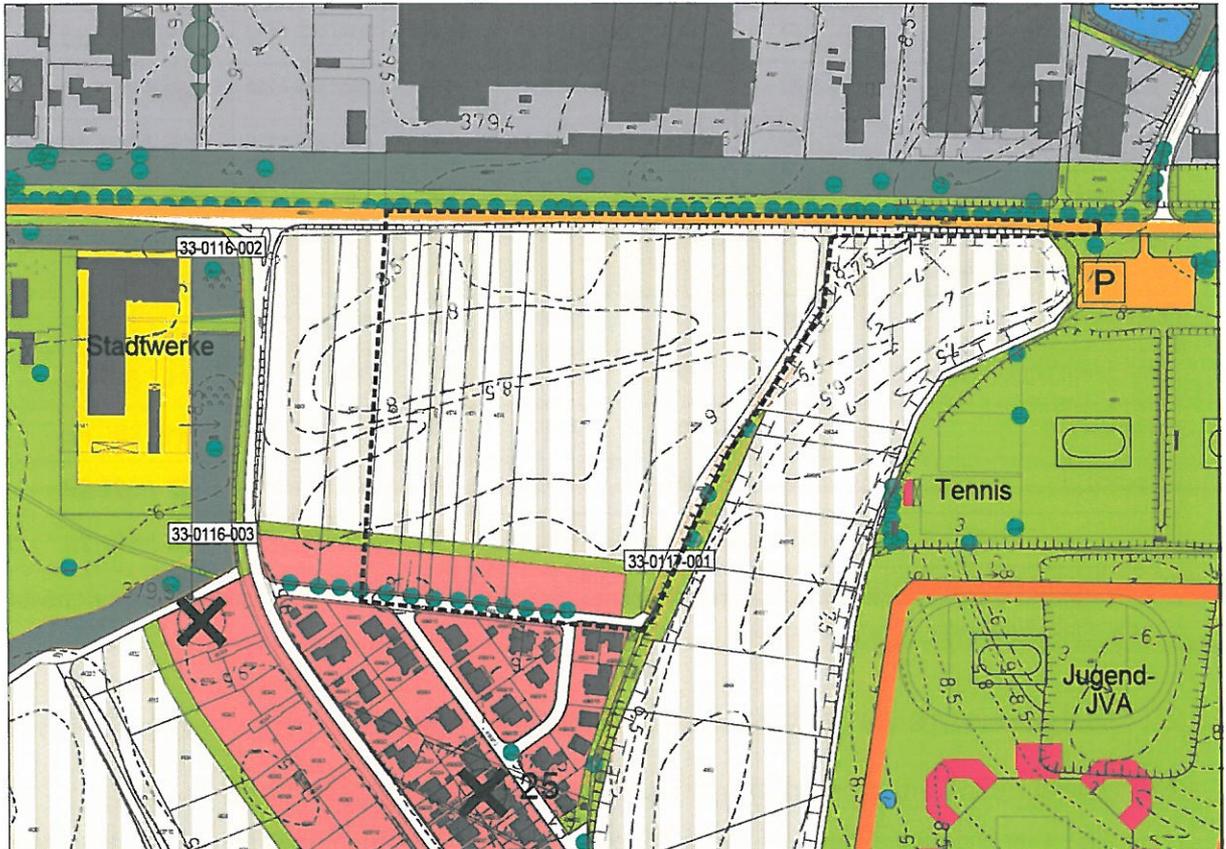
Das Planungsgebiet zwischen Heckenweg und Grünauer Straße besitzt eine Fläche von 5,74 ha am Heckenweg (und mit seinen letztlich erforderlichen externen Ausgleichsflächen eine Größe von **6,60 ha**) und wird bis dato landwirtschaftlich im konventionellen Ackerbau genutzt.

2.2 Vorgaben übergeordneter Planungen/ Behörden

Regionalplan: Gemäß Regionalplan (B III Siedlungswesen) ist es zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region von besonderer Bedeutung, ausreichend Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen (G).

Auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden (Z).

Flächennutzungsplan (FNP): Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (Ausschnitt siehe unten) ist das Planungsgebiet neben dem südlichen -als Wohnbaugebiet bereits vorgesehenen- Streifen am dortigen Heckenweg als landwirtschaftliche Fläche mit besonderer Bedeutung für Ökologie, Landschafts- und Ortsbild dargestellt. Die Fläche soll gemäß Flächennutzungsplan der Förderung von Maßnahmen der Landschaftspflege und der Erholungsvorsorge dienen. Nördlich davon ist hinter einem breiten Grünstreifen entlang der Grünauer Straße ein größeres Gewerbegebiet an der Nördlichen Grünauer Straße dargestellt.



Ausschnitt aus dem rechtsgültigen FNP

2.3 Topographische Gegebenheiten

Das Planungsgebiet ist relativ eben und weist nur leicht wellige Geländestrukturen auf (siehe Vermessungsplan (Isohypsendarstellung), S.6). Die Höhenunterschiede belaufen sich auf nur rd. 1,5 m, in absoluten Zahlen zwischen rd. 377,5 m und 379 m ü NN. Das Straßenniveau der angrenzenden Grünauer Straße, wie der Heinrichsheimstraße liegt bei rd. 379 m ü. NN.



Ansicht von Westen: Grünauer Straße (links) über Planungsgebietsfläche bis zur bestehenden Siedlung am Heckenweg (rechts)

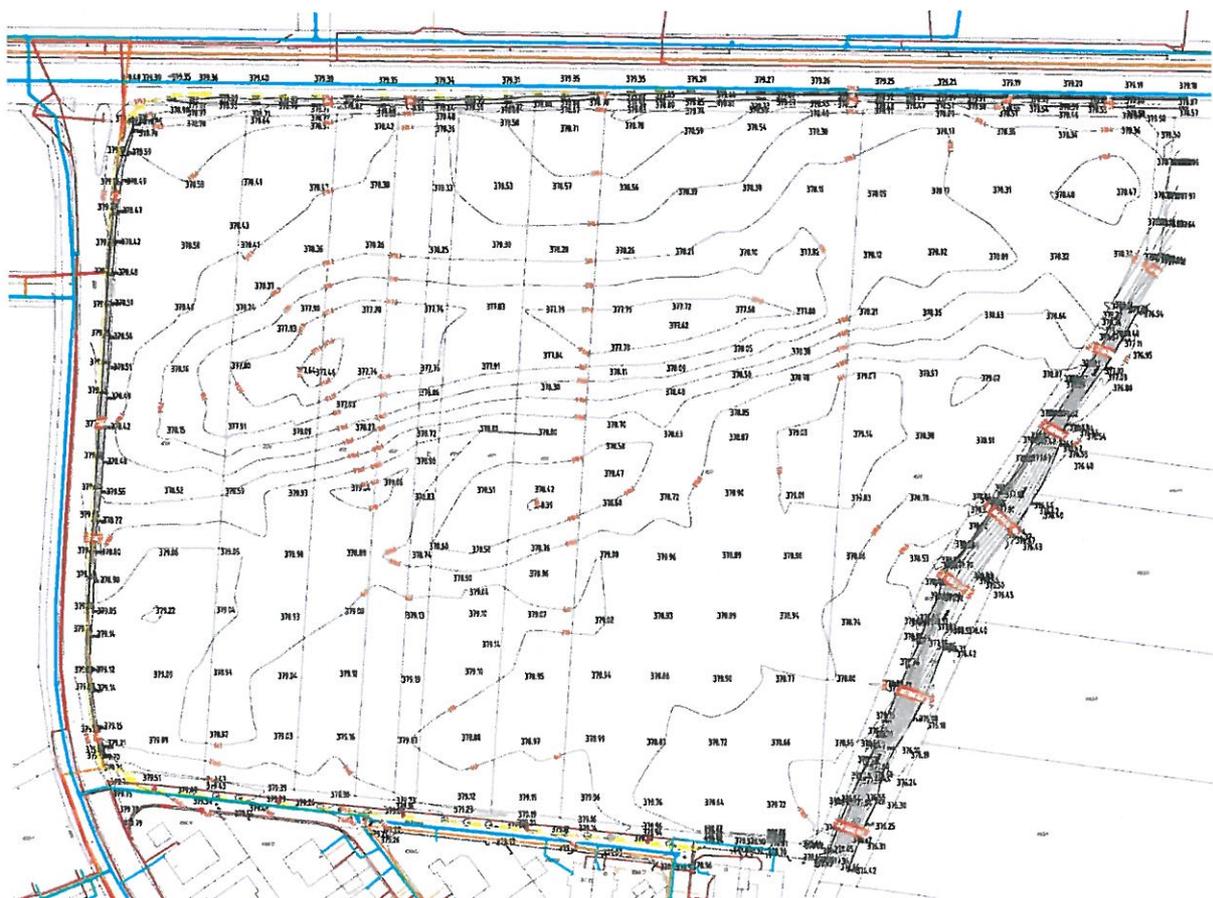


Blick von Süden über die Planungsfläche bis Grünauer Straße und zum angrenzenden Gewerbegebiet

Die östliche Böschung (mit kartiertem Biotop) (siehe folgendes Foto) bildet dagegen mit einem Höhenversprung von knapp 2,5 m den Übergang zu den östlichen, deutlich tieferliegenden Ackerflächen, die einen alten Mäanderbogen/ Altarm der Donau hier nachziehen.



Blick von SO auf Biotopböschung am östlichen Rand des Planungsgebiets



Vermessung mit Isohypsendarstellung

2.4 Bau- und Bodendenkmäler

Im Baugebiet (rot gestrichelte Linie) befinden sich nach den neuesten Angaben des Landesamtes für Denkmalpflege (Luftbildauszug aus dem Bayernatlas – Bodendenkmäler s.u.) keine Bau- oder Bodendenkmäler. Im näheren Umfeld befindet sich das Bodendenkmal D-1-7233-0324: Siedlung der jüngeren Latènezeit (Benehmen hergestellt) - siehe rot markierte Fläche.



Da nach Angaben des Landesamtes für Denkmalschutz das Planungsgebiet aufgrund der Nähe zu o.g. Bodendenkmal als sog. Vermutungsgebiet für Bodendenkmäler einzustufen ist, wird im Satzungstext auf die demzufolge erforderliche denkmalrechtliche Erlaubnis für Bodeneingriffe jeglicher Art gemäß Art. 7.1 DSchG verwiesen.

2.5 Altlasten

Im Bebauungsplangebiet sind keine Altlasten bekannt.

3. Inhalte der Flächennutzungsplanänderung

Im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan (siehe auch unter Pkt. 2.2) ist das Planungsgebiet neben der Wohnbaugebiets-Zeile mit Ortsrandeingrünung am südlichen Heckenweg als landwirtschaftliche Fläche mit besonderer Bedeutung für Ökologie, Landschafts- und Ortsbild dargestellt. Aufgrund der Ausweisung zu Bauland soll die Darstellung im FNP für den nördlichen Teil des Planungsgebiets in ein Urbanes Gebiet (MU) und für den südlichen Teil in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) geändert werden.

Die durchgeführten Lärmuntersuchungen bestätigten die Lärmschutzfunktion der nördlichen Bebauung (geschlossene Garagen – und Carportzeile an der Grünauer Straße) und folgerten auch bauliche Auflagen in einem gewissen Maß für die Hauptgebäude im u-förmig, in geschlossener Bauweise zu erstellenden Gebäuderiegel im Norden. Diese Ergebnisse wurden als Linien mit Immissionschutzmaßnahmen in der Flächennutzungsplanänderung übernommen.

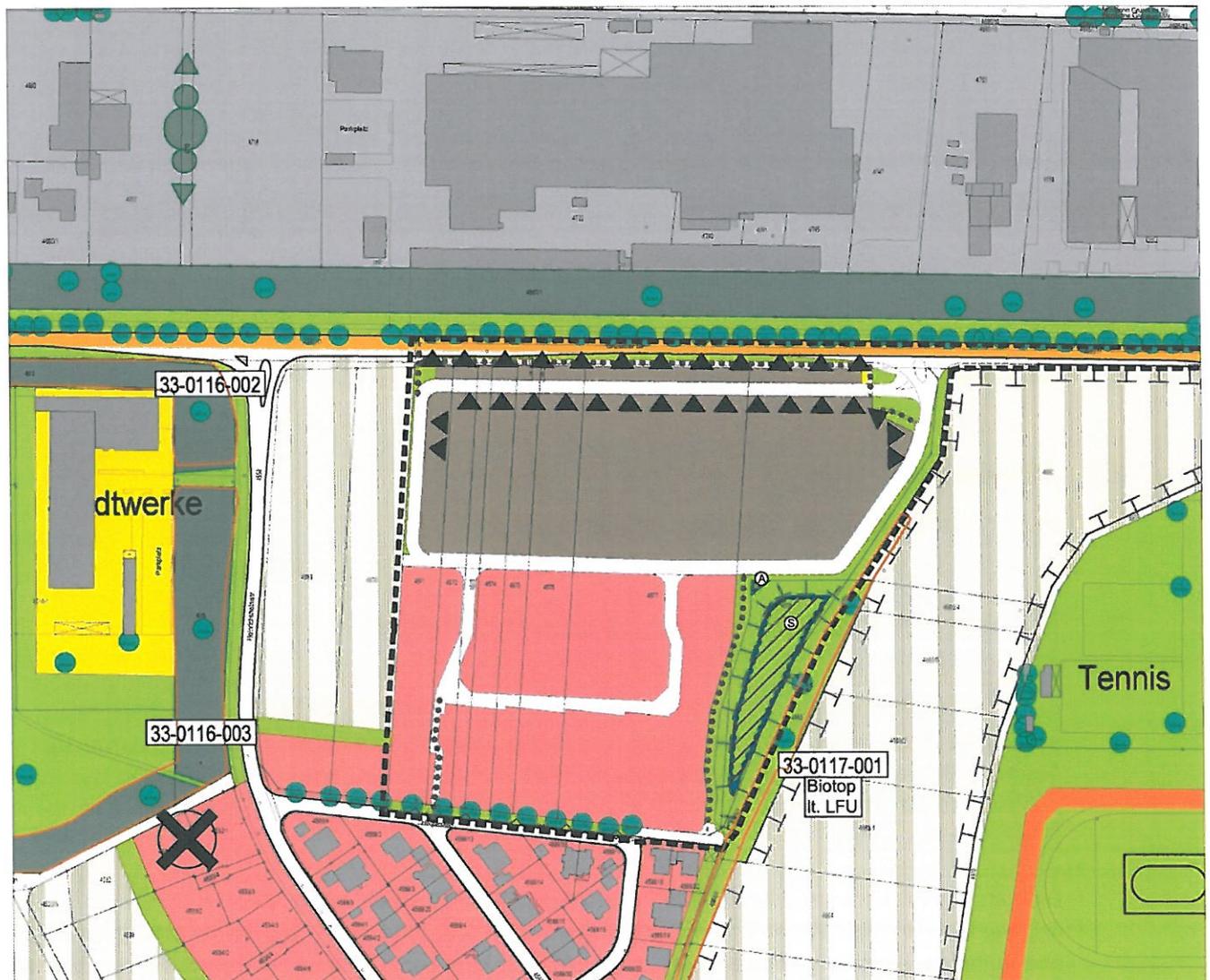
Letztlich wurde in Verlängerung dieser Garagen-/ Carportzeile an der Grünauer Straße auch noch eine Übergabestation für eine Nahwärmeversorgung des Baugebiets eingepplant.

In den Änderungsbereich wurde in Teilen auch die nördlich anschließende Grünauer Straße mit aufgenommen wegen der dort erforderlichen Ausbau- bzw. Anschlussmaßnahmen.

Zur Erschließung des Baugebiets für Fußgänger und Radfahrer wurden eigenständige Geh- und Radwegverbindungen vom Heckenweg und von der Grünauer Straße ins Baugebiet in der FNP-Änderung dargestellt.

Im alten FNP wurde explizit auch der Baumbestand am Heckenweg dargestellt, der für den Bebauungsplan genau in seiner Lage aufgenommen und auf dessen Erhaltung besonders Rücksicht genommen wurde.

Im Südosten des Änderungsbereichs wurde eine ca. 4.000 m² große Ökologische Ausgleichsfläche mit Sickerfunktion für Straßenoberflächenwasser auf einer Teilfläche und einem vorgeschalteten Absetzbecken dargestellt. Quasi als Puffer zwischen dieser Ausgleichsfläche und dem angrenzenden Wohngebiet, aber auch wegen seiner Naherholungsfunktion, wird der an der Ausgleichsfläche seitlich verlaufende Wiesenweg mit begleitendem Grünstreifen auch im FNP dargestellt.



Änderung des Flächennutzungsplans

4. Inhalte des Bebauungsplans

4.1 Erschließung

4.1.1 Verkehr

Fließender Kfz-Verkehr: Die Verkehrserschließung des geplanten Baugebiets erfolgt zum größten Teil über einen neuen Anschluss an die Grünauer Straße. Lediglich die südlichste Bauzeile mit Einzel-, sprich Einfamilien-Häusern ist über den bestehenden Heckenweg erschlossen. Innerhalb des Planungsgebietes ist der nördliche Teil, in dem Geschosswohnungsbau und allgemein verdichtete Bebauung geplant sind, mit einer umlaufenden Erschließungsstraße versehen. Ein Gehweg und ein einseitiger Radfahrschutzstreifen sind dort berücksichtigt. Die südlichen Erschließungsstraßen sind mit 6,2 m Breite schmaler und trennen die Verkehrsarten nicht mehr. Vom Heckenweg aus ist eine kurze Geh- und Radwegverbindung mit Rettungswegfunktion geplant, die dringend erforderlich erscheint, solange das Gebiet größtenteils nur an einer einzigen Stelle im Norden eine Zufahrt hat und eine westliche Anbindung an die Heinrichsheimstraße noch nicht möglich ist.

Rad- und Gehwege: Das gesamte Baugebiet soll durch die Verlängerung des Geh- und Radwegs entlang der Grünauer Straße im Norden bis zur neuen Einmündung in das Baugebiet für Radfahrer und auch Fußgänger an das innerstädtische Geh- und Radwegenetz angeschlossen werden.

Rund um das nördliche, verdichtet bebaute Quartier (Urbanes Gebiet) ist ein umlaufender Gehweg vorgesehen.

Entlang der mittigen O-W-Erschließung, die in Zukunft eine Erweiterung nach Westen bis zur Heinrichsheimstraße erfahren könnte, ist ein einseitiger Radfahrschutzstreifen geplant, der noch bis zum Anschluss an die Grünauer Straße geführt wird.

Das Baugebiet wird aus Süden über einen Geh-, Rad- und Rettungsweg an den Heckenweg angebunden. Diese Rettungswegfunktion wird angesichts der momentan noch einzigen Straßenanbindung des Baugebiets zur Grünauer Straße als unverzichtbar gewertet.

Zur extensiven Naherholung (und auch zum sporadischen Unterhalt der Ausgleichsfläche mit ihren Sickerfunktionsanteilen) ist der sog. Wiesenweg entlang der östlich gelegenen ökologischen Ausgleichsfläche vorgesehen.

Ruhender Verkehr/ Stellplätze: Je Wohneinheit sind im nördlichen, verdichteten Baugebiet (MU 1, MU 2, MU 3) nur 1,3 Stellplätze je Wohneinheit und je 4 Wohneinheiten ein Besucherstellplatz zu erstellen, da diese Bereiche im sozialen Wohnungsbau errichtet werden sollen. Für sonstige Nutzungen im MU-Gebiet und auch in den südlichen Wohnbaugebieten gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Neuburg. Der Stauraum vor der Garage wird dabei nur als Stellplatz angerechnet, wenn beide zur selben Wohneinheit gehören.

4.1.2 Ver- und Entsorgung

Wasser: Die Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Neuburg.

Abwasser/ Kanal: Das anfallende Schmutzwasser nahezu des gesamten Baugebiets wird in den bestehenden Schmutzwasserkanal in der Grünauer Straße eingeleitet. Lediglich die Häuser am Heckenweg werden an den Schmutzwasserkanal im Heckenweg angebunden. Über die Schmutzwasserkanäle wird das Abwasser zur nahe gelegenen städtischen Kläranlage an der Grünauer Straße geleitet.

Das Oberflächenwasser von den öffentlichen Verkehrsflächen wird in einem Senken-Teil der östlich gelegenen Ökologischen Ausgleichsfläche versickert. Zur ersten Reinigung dieses Straßenwassers wird ein Absetzbecken für mitgeführte Schwebstoffe vorgeschaltet.

Das auf den Bauparzellen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Die Stellplätze, sowie die befestigten Fahrflächen sind in sicker- und verdunstungsfähiger Ausführung (Rasengitter, Schotter, Pflaster mit breiten Rasenfugen) zu errichten. Ein Anschluss der Grundstücke an einen Regenwasserkanal erfolgt nicht.

Strom: Die Stromversorgung erfolgt über das Netz der Stadtwerke Neuburg.

Nahwärmeangebot: Vonseiten der Stadtwerke wird im Norden des Baugebiets eine Nahwärmeübergabestation errichtet, die im Baugebiet die Nutzung von Nahwärme ermöglicht.

Zum Schutz des Ortsbildes sind **alle Ver- und Entsorgungsleitungen** unterirdisch zu verlegen.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird in der am stärksten verdichteten Nutzung im nördlichen Drittel als Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6 a BauNVO ausgewiesen. Diese hier geplante massive Bebauung soll zum größten Teil für den Sozialen Wohnungsbau errichtet werden. Zusätzlich sollen und müssen damit einhergehend weitere Einrichtungen, wie etwa soziale, gesundheitliche, kirchliche und eventuell auch kulturelle angeboten werden. Tankstellen und Vergnügungstätten wurden - als ohnehin nur ausnahmsweise zulässige Nutzungen - im Urbanen Gebiet von vornherein ausgeschlossen, um zusätzlichen, unnötigen Verkehr ins Gebiet auszuschließen.

Die südlich der Haupterschließung anschließenden Bauflächen werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.

Im nördlichen MU-Gebiet sollen statt der nach Bayerischer Bauordnung verpflichtenden Kinderspielplätze jeweils für Gebäude ab drei Wohneinheiten und damit eventuell einer Vielzahl kleiner Spielplätze in diesem Bereich mindestens zwei größere, attraktiv gestaltete Kinderspielplätze als Gemeinschaftsanlage aller dort betroffenen Bauherren/ Eigentümer angelegt werden. Dies wird die Stadt in den künftigen Kaufverträgen als Bedingung mit aufnehmen.

Für beide Gebietstypen wurden fernmeldetechnische Anlagen und gewerbliche Nebenanlagen ohne zugehörige Hauptnutzung ausgeschlossen.

Im Planungsgebiet sind neun Bauparzellen mit Grundstücksgrößen zwischen rd. 570 m² und 720 m² für **Einfamilienhausbebauung** geplant.

Sieben Bauparzellen mit Größen zwischen 630 m² bis maximal rd. 890 m² sind für **Doppelhausbebauung** geplant.

Die restlichen Bauparzellen sind für **Reihen- und/ oder Mehrfamilienhausbebauung** mit unterschiedlichen Grundstücksgrößen geplant/ vorgeschlagen, um verschiedenen Bauherrntypen die Errichtung von Wohnraum zu ermöglichen.

Das Baugebiet ist mit einer ansteigenden Bebauungs- und Nutzungsdichte von Süden nach Norden aufgebaut und mit jeweils einer geringfügigen Reduzierung an den östlichen und westlichen Rändern. Im Norden des Geltungsbereichs schließt ein u-förmig geschlossener Gebäudekomplex das Neubaugebiet zur Grünauer Straße hin ab und bildet mit seiner fixen Wandhöhe von 9,5 m und Firsthöhe von 12,5 m auch einen zusätzlichen Lärmschutz für die innerhalb dieses U-Komplexes liegenden Flächen, die ebenfalls eine geringere Überbaubarkeit zugewiesen bekamen, um in diesem „Innenhof“-Bereich geschützte Aufenthaltsflächen im Außenbereich gewährleisten zu können und auch eine optische Auflockerung und kleinklimatische Verbesserung dort zu erzielen.

Als Grundflächenzahlen (GRZ) sind Werte von 0,30 bis 0,50 festgelegt. Eine Überschreitung dieser Werte durch Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauGB wurde ausgeschlossen.

Eine GFZ-Festlegung wird als nicht eindeutig und daher nicht praktikabel zur Erzielung eines gewissen Städtebildes erachtet. Stattdessen wurden Festlegungen für Wand- und Firsthöhen zur klaren Regelung des Maßes der baulichen Nutzung getroffen.

4.3 Bauweise

Im Baugebiet „Heckenweg“ ist im südlichen, sowie im mittleren Teil des nördlichen Quartiers die offene Bauweise festgesetzt. Im äußeren nördlichen Bauring wurde eine geschlossene Bebauung aus Gründen des Lärmschutzes auch für die im Innenhof liegenden Gebäude festgesetzt. Für den südlich der Haupteinfahrtsstraße geplanten größeren Mehrfamilien- oder Reihenhausbau wurde die abweichende Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m zugelassen.

4.4 Dachformen

Zur Dachform ist nur im nördlichen Urbanen Gebiet (MU 1) ein Satteldach mit mind. 19 Neigung festgesetzt. Für die **restlichen MU- und WA-Flächen** ist je Wohngebäude zumindest auf einer, für solare Nutzung geeigneten (= W-, S- oder O-Seite) Dachfläche eine **Neigung von mindestens 19° zur effizienten Nutzung der Sonnenenergie festgelegt**, eine feste Dachform wird nicht vorgegeben, um den Wünschen der Bauherren nach einer individuellen Gestaltung ihrer Häuser entgegen zu kommen.

Bei Flachdächern sind aufgeständerte PV-Module auf dem Dach unter Einhaltung der maximalen Firsthöhe möglich.

Dachaufbauten sind zur besseren Nutzung der Dachräume schon ab einer Dachneigung von 25° zugelassen, wo gemeinhin mindestens 35° Dachneigung verlangt wurden. Die Gesamtbreite von Dachaufbauten einer Dachseite darf aus diesem Grund auch bis zu 50% der gesamten Trauflänge einnehmen (anstatt des früher üblichen Drittels der Trauflänge).

4.5 Grünordnung

Eine **Pflanzquote** für Laubbäume wurde mit je angefangenen 400 m² Baugrundstücksfläche für jeweils einen standortheimischen Laubbaum auf dem Baugrundstück aufgenommen. Die privaten Grünflächen (meist Baumpflanzflächen oder Baumreihen) wurden mit dem Zusatz versehen, dass hier Vegetationsflächen auch in der Krautschicht gemeint und **Steinschüttungen nicht erwünscht** sind.

Entlang der bestehenden Straße Heckenweg befinden sich 13 Alleebäume (Säuleneichen), sowie ein Baum in der Straßenverkehrsfläche, die vor ca. 10 Jahren gepflanzt wurden.



Baumreihe an der N-Seite der Straße Heckenweg

Diese Bäume sollen erhalten bleiben. Deshalb wurden die Zufahrten zu den südlichen Baugrundstücken nach dem Baum- und auch am Bestand der Straßenlampen ausgerichtet und - wo nötig - auch etwas verschmälert zur Schonung der Wurzelbereiche.

Die aus Lärmschutzgründen **geschlossene Rückwand der Garagen-/Carpportzeile im Norden wird flächendeckend** auf ihrer Rückseite zur Grünauer Straße und damit zum dortigen Geh- und Radweg **mit Kletterpflanzen (auch Spalierbäumen) versehen**, die dauerhaft zu erhalten sind.

Bei Flachdächern auf Garagen/Carpports wurde unter Pkt. 6.7 der Satzung festgelegt, dass diese entweder mit einer **Dachbegrünung** zu versehen sind oder, falls dies aus statischen Gründen nicht möglich ist, mit einer deckenden und **dauerhaften Fassadenbegrünung auf mindestens zwei Seiten** dieses Nebengebäudes, was auch im Eingabeplan darzustellen ist.

Im Südosten des Baugebiets ist eine **Ökologische Ausgleichsfläche** (ca. 4.000 m²) vorgesehen, die den erforderlichen Ausgleichsbedarf (rd. 14.775 m²) nur zu einem Teil abdeckt. Zusätzliche Ausgleichsflächen werden unter Einbeziehung von **nahegelegenen Flächen aus dem Ökokonto** der Stadt herangezogen, die dem Biotoptyp natürlicher Bachauen entsprechen (siehe dazu Umweltbericht).

Die Ökologische Ausgleichsfläche wurde an den Rand des Geltungsbereichs im Osten auch zum **Schutz und zur Bestandssicherung des dortigen, kartierten Biotops** (Nr. 7233-0117-00) gelegt: Feldgehölz an einer steilen (ehemaligen Ufer-) Böschung mit nasser Hochstaudenflur am Böschungsfuß als früherem Mäanderbereich der Donau.



Kartiertes Biotop am Rand des Geltungsbereichs

4.6 Immissionsschutz

Gefahrgut: Im Zuge dieser Bauleitplanung wurde die Einhaltung der TRAS 110 (Ammoniakausbreitung) bei den Milchwerken aktualisiert.

Als Ergebnis der Berechnungen konnte bestätigt werden, dass für das neue Baugebiet keine Gefährdung durch die Verwendung von Ammoniak als Kältemittel in den Milchwerken besteht (siehe auch Zusammenfassende Erklärung im Umweltbericht).

Lärmschutz: Zu Beginn der zweiten Planungsphase (Mitte 2017) wurde mit der hier grundlegend erforderlichen Immissionsbeurteilung begonnen. Die schalltechnische Untersuchung berücksichtigte in einer ersten Berechnung alle potentiell relevanten Immittenten: Gewerbegebiet Nördliche Grünauer Straße und Ochsengründlweg, Industriegebiet Grünau, Verkehr auf der Grünauer und Heinrichsheimstraße, Stadtwerke, Sportstätten bei Herrenwörth. Nach dieser ersten Berechnung (2017) stellte sich der Gewerbelärm als Hauptproblem in der Immissionsbelastung des Gebiets dar. Nachdem die Probleme mit dem Gewerbelärm (siehe 4.6.1) gelöst werden konnten und auch die Planung zur besseren Nutzung der Flächen zwischenzeitlich geändert worden war, ergaben sich bei der zweiten Beurteilung der Immissionssituation (Schallgutachten Greiner von 2019) neuerlich Immissionsprobleme mit dem Verkehr, die dann über einige bauliche Maßgaben und Festsetzungen letztlich behoben werden konnten (siehe 4.6.2 und v.a. auch Zusammenfassende Erklärung im Umweltbericht).

4.6.1 Gewerbe (mit Stadtwerken)

Insbesondere zeigte sich im ersten Schallgutachten (2017), dass ein Gewerbebetrieb direkt nördlich der Grünauer Straße (Milchwerke) zum Problem mit der zunächst geplanten allgemeinen Wohnnutzung werden könnte. Er hatte sich über die Jahre zu einem 3-Schicht-Betrieb entwickelt und verursachte nun auch in den Nachstunden deutliche Emissionen.

Es fehlte allerdings eine schalltechnische Gesamtbeurteilung aller emissionsrelevanten Anlagen- und Betriebsteile der Milchwerke. Nach Abschluss des Eigentümerwechsels wurde eine schalltechnische Gesamtbetrachtung seitens der Milchwerke im April 2019 geliefert, die eine Überschreitung der zulässigen Immissionen an den schon bestehenden Häusern am Heckenweg erkennbar und deutliche Überschreitungen im Zuge der geplanten Erweiterungen absehbar machten. Als Ergebnis intensiver Gespräche mit Betreiber und Gutachtern wurde eine Maßnahmenliste für Schallminderungen aller technisch möglichen und gleichzeitig wirtschaftlich noch darstellbaren Lärmreduktionsmaßnahmen (baulicher und organisatorischer Art) in einem städtebaulichen Vertrag festgelegt, die die Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Immissionswerte bzw. der empfohlenen Orientierungswerte im Baugebiet Heckenweg gewährleistet. Die sich daraus ergebenden niedrigeren Immissionsbelastungen für das neue Baugebiet und andererseits den Milchwerken anzurechnenden höheren Emissionskontingente (die schon auf ihre Verträglichkeit mit den übrigen relevanten Immissionsorten außerhalb des aktuellen Planungsgebiets überprüft wurden; Änderungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 1-40 Gewerbegebiet Grünauer Straße ist eingeleitet), bildeten dann die Grundlage für die Neuberechnung der Lärmsituation im Baugebiet.

Auf dem Gelände der Stadtwerke (Gas, Wasser, Strom) befindet sich ein großes Lager- und Verwaltungsgebäude mit Parkplatzflächen. Die Betriebszeit ist Mo - Fr von 07:00 bis 16:30 Uhr. Nachts erfolgen in unregelmäßigen Abständen Ein- bzw. Ausfahrten im Rahmen des Notdienstes. Basierend auf den Angaben der Stadtwerke wurde der tägliche Betrieb und ein nächtlicher Einsatz im Rahmen von Notdiensten (als zu beurteilende lauteste Nachstunde) in Ansatz gebracht und zusammen mit den übrigen Gewerbeimmissionen beurteilt.

Die einzuhaltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Gewerbelärm) für MU-Gebiete (63 dB(A) tags / 45 dB(A) nachts) sowie für WA-Gebiete (55 dB(A) tags / 40 dB(A) nachts) werden an allen geplanten und bestehenden Gebäuden eingehalten bzw. unterschritten.

Aufgrund der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für MU- und WA-Gebiete innerhalb des Plangebietes sind an der geplanten Bebauung keine Schallschutzmaßnahmen gegen die Gewerbegeräusche erforderlich.

Untersuchung der Lärmsituation bei Bebauung in Abschnitten:

Auch für den untersuchten Fall der abschnittswisen Bebauung des Plangebietes können bei fehlender Abschirmung der Gewerbegeräusche durch die Riegelbebauung des MU-Gebiets die Immissionsrichtwerte im gesamten WA-Gebiet eingehalten werden. Auch bei einem Beginn der Bebauung mit der südlichsten Gebäudezeile des WA-Gebietes am Heckenweg ohne weitere Abschirmung durch die nördlicheren Gebäude ist hier sicher von der Einhaltung der Immissionsrichtwerte auszugehen. Die zulässigen Lärmimmissionswerte aus den Gewerbeflächen sind damit auch ohne die Bebauung im MU-Gebiet an den schon bestehenden Wohnhäusern auf der Südseite des Heckenwegs eingehalten.

4.6.2 Verkehr

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für **MU-Gebiete** (hilfsweise 60 dB(A) tags / 50 dB(A) nachts) werden lt. Gutachtenberechnungen zum Verkehr (Grünauer Straße und Heinrichsheimstraße) nur an der straßenzugewandten Nordseite des Gebäuderiegels im MU 1-Gebiet **in einem III. OG (= Dachgeschoss)** um bis zu 4 dB(A) tags und nachts überschritten (siehe folgende Tabelle) und in geringerem Maß auch noch an den O- und W-Seiten des Gebäudes. Die Beurteilungspegel erreichen an der Nordseite Werte von maximal 64 dB(A) tags bzw. 54 dB(A) nachts. Die

Werte der 16. BImSchV als Grenze zu schädlichen Umwelteinwirkungen werden im III. OG **erreicht (nicht überschritten)**, in allen Wohngeschossen unter dem III. OG aber deutlich unterschritten. Ein Ausbau des Dachgeschosses für Aufenthaltsräume oder gar ganze Wohnungen ist aufgrund der festgesetzten Wand- und Firsthöhen nicht wahrscheinlich. Dennoch wurden besondere Schall-dämmmaße für Außenbauteile und eine für Schlaf- und Kinderzimmer fensterunabhängige, schall-gedämmte Belüftungseinrichtung zur Nutzung dieser Ebene in die Satzung aufgenommen bzw. eine Grundrissorientierung lärmsensibler Räume auf die schallabgewandte Seite als Alternativlösung ein-geräumt. Im II. OG des MU 1-Riegels sind sogar die deutlich strengeren Orientierungswerte der DIN bereits wieder eingehalten (siehe folgende Tabelle), weshalb seitens der Stadt letztlich keine weite-ren lärmschutztechnischen Auflagen für die unteren Geschosse festgesetzt wurden.

IMMISSIONSPEGEL IN MU 1 (nördliche Gebäudefassade) durch Verkehr
(aus Schallgutachten Greiner Nr. 217086/3 vom 18.07.2019)

DIN 18005	BEURTEILUNGSPEGEL	16.BIMSCHV	GESCHOSS
MI = MU		MI (= MU)	
tags 60	53,6	tags 64	EG
	57,2		I.OG
	60,1		II.OG
	64,1		DG (III. OG)
nachts 50	43,4	nachts 54	EG
	47,0		I.OG
	49,9		II.OG
	54,0		DG (III. OG)

Untersuchung der Lärmsituation bei Bebauung in Abschnitten:

An den nördlichsten Gebäuden des **WA-Gebietes im südlichen Teil des Planungsgebietes** treten ohne die in Richtung Grünauer Straße geplante (MU-) Bebauung Beurteilungspegel von 55,7 dB(A) tags und 45,5 dB(A) nachts **in einem III. OG** auf und damit nur geringfügige Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN. Die Grenzwerte der 16. BImSchV sind damit weit unterschritten.

Da aber aufgrund der Wand- und Firsthöhenfestsetzung das III. OG auch hier ohnehin kaum mehr zum Ausbau für Aufenthaltsräume oder gar ganzen Wohnungen geeignet sein wird, wurden hier kei-ne schallschutztechnischen Auflagen für die Wohngebäude festgesetzt. In dem hier als obersten Wohngeschoss anzunehmenden II. OG sind die DIN- Werte knapp eingehalten: 55,3 bzw. 45,2 dB (A), weshalb auch eine Bildung von Bauabschnitten nicht erforderlich ist.

Resümee des Gutachtens zum Verkehrslärm: Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Misch- und Wohngebiete als Indiz für schädliche Umwelteinwirkungen werden im gesamten Plangebiet eingehalten (Schalltechnische Untersuchung IB Greiner_2019, S. 15; siehe auch Zusammenfassende Erklärung im Umweltbericht).

4.6.3 Sport- und Freizeitlärm

Östlich des Bebauungsplangebietes befindet sich die Sportanlage des BSV Neuburg. Aus schalltechnischer Sicht bestehen die maßgeblichen Einrichtungen aus sieben Tennisplätzen, zwei großen Fußballplätzen und dem Parkplatz.

Für die Beurteilung der schalltechnischen Situation im Bereich des Bebauungsplangebietes wurde die sonntägliche Ruhezeit von 13:00 Uhr bis 15:00 Uhr (Beurteilungszeit 2 Stunden) herangezogen.

In dieser 2-stündigen Beurteilungszeit wird im Sinne einer auf der sicheren Seite liegenden Beurteilung ein sehr intensiver Betrieb auf der Sportanlage angenommen:

- Nutzung aller 7 Tennisplätze
- Fußballspiel mit 100 Zuschauern auf dem Platz West
- Fußballtraining auf dem Platz Ost
- 100 Pkw-Bewegungen auf dem Parkplatz

Die Beurteilungspegel erreichen Werte von maximal 52 dB(A) tags im MU-Gebiet und 47 dB(A) tags im WA-Gebiet. Damit werden die einzuhaltenden Immissionsrichtwerte von Sport- und Freizeitlärm der 18. BImSchV für MU-Gebiete (63 dB(A) tags in der Ruhezeit) sowie für WA-Gebiete (55 dB(A) tags in der Ruhezeit) an den nächstgelegenen geplanten Gebäuden um mindestens 11 dB(A) im MU-Gebiet bzw. 8 dB(A) im WA-Gebiet unterschritten.

Die geplanten Bauräume sind hinsichtlich der einwirkenden Sportgeräusche als unkritisch einzustufen. Es sind keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

4.6.4 Schallschutzkonzept des Bebauungsplans

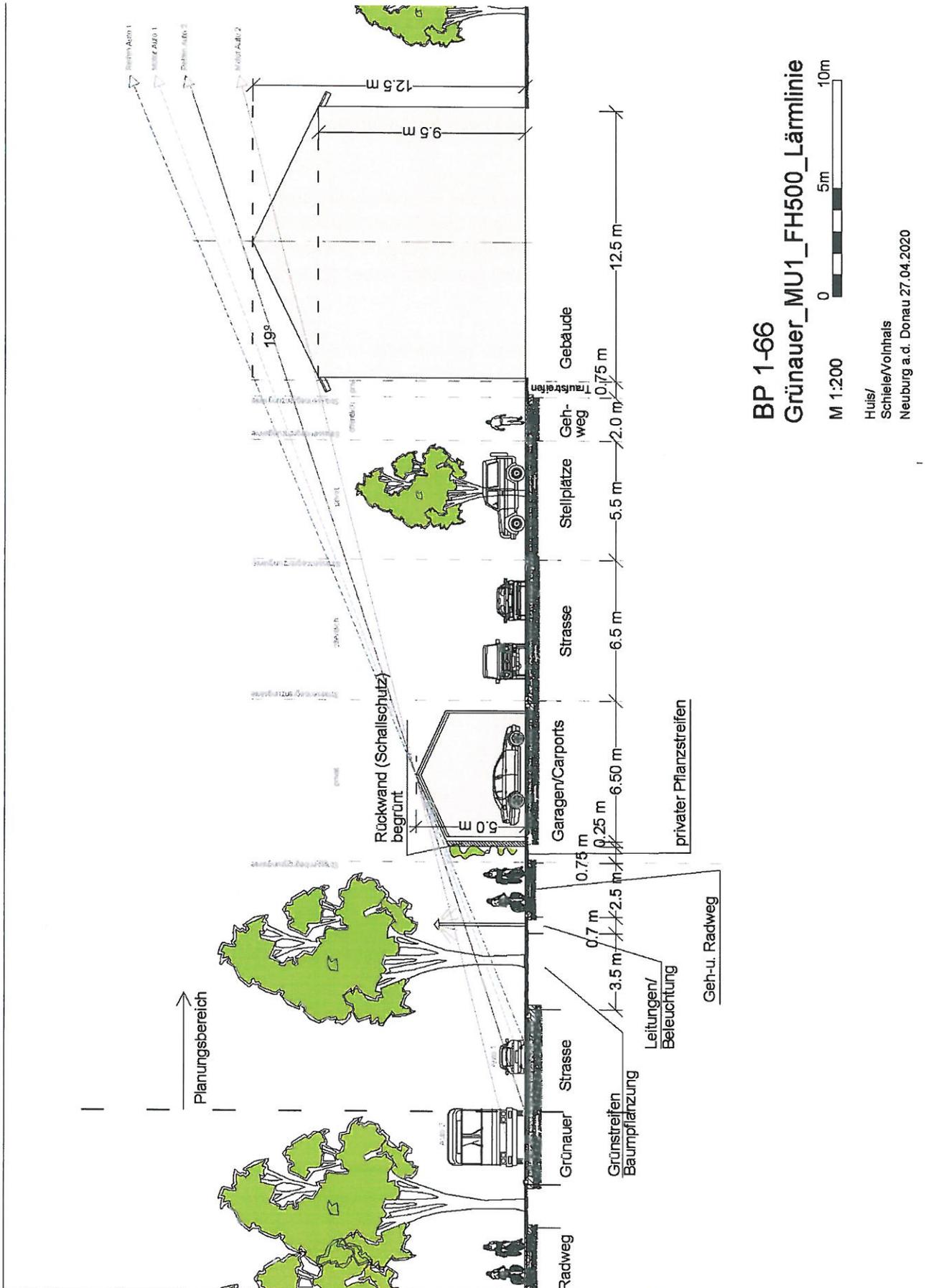
Aufgrund der schalltechnischen Untersuchungsergebnisse zum Planungsgebiet in Bezug auf den Verkehrslärm wurde eine **geschlossene Carport- bzw. Garagenzeile** entlang der Grünauer Straße mit einer **Wandhöhe von 3 m** und einem **durchgängigen, geschlossenen Satteldach mit mind. 5 m Firsthöhe** über der Straßenoberkante der Grünauer Straße festgesetzt. Diese 3 m hohe **Rückwand muss aus Schallschutzgründen entweder in massiver Bauweise oder in geschlossener Holzbauweise mit mind. 24 mm Stärke errichtet werden und erdbündig** erstellt werden. Dies bewirkt insbesondere erhebliche Pegelminderungen des Verkehrslärms, die sich bis in das II. Obergeschoss bemerkbar machen (siehe auch folgenden Schnitt: Grünauer Straße bis MU1-Gebäuderiegel).

Auch der **geschlossene Gebäuderiegel der Hauptgebäude des MU 1** ist Teil des Lärmkonzepts in diesem Baugebiet. Zwischenräume werden vermieden, um v.a. gegen den von Norden eindringenden Schall aus Gewerbe und Verkehr abzuschirmen. Lediglich zwei, maximal 3,5 m breite und 3,5 m hohe, Zufahrt-/ Zugangsbereiche können zur einfacheren Erschließung des Innenhofs am N-Gebäude zwischengeschaltet werden, müssen aber an Decken und Seiten mit absorbierendem Material verkleidet werden.

Zur intensiveren baulichen Nutzbarkeit, aber auch zur Bewältigung der Lärmprobleme wurde dieser geschlossene Gebäuderiegel festgesetzt, der **u-förmig** den Innenbereich der Urbanen Gebiete hier umfasst. Der nördliche Baukörper schafft durch seine **geschlossene Fassade** auf der S-Seite und zur innenliegenden MU-Bebauung lärmgeschützte Wohn- und Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) und auch Innenhöfe. Eine **feste Wand-, Firsthöhen und Dachform-** (hier Satteldach) – **Vorgabe** des Vorentwurfs ist in die Berechnungen eingegangen und wegen der positiven Auswirkungen für den Schallschutz dann so in die Festsetzungen des Bebauungsplans mit übernommen worden.

Im Bereich der Hauptgebäude der MU-Gebiete sind aus Gründen des Lärmschutzes keine Bauabschnitte erforderlich, lediglich die **geschlossene Garagen- oder Carportzeile im Norden** muss **vor**

der Erstellung/ Inbetriebnahme der Hauptgebäude mit den festgelegten Baumaßen 3 m Wandhöhe, 5 m Firsthöhe des gleichschenkligen, durchgehenden Satteldachs gegen den Verkehrslärm erstellt werden.



BP 1-66
Grünauer_MU1_FH500_Lärmlinie

M 1:200
0 5m 10m

Hutis/
Schiele/Volnhals
Neuburg a.d. Donau 27.04.2020

Schnitt Grünauer Straße bis MU1-Gebäuderiegel bei 5m Firsthöhe der Garagen-/ Carportdächer

Nicht im Bebauungsplan zu regeln, aber als begleitende Maßnahme zu verstehen, ist die aus verkehrssicherheits- und lärmschutztechnischer Sicht seitens der Stadtplanung vorgeschlagene und im Zuge des vorliegenden Bauleitplanverfahrens im Gremium bereits auch so beschlossene **Reduzierung der zulässigen Geschwindigkeit auf der Grünauer Straße von 60 km/h auf 50 km/h bei Anschluss der neuen Straße des Baugebiets bzw. Inbetriebnahme der Hauptgebäude der MU-Gebiete**. Diese Maßnahme bringt neben einer erhöhten Sicherheit bei Ein- und Ausfahrten aus dem bis dato einzigen Gebietsanschluss nach Aussagen des Lärmgutachtens eine weitere Schallreduzierung um ca. 1dB (A).

Die Führung der Hauptstraße, sprich des Hauptverkehrs durch die planerischen Vorgaben östlich am MU-Gebiet vorbei, bewirkt außerdem, dass Fremdverkehr/ Durchfahrtverkehr ins südliche Wohngebiet hier im nördlichen MU-Gebiet nahezu ausgeschlossen werden kann. Eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h innerhalb des gesamten neuen Baugebiets ist gängige Praxis in der Stadt.

Letztlich bewirken auch die im Zuge bestehender und künftiger Energieeinsparverordnungen (zentrale Lüftungen, Wärmeschutzfenster, ...) beim Bauen zu berücksichtigenden Vorschriften weitere Immissionsreduktionen in den Gebäuden.

Siehe auch Zusammenfassende Erklärung im Umweltbericht zu neueren Verkehrsdaten und Pegelableitungen.

5. Flächen-/ Wohneinheitenbilanz

Variante 9	Fläche
GeltungsbereichsgröÙe mit externen Ausgleichsflächen	rd. 65.850 m²
Urbanes Gebiet (MU)	20.052 m ²
Wohnbauflächen (WA)	18.442 m ²
Verkehrsfläche Bestand (Umbaumaßnahmen Grünauer Straße)	1.900 m ²
Verkehrsflächen neu (inklusive Grüninseln, Geh- und Radwege und südlicher Verlängerung des Heckenwegs mit wassergebundener Decke, Nahwärmeversorgungsstation und Absetzbecken)	9.320 m ²
Straßenbegleitende Grünflächen	2.496 m ²
Naturnahe öffentliche Grünflächen	1.205 m ²
Ökologische Ausgleichsfläche intern (I)	3.995 m ²
Ökologische Ausgleichsflächen extern (II a, b, c, d)	8.297 m ²

Überschlägige Berechnung der Wohneinheiten (WE) im Baugebiet

1) Nördlicher Teil (MU-Gebiete mit Geschosswohnungsbau):

Von der möglichen Geschossfläche ausgehend sind zunächst rd. 180 – rd. 225 WE (bei Annahme von 2- bis 4-Zimmerwohnungen => < 60 bzw. 75 m²) anzusetzen.

Hinweis: Der Stellplatzschlüssel für die nördlichen, vorrangig im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus zu errichtenden, Gebäude verlangt 1,3 Stellplätze pro Wohnung und zusätzlich 1 Besucherstellplatz für je 4 Wohnungen (beschlossen vom BAS in 2018). Im vorliegenden Entwurf (Variante 9) sind 288 oberirdische Stellplätze in den MU-Gebieten im Entwurf beispielhaft dargestellt. Nach der festgesetzten GRZ sind noch weitere Stellplätze in gewissem Umfang möglich. Aus Gründen der Freiraum- bzw. Wohnumfeldgestaltung für die Bewohner sollte dies aber vorsichtig genutzt werden.

Bei rd. 290 oberirdischen Stellplätzen bedeutet das: 20 % der Stellplätze (58) sind für Besucher; Es verblieben 232 Stellplätze für Wohnungen bei einem Stellplatzschlüssel von 1,3 je Wohnung (unabhängig von der Größe), was rechnerisch 179 Wohneinheiten zulieÙe.

Da aber auch noch weitere soziale Einrichtungen oder auch kleine Gewerbeeinheiten mit eigenem Stellplatzbedarf in diesem MU-Gebiet ermöglicht werden sollen, ist die Annahme von **rd. 180 WE hier als realistische Obergrenze zu sehen.**

2) Südlicher Teil (WA-Gebiete) Mehrfamilien-, Reihen-, Doppel- und Einfamilienhäuser:

9 Einfamilienhäuser	=> 9 WE (bis max. 18WE bei Einliegerwohnungen)
7 Doppelhäuser (14 DHH)	=> 14 WE
3 Reihenhäuser (ca.13 RHH)	=> 13 WE
<u>2 Mehrfamilienhäuser</u>	<u>=> 12 - 20 WE</u>
	<u>48 - 65 WE</u>

Gesamtanzahl der möglichen Wohneinheiten im Baugebiet Heckenweg

180 WE (N-Teil) und 48 bis 65 WE (S-Teil) entspricht einer Gesamtzahl von
rd. 225 bis rd. 245 WE im gesamten Planungsgebiet

Stand: 07/2020

Eine Bilanzierung gemäß Leitfaden zur Berechnung der Ökologischen Ausgleichsflächen befindet sich im Umweltbericht.

Neuburg an der Donau, den 09.12.2020

Stadt Neuburg an der Donau


Dr. Gmehling
Oberbürgermeister

