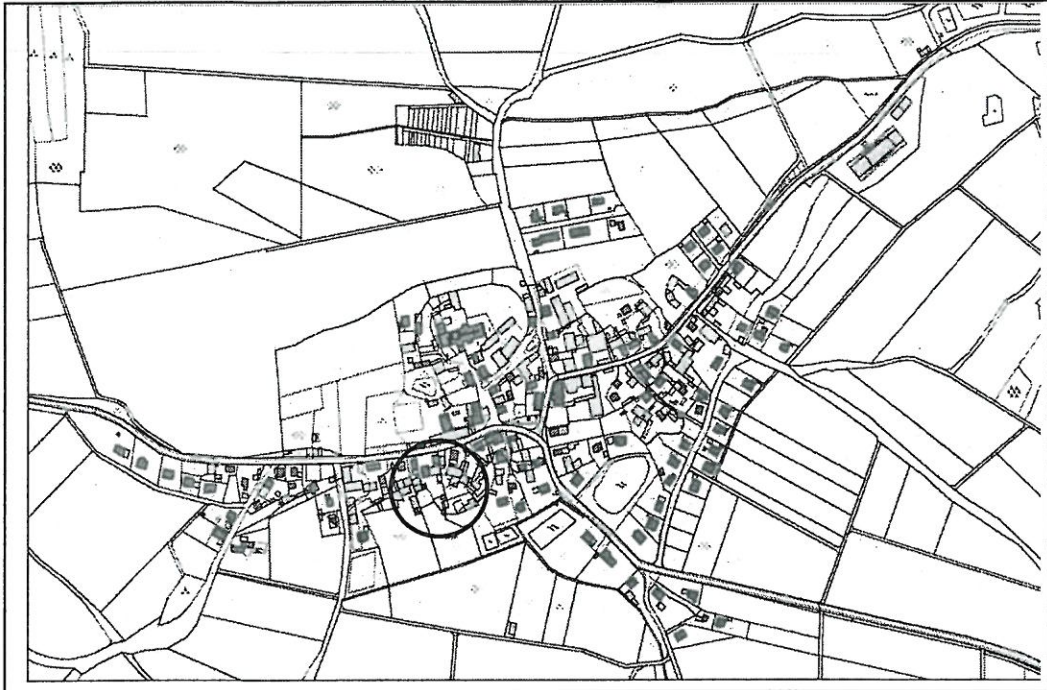


# Stadt Neuburg an der Donau



Übersichtslageplan

## Flächennutzungsplanänderung Bebauungs- und Grünordnungsplan

### „Erdenreich-Hof“

Nr. 2-07

Begründung

	<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
1	Verfahren	3
2	Räumlicher Geltungsbereich	3
3	Lage des Planungsgebietes	3
4	Erforderlichkeit der Planung	3
5	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
6	Grundzüge der Planung	4
6.1	Art der baulichen Nutzung	4
6.2	Maß der baulichen Nutzung	4
6.3	Bauliche Gestaltung	4
7	Erschließung, Ver- und Entsorgung	5
8	Hinweise	5
9	Eingriffsregelung/ Bedarf an Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	5
10	Umweltbericht	6
10.1	Einleitung	6
10.1.1	Geographische Lage	6
10.1.2	Ziele des Regionalplanes	6
10.1.3	Ziele des Flächennutzungsplanes	6
10.1.4	Ziele des Bebauungsplanes	7
10.1.5	Festsetzungen des Bebauungsplanes	8
10.1.6	Rechtliche Grundlagen	9
10.1.7	Hinweise zur Umweltprüfung	9
10.2	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes im Auswirkungsbereich des Vorhabens	10
10.2.1	Schutzgut ‚Mensch‘	10
10.2.2	Schutzgut ‚Arten und Lebensräume‘	10
10.2.3	Schutzgut ‚Boden‘	11
10.2.4	Schutzgut ‚Wasser‘	11
10.2.5	Schutzgut ‚Luft‘	12
10.2.6	Schutzgut ‚Klima‘	12
10.2.7	Schutzgut ‚Landschaft‘	12
10.2.8	Schutzgut ‚Kultur- und Sachgüter‘	14
10.2.9	Zusammenfassende Beschreibung	14

	<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
10.3	Voraussichtliche Auswirkungen des Vorhabens auf den Umweltzustand	15
10.3.1	‚Mensch‘ - Prognose	15
10.3.2	‚Arten und Lebensräume‘ - Prognose	15
10.3.3	‚Boden‘ - Prognose	16
10.3.4	‚Wasser‘ - Prognose	16
10.3.5	‚Luft‘ - Prognose	16
10.3.6	‚Klima‘ - Prognose	17
10.3.7	‚Landschaft‘ - Prognose	17
10.3.8	‚Kultur- und Sachgüter‘ - Prognose	17
10.3.9	Zusammenfassende Prognose	18
10.4	Maßnahmen zur Minimierung bzw. zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	19
10.4.1	Gehölzschutz-Maßnahmen	19
10.4.2	Maßnahmen bei Erdbewegungen	19
10.4.3	Anlage einer Streuobstwiese	19
10.4.4	Anlage von Baum-Strauch-Gruppen	19
10.4.5	Pflege des Röhriches mit uferbegleitenden Gräsern und Kräutern	20
10.5	Monitoring	21
10.6	Resumée	22
10.7	Zusammenfassung	23

**Anhang:** Literaturverzeichnis

## 1 Verfahren

Am 19.10.2004 wurde durch den Stadtrat der Stadt Neuburg an der Donau beschlossen, den vorhabenbezogenen (gem. § 12 BauGB) Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 2-07 „Erdenreich – Hof“ aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.11.2004 bekannt gemacht. Die Änderung des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes (vom Jahr 1981) findet dazu im Parallelverfahren statt.

## 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 9, 10, 11 und 11/1 der Gemarkung Bergen. Die Gesamtfläche beträgt 10.235 m<sup>2</sup>.

## 3 Lage des Planungsgebietes

Bergen ist nördlichster Ortsteil der Stadt Neuburg an der Donau und liegt in der Region 10 – Ingolstadt. Das Planungsgebiet liegt im südlichen Bereich der Ortschaft und erstreckt sich von der Ortsmitte an der Baringer Straße bis zur südlich gelegenen Wiese am Ortsrand. Im Westen, Norden und Osten grenzt die gewachsene Dorfbauung an, im Süden landwirtschaftliche Nutzfläche.

## 4 Erforderlichkeit der Planung

Durch den Abbruch ehemaliger Wirtschaftsgebäude einer nicht mehr genutzten Hofstelle ergibt sich eine bebaubare Lücke im südlichen Ortsrandbereich. Der vom Grundeigentümer vorgelegte Bebauungsvorschlag soll durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan rechtlich abgesichert werden. Gleichzeitig soll die derzeit unbefriedigende Ortsrandsituation baulich abgerundet und landschaftlich eingebunden werden.

## 5 Planungsrechtliche Voraussetzungen

- Im Planungsgebiet sind keine **Schutzgebiete gemäß BayNatSchG** ausgewiesen.
- Die im Geltungsbereich bestehenden Bäume sind auf dem Bestandsplan dargestellt. Hierbei zu erhaltende Bäume wurden in die Grünordnungsplanung übernommen. Zur notwendigen Rodung von Bäumen ist die **Baumschutzverordnung der Stadt Neuburg** anzuwenden.
- Für die Belange des Umweltschutzes ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine **Umweltprüfung** durchzuführen. Als Ergebnis ist ein Umweltbericht vorzulegen und in der **Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB** zu berücksichtigen. Der **Umweltbericht** wird gesondert verfasst und dem Bebauungsplan beigelegt.
- Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan sind die südlichen Teile der Grundstücke Flurnummern 11 und 11/1 als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, die übrigen Flächen des Planungsgebietes liegen im bestehenden **Dorfgebiet (gem. § 5 BauNVO)**.

## 6 Grundzüge der Planung

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan sieht die Ausweisung eines Dorfgebietes gem. § 5 BauNVO mit 7 Bauparzellen vor. Bestehende Wohngebäude wurden in die Planung übernommen und sollen durch 5 neu zu errichtende Gebäude ergänzt werden. Die Erschließung soll über eine Stichstraße erfolgen, die in einem Wendebereich endet.

### 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan sieht offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO vor. Zulässig sind ausschließlich Einzelhäuser mit maximal 2 Wohneinheiten je Gebäude. Es gelten die Abstandsflächen gemäß Artikel 6 und 7 BayBO.

Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze in Garagen oder Carports bzw. in davor liegenden Stauräumen nachzuweisen.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt im nördlichen Nutzungsbereich mit E+I+D – Bebauung: GRZ = 0,45. Im südlichen Nutzungsbereich mit E+D – Bebauung beträgt die GRZ = 0,35.

### 6.3 Bauliche Gestaltung

Die wichtigsten Festsetzungen zur Gebäudegestaltung in den unterschiedlichen Nutzungsbereichen sind in folgender Übersicht zusammengefasst:

	<b>Bereich Süd Parzellen 4, 6, 7</b>	<b>Bereich Nord Parzellen 1, 2, 3, 5</b>
Grundflächenzahl	≤ 0,35	≤ 0,45
Wandhöhe über der Geländeoberkante	≤ 4,20 Meter	≤ 6,30 Meter
Firsthöhe über der Geländeoberkante	≤ 9,10 Meter	≤ 10,70 Meter
Zahl der Vollgeschosse	Erdgeschoß + Dachgeschoß	Erdgeschoß + 1. Stock + Dachgeschoß
Dachneigungen	35° bis 43°	35° bis 40°
Dachform - Hauptgebäude		Satteldach
Dachform - Nebengebäude		Pult- oder Satteldach
Dacheindeckung		Kleinformatische rote Dachziegel und -steine
Dachaufbauten		Nur als Schlepp- oder Giebelgauben oder Zwerggiebel zulässig
Sockelhöhe		OK/ fertiger Fußboden maximal 35 cm über natürlicher bzw. von Baugenehmigungsbehörde festgelegter Gelände-OK

## 7 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über eine Anliegerstraße mit ausschließlichem Quell- und Zielverkehr. Das Gebiet ist über die Baringer Straße an die Staatsstraße 2234 angebunden. Über diese wird nach ca. 8 km die Kernstadt des Mittelzentrums Neuburg erreicht. Eine Bushaltestelle ist vom Gebiet aus nach weniger als 300 m Fußweg zu erreichen.

Ver- und Entsorgung des Planungsgebietes werden voraussichtlich durch folgende Unternehmen bereitgestellt, die den Versorgungsbereich Bergen derzeit bedienen:

- **Strom:** Fa. EON Bayern
- **Wasser:** Heimberggruppe
- **Kanal:** Stadtwerke Neuburg a. d. D.
- **Müllabfuhr:** Landkreisbetriebe Neuburg-Schrobenhausen

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten des o. g. Wasserversorgers.

### Regenwasser

Das von Dachflächen anfallende, unverschmutzte Regenwasser wird nicht der Kanalisation zugeführt sondern soll auf dem Grundstück zurückgehalten werden: Bei geeigneter Untergrundbeschaffenheit ist es einer weitflächigen Versickerung zuzuführen. Punktartige Versickerung über einen Sickerschacht ist zulässig wenn eine weitflächige Versickerung nicht möglich ist und zwischen Oberkante der Filterschicht und mittlerem höchsten Grundwasserstand mindestens 1,50 m Abstand vorhanden ist. Das aufgefangene Regenwasser kann auch in Zisternen gesammelt werden und der Brauchwassernutzung zugeführt werden.

## 8 Hinweise

Bei Erdarbeiten im Planungsgebiet muss mit archäologischen Funden gerechnet werden. Alle Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern der Unteren Denkmalschutzbehörde oder direkt dem Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung nach Art. 7 DSchG (Denkmalschutzgesetz).

## 9 Eingriffsregelung/ Bedarf an Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die geplante Bebauung erfolgt innerhalb vom bestehenden **Dorfgebiet** (gem. § 5 BauNVO) im baurechtlichen Innenbereich. Da außerhalb vom bestehenden Dorfgebiet keine baulichen Eingriffe geplant sind ist die **Eingriffsregelung** gemäß § 21 Abs. 1 BNatSchG nicht anzuwenden. Demnach besteht **kein Bedarf an Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen** im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB.

## **10 Umweltbericht**

### **10.1 Einleitung**

#### **10.1.1 Geographische Lage**

Bergen liegt als nördlichster Ortsteil der Stadt Neuburg im Naturpark Altmühltal, im Naturraum Südliche Fränkische Alb, auf einer Höhe von 425 Metern üNN. Von der Kernstadt aus erreicht man Bergen über die Staatstraße 2334 nach ca. 9 km.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Erdenreich - Hof“ befindet sich südlich vom Ortskern und erstreckt sich von dort ab der Baringer Straße bis zum Grünland im Süden. Im Westen, Norden und Osten grenzt die gewachsene Dorfbauweise an. Der Bereich umfasst auf einer Gesamtfläche von 10.235 m<sup>2</sup> die Flurstücknummern 9, 10, 11 und 11/1 der Gemarkung Bergen.

Das Gelände fällt von Nord nach Süd leicht ab. Das Grundstück wird im Süden auf ca. 246 m Länge durch einen Entwässerungsgraben begrenzt, der das Ortsgebiet im Süden umrahmt.

#### **10.1.2 Ziele des Regionalplanes**

Die Stadt Neuburg an der Donau ist Mittelzentrum und gehört zur Planungsregion 10 - Ingolstadt.

Der Regionalplan Ingolstadt in der Fassung vom Dezember 2003 formuliert im Abschnitt ‚Natur und Landschaft‘ Ziele zu den Schutzgütern: Boden, Wasser, Luft/ Klima, Arten und Lebensräume und Landschaftsbild. Die regionalplanerischen Ziele und deren Begründung werden im Umweltbericht berücksichtigt.

#### **10.1.3 Ziele des Flächennutzungsplanes**

##### **Rechtsgültiger Flächennutzungsplan**

Die südlichen Bereiche der Flurstücke Nrn. 11 und 11/1 sind als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt, die übrigen Flächen im Planungsgebiet sind bereits als Dorfgebiet (MD) (§ 5 BauNVO) dargestellt.

Gemäß § 5 BauNVO sind hier außer Wohngebäuden auch landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude und Nutzgärten, Betriebe zur Weiterverarbeitung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, Einzelhandels- und Gastronomiebetriebe, sonstige Gewerbebetriebe, infrastrukturelle Einrichtungen, Gärtnereien und Tankstellen zulässig.

## Entwurf zum Flächennutzungsplan – Stand September 2004

### Landschaftliches Leitbild:

- „Außerhalb des Waldgebietes soll eine reich strukturierte Hecken- und Obstlandschaft mit mageren, trockenen Krautsäumen und Rainen an den Hängen und feuchten Wiesen in den Talmulden entwickelt werden.“ Die Gegend um Bergen wird im Entwurf zum Flächennutzungsplan hierzu als einer der Schwerpunkte vorgeschlagen.
- „Der Ortsteil Bergen hat neben der Kernstadt selbst die bedeutendste Anziehungskraft für den Fremdenverkehr. Mitunter aus diesem Grund ist es dringend ratsam die weitere Siedlungsentwicklung unter dem Gesichtspunkt des Bewahrens der hohen städtebaulichen Qualität Bergens zu sehen. Dabei ist streng auf den ländlichen Rahmen, auf die bewegte Topographie und die durch sie möglichen Einblicke und Ansichten zu achten.“ (Entwurf zum Flächennutzungsplan, Kap. 4.1.2 Planung)

### 10.1.4 Ziele des Bebauungsplanes

Durch den Abbruch ehemaliger Wirtschaftsgebäude einer nicht mehr genutzten Hofstelle ergibt sich im Ortsbereich von Bergen eine bebaubare Fläche. Der vom Grundeigentümer vorgelegte Bebauungsvorschlag soll durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan rechtlich abgesichert werden.

Der Bebauungsplan sieht die Schaffung von 7 Bauparzellen innerhalb des bestehenden Dorfgebietes mit 3.985 m<sup>2</sup> vor. Je Gebäude sind maximal 2 Wohneinheiten vorgesehen. Im Gebiet sind damit insgesamt 14 Wohneinheiten möglich. Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen, wobei Stauräume vor Garagen als Stellplätze anrechenbar sind.

Die an einer alten Stichstraße anliegenden bestehenden Gebäude auf den Parzellen Nrn. 1, 2 und 4 werden in die geplante Bebauung übernommen und einbezogen.

Durch die geplante Anordnung neuer Wohnhäuser soll eine bisher unbefriedigende Ortsrandsituation abgerundet werden und durch grünordnerische Maßnahmen landschaftlich eingebunden werden. Die geplante Zweiteilung der Neubebauung in einen inneren Bereich (Parzellen Nrn. 1, 3, 5) mit zweigeschossiger Bebauung (E+I+D) und einen Ortsrandbereich (Parzellen Nrn. 4, 6, 7) mit eingeschossiger Bebauung (E+D) soll dem Übergang in die freie Landschaft Rechnung tragen.



### 10.1.5 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Im unbebauten südlichen Abschnitt des Geltungsbereiches ist an Stelle der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzfläche eine private Grünfläche mit einer Größe von 6.250 m<sup>2</sup> vorgesehen.

Der bebaute, nördliche Abschnitt des Planungsgebietes ist, entsprechend dem Bestand, als Dorfgebiet (MD) (§ 5 BauNVO) mit einer Fläche von 3.985 m<sup>2</sup> dargestellt.

Als maximale Maße der baulichen Nutzung sind folgende Werte festgesetzt:

	Bereich Süd Parzellen K, N, O	Bereich Nord Parzellen A, G, L, M
Grundflächenzahl	≤ 0,35	≤ 0,45
Wandhöhe über der Geländeoberkante	≤ 4,20 Meter	≤ 6,30 Meter
Firsthöhe über der Geländeoberkante	≤ 9,10 Meter	≤ 10,70 Meter
Zahl der Vollgeschosse	Erdgeschoß + Dachgeschoß	Erdgeschoß + 1. Stock + Dachgeschoß

Zum Umweltbericht sind weitere Festsetzungen mit den folgenden Vorgaben von Bedeutung:

- Je angefangenen 300 Quadratmetern Baugrundstücksfläche ist ein standortheimischer Laubbaum (gem. Artenliste) zu pflanzen.
- Einfriedungen erfolgen durch maximal 1,20 Meter hohe Holz- bzw. Maschendrahtzäune ohne durchgehende Sockel.
- Sämtliche Wegedecken sind in sickerfähiger Ausführung herzustellen.
- Das von Dachflächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zurückzuhalten, d. h. der Brauchwassernutzung zuzuführen oder vor Ort versickern zu lassen.

Sämtliche Festsetzungen sind im Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 2-07 „Erdenreich – Hof“ dargestellt.

### 10.1.6 Rechtliche Grundlagen

#### Umweltbericht

Bei der Aufstellung eines Bauleitplanes ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine **Umweltprüfung** für die Belange des Umweltschutzes durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem **Umweltbericht** beschrieben und bewertet werden.

Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

#### Monitoring

Gemäß § 4c BauGB ist die Gemeinde verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen zu überwachen, die auf Grund der Durchführung des Bauleitplanes eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen durchzuführenden Maßnahmen werden im Umweltbericht unter dem Begriff **Monitoring** zusammengefasst und beschrieben.

#### Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Die geplante Bebauung liegt innerhalb des bestehenden Dorfgebietes und befindet sich somit im baurechtlichen Innenbereich. Da der Bebauungsplan außerhalb vom Dorfgebiet keine Bebauung vorsieht, braucht kein Eingriff im Sinne des § 21 Abs.1 BNatSchG ausgeglichen werden.

### 10.1.7 Hinweise zur Umweltprüfung

Eine erste Bestandsaufnahme am 22.02.2005 wurde durch eine geschlossene Schneedecke beeinträchtigt. Die eigenen Erhebungen bzgl. Arten und Lebensräume wurden daher durch Arten vergleichbarer Lebensraumtypen des gleichen Landschaftsraumes ergänzt, die gemäß ihrer Standortanforderungen im Untersuchungsbereich mit hoher Wahrscheinlichkeit vorkommen. Als Quelle diente die amtliche Biotopkartierung Bayern.

## 10.2 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes im Auswirkungsbereich des Vorhabens

### 10.2.1 Schutzgut ‚Mensch‘

Die Stadt Neuburg mit allen Ortsteilen verzeichnete während der letzten Jahre eine leicht angestiegene Bevölkerung auf derzeit ca. 28.400 Einwohner.

Die Bevölkerung der Kernstadt war rückläufig und beträgt derzeit ca. 19.400 Einwohner. Dagegen ist die Bevölkerung des Ortsteiles Bergen seit dem Jahr 1997 um ca. 10 % auf derzeit ca. 400 Einwohner konstant angestiegen.

Bergen ist als einer der kleinsten und abgetrennten Stadtteile Neuburgs und auf Grund seiner isolierten Siedlung stark dörflich geprägt.

Durch den südlich der Kernstadt gelegenen Militärflugplatz oder östlich von Bergen gelegenen Flugplatz bei Egweil wird der Ort kaum mit Fluglärm belastet. Verkehrsreiche Straßen (vgl. Kap. 2.5) liegen in einer Entfernung von über 4 Kilometern zum Ortskern. Da auch im Ort besondere Lärmquellen fehlen, stellt sich Bergen als sehr ruhiger Wohnort dar.

### 10.2.2 Schutzgut ‚Arten und Lebensräume‘

Die **potentiell natürliche Vegetation**, also die Vegetation, die sich unter den heutigen Umweltverhältnissen ohne weitere Eingriffe des Menschen einstellen würde, wäre im Bereich der Hainbergalb um Bergen ein **artenreicher Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald** mit Stiel-Eiche, Hainbuche und Rot-Buche als Hauptbaumarten. Diese Vegetationsgesellschaft ist im Planungsgebiet und Umgebung nicht anzutreffen.

#### Intensivgrünland - Bestand

Auf dem derzeitigen Grünlandstandort hat sich durch intensive Nutzung über längere Zeit eine entsprechende Wiesenvegetation eingestellt.

Darauf können u. a. folgende Arten hindeuten: Arrhenaterum elatius – Glatthafer, Festuca pratensis – Wiesen-Schwingel, Plantago lanceolata - Spitz-Wegerich und Poa pratensis – Wiesen-Rispengras.

In tieferen, feuchten Wiesenbereichen können u. a. folgende Arten vermehrt auftreten: Cirsium oleraceum – Kohldistel, Filipendula ulmaria – Mädesüß, Ranunculus acris – Scharfer Hahnenfuß, Urtica dioica – Brennessel.

#### Röhricht mit uferbegleitenden Gräsern und Kräutern - Bestand

Die südöstlich liegenden Teiche und der südlich angrenzende Graben werden teilweise begleitet von Röhrichtvegetation, die mit Rücksicht auf Wiesenbrüter in der Zeit von März bis September nicht gemäht werden darf. Der amphibische Lebensraum kann u. a. als Laichplatz für Erdkröte, Wasserfrosch und Grasfrosch bedeutsam sein. Folgende Pflanzenarten sind für diesen Standort typisch: Filipendula ulmaria – Mädesüß, Geum rivale – Bach-Nelkenwurz, Phalaris arundinacea – Rohr-Glanzgras, Phragmites australis – Schilfrohr.

#### Gehölze - Bestand

Innerhalb und entlang vom südöstlichen Rand des Planungsgebietes befindet sich eine angepflanzte, ca. 100 Meter lange Fichten-Baumreihe mit Unterwuchs aus Fichtensämlingen und verschiedenen Feldgehölzen, welche sich nach Norden hin auch entlang der Teichränder ausdehnen.

Im Bestandsplan zum Bebauungsplan sind die vorhandenen Gehölze zwischen erhaltenen und abgebrochenen Gebäuden im Dorfgebiet sowie auf der südlichen Freifläche eingetragen.

### 10.2.3 Schutzgut ‚Boden‘

Während des Tertiärs wurde die südliche Frankenalb durch Überflutung von einer lehmigen Molasse überdeckt. Seitdem entstanden bei einem welligen Relief um Bergen - aufgrund von Erosion - auf Kuppen flachgründige und in Senken tiefgründige Braunerden. Letztere werden meist als Ackerland genutzt oder in feuchten Mulden und Tallagen als Grünland, was im Planungsgebiet, am südlichen Ortsrand zutrifft.

Die Wiese am Ortsrand mit einer feuchten Senke im Bereich des südlich angrenzenden Grabens wird aufgrund ackerbaulicher Erschwernisse als Grünland genutzt. Wegen der Ableitung von Oberflächenwasser in einen benachbarten Graben erfüllt der Boden neben seiner Funktion als Grünlandstandort auch wichtige Aufgaben hinsichtlich Wasser-Speicherung und – Filterung.

Im nördlichen Planungsbereich finden sich zwischen bestehenden und abgebrochenen Gebäuden einzelne Beetflächen mit nutzungsbedingt beeinflussten (Garten-)Böden.

### 10.2.4 Schutzgut ‚Wasser‘

Der Bereich Bergen gehört zum Gewässereinzugsgebiet der Schutter, welche in Ingolstadt in die Donau mündet. Gemäß Gewässergütekarte Bayern, Stand Dezember 2001 weist die Schutter durchwegs eine polytrophe bis hypertrophe Gewässergüte und damit eine sehr hohe Nährstoffbelastung auf. Um diese Belastung nachhaltig verbessern zu können und die örtlichen Gewässerökosysteme zu schützen ist einem Nährstoffeintrag in die umliegenden Gräben des Planungsbereiches entgegenzuwirken.

Dementsprechend wurde dem entlang der südlichen Gebietsgrenze verlaufenden Entwässerungsgraben im Landschaftsplanentwurf ein Gewässerschutzstreifen zugeordnet, der auf ca. 20 Metern Breite in das Gebiet hineinreicht. Innerhalb dieser Zone befinden sich östlich zwei Teiche, die eine freie Wasserfläche von ca. 400 Quadratmetern aufweisen und von Hangwasser sowie einem südlich gelegenen Zufluss gespeist werden.

Ca. 600 m süd-östlich vom Gebiet verläuft der Weiherwiesgraben, von Südost nach Nordwest in Richtung Hütting.

Der Entwässerungsgraben kann im Verbund mit den Teichen und dem Weiherwiesgraben zur Vernetzung des Gewässersystems in der landwirtschaftlichen Flur beitragen.

Das „Informationssystem Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern“ stellt die Randzonen der o. g. Gräben als „wassersensible Bereiche“ dar. Zur Reduktion von Stoffeinträgen werden im Landschaftsplanentwurf Wiesenbereiche um diese Gräben als „Flächen zur Förderung von Maßnahmen der Landschaftspflege und der Erholungsvorsorge“ vorgeschlagen.

### 10.2.5 Schutzgut ‚Luft‘

Die ausgedehnten Waldflächen um Bergen wirken sich luftreinigend aus und produzieren im Sommer Kaltluft, die über die Freiflächen zum Ort ungehindert abfließen kann. Die Hauptwindrichtung kommt aus West und Südwest.

Mit einem Abstand von ca. 4 Kilometern zur regional bedeutsamen Staatsstraße 2035 und ca. 8 Kilometern zur Bundesstraße 16 liegt der Ort fern ab von verkehrsreichen Verbindungen, die zudem außerhalb der Hauptwindrichtung liegen.

Im Ort gibt es kein emittierendes Gewerbe.

### 10.2.6 Schutzgut ‚Klima‘

Das Klima der Albhochfläche um Bergen ist im Gegensatz zum südlich benachbarten Donaubecken mäßiger und feuchter ausgebildet: Die Temperaturen der Alb (Temperaturmittel: 7 bis 8°C in April und Oktober, 16 bis 17°C im Juli) liegen im Sommerhalbjahr um durchschnittlich 1°C niedriger, das Frühjahr setzt etwas später ein als im Bereich des donaanahen Albanstieges. Die Niederschläge der Alb liegen mit 700 bis 750 mm pro Jahr um ca. 50 mm höher als die Niederschläge im Donautal. Obwohl knapp 50 % der Niederschläge während der Vegetationsperiode von Mai bis August fallen, können aufgrund des wasserdurchlässigen, karstigen Jura-Untergrundes dennoch schwere Trockenschäden auftreten. Auf der Albhochfläche sind dichte Nebel während Herbst und Winter seltener als im benachbarten Donautal.

### 10.2.7 Schutzgut ‚Landschaft‘

#### Landschaftsbild - Umgebung

Bergen liegt im Landschaftsraum der Hainbergalb, einer Jura-Hochfläche, welche aufgrund von historischen Besitzstrukturen oder von flachgründigen Böden größtenteils bewaldet ist. Die kesselartige Rodungsinsel um Bergen stellt hier eine Ausnahme dar und bildet mit Acker- und Grünlandflächen inmitten von ausgedehnten Waldflächen einen klar definierten landschaftlichen Raum.

Die Hainbergalb um Bergen ist durch ein welliges Relief gekennzeichnet, Bergens Dorfkern liegt inmitten einer ausgedehnten Senke und ist daher aus allen Richtungen gut einsehbar. Er wird definiert durch die imposante romanische Wallfahrtskirche, welche ein auffälliges Wahrzeichen des Ortes darstellt.

#### Landschaftsbild – Bestand im Planungsgebiet

Das Landschaftsbild innerhalb vom Planungsgebiet besteht aus folgenden Elementen:

- Dörflicher Ortsrand mit ein- und zweigeschossigen Wohngebäuden sowie Scheunen und Stallungen
- Obstbäume und Großsträucher in Begleitung zur Ortsrandbebauung
- Wiese im Anschluss an den bebauten Ortsrand
- Teiche und Gräben an der äußeren Gebietsgrenze, begleitet von höherer Gras-Kraut-Vegetation an Gewässerrändern
- Auffällige Fichten-Baumreihe am Gebietsrand, um Teichanlagen

### **Kulturlandschaft um Bergen**

Die von Feldhecken, Teichen und Gräben durchsetzte Kulturlandschaft um Bergen kann durch einen Schwund an landwirtschaftlichen Kleinbetrieben beeinträchtigt werden, der 1971 bis 1999 im Stadtgebiet von Neuburg aufgezeichnet wurde. Die Zusammenlegung von Nutzflächen zu größeren Betrieben geht einher mit zunehmender intensiver landwirtschaftlicher Nutzung als Ackerland, bei gleichzeitig abnehmender Dauergrünlandnutzung.

Dem Verlust wertvoller Kleinteiligkeit gilt es entgegenzuwirken, gleichzeitig sind Flächen zu sichern, die dauerhaften Bewuchs tragen und extensiv genutzt werden. Darauf zielt auch der Flächennutzungsplan-Entwurf ab, der vorschlägt, die südlich am Ortsrand gelegenen Freiflächen als „Flächen zur Förderung von Maßnahmen der Landschaftspflege und der Erholungsvorsorge“ zu sichern.

### **Landschaft und Erholung**

Aufgrund seines historischen Ortskernes mit romanischer Kirche und Klostermauer übt Bergen neben der Kernstadt von Neuburg selbst eine große Anziehung auf den Fremdenverkehr aus. Daher ist es wichtig, dass durch das geplante Vorhaben Einblicke zur nahegelegenen Kirche nicht verbaut werden und gleichzeitig vom Ortskern aus Ausblicke in die freie Landschaft möglich sind. Eine Blickachse wurde durch den Abriss einer Hofstelle im Jahr 2004 geschaffen.

### 10.2.8 Schutzgut ‚Kultur- und Sachgüter‘

#### Versorgungsleitungen

Südlich vom Gebiet, im Abstand von über 110 Metern zur Grenze verläuft die „**Deutsche Transalpine Ölleitung**“.

#### Kulturgüter

In der näheren Umgebung des Baugebietes liegen folgende **Baudenkmäler**:

- Wohn- und Geschäftshaus (um 1900) Baringstraße Nr. 19: ca. 30 Meter östlich der geplanten Zufahrt zum Gebiet
- Trockenmauer entlang der Baringstraße - Ummauerung des Klosterbezirkes aus Kalkbruchsteinen (16./ 17. Jhd.) mit amtlich kartiertem Biotop Nr. 32-0183-001: ca. 50 Meter westlich der geplanten Zufahrt zum Gebiet

Der zur Bebauung vorgesehene Teil des Bebauungsplan - Geltungsbereichs liegt innerhalb einer Zone im Ortskernbereich Bergens mit zu erwartenden **Bodendenkmälern**.

#### Rohstoffe

Das Gebiet in und um Bergen liegt außerhalb von bekannten abbauwürdigen Rohstoffvorkommen.

### 10.2.9 Zusammenfassende Beschreibung

Die vom Bauvorhaben betroffene Umwelt stellt sich wie folgt dar:

Das Planungsgebiet liegt in Ortsrandlage an einem historisch gewachsenen, ruhigen Ortskern eines landwirtschaftlich geprägten Dorfes. Im nördlichen Bereich sollen innerhalb vom bestehenden Dorfgebiet erhaltene Gebäude einer aufgelassenen Hofstelle renoviert und durch 5 Einzelhäuser ergänzt werden.

Der aus einer Freifläche bestehende südliche Bereich soll nicht bebaut werden. Die dort vorkommenden Braunerde-Böden werden derzeit als Grünland intensiv genutzt. Die Wiese endet an einem Graben mit zwei Teichen, die von einer ca. 100 m langen Fichtenreihe begleitet werden. Die Senke um die Gewässer trägt höheren Gras-Kraut-Bewuchs. Südlich grenzen an das Planungsgebiet Acker- und Grünlandflächen an, die zum Rand des umgebenden Waldgebietes hin ansteigen. Der Wald dient als Produzent von Frischluft, die über das Planungsgebiet zum Ortskern hin einfließen kann.

### **10.3 Voraussichtliche Auswirkungen des Vorhabens auf den Umweltzustand**

#### **10.3.1 ‚Mensch‘ - Prognose**

Die in Kap. 10.2.1 beschriebenen Bevölkerungsentwicklungen und Lebensbedingungen deutet für Bergen durchaus auf Wohnflächenbedarf hin. Durch die Ansiedlung von maximal 14 Wohneinheiten, für die 28 Pkw-Stellplätze nachzuweisen sind, werden im Ortskern und auf der Staatsstraße 2234 das Verkehrsaufkommen und die damit verbundenen Emissionen Lärm und Abgase nur geringfügig erhöht. Die vorhandene Ruhe der Wohnlage, wie in Kap. 10.2.1 beschrieben wird kaum beeinträchtigt und wirkt sich positiv auf die Gesundheit der ins Planungsgebiet zuziehenden Personen aus.

In einem Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO sind neben Wohnnutzung auch landwirtschaftliche Wirtschaftgebäude und Nutzgärten, Betriebe zur Weiterverarbeitung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, Einzelhandels- und Gastronomiebetriebe, sonstige Gewerbebetriebe, infrastrukturelle Einrichtungen, Gärtnereien und Tankstellen zulässig. Auf Grund der Kleinteiligkeit der Bebauungsplanung sind im Geltungsbereich derartige Anlagen allerdings nur in begrenztem Umfang möglich. Da der südliche Bereich des Planungsgebietes (Gesamtfläche 10.235 m<sup>2</sup>) als private Grünfläche (6.250 m<sup>2</sup>) festgelegt wird, ist für einen Anteil von 61 % der Gesamtfläche gewerbliche Nutzung generell ausgeschlossen.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen in Form von Lärm oder Emissionen, die vom Planungsgebiet ausgehen, sind daher unwahrscheinlich.

#### **10.3.2 ‚Arten und Lebensräume‘ - Prognose**

##### **Intensiv-Grünland - Prognose**

Durch die vorgesehene Umnutzung zu einer extensiv genutzten Streuobstwiese kann die Artenvielfalt der Wiesenvegetation mit Kleinlebewesen dauerhaft verbessert werden.

##### **Röhricht mit uferbegleitenden Gräsern und Kräutern - Prognose**

Bei einer vorzusehenden Extensivierung dieser Feuchtstandorte (vgl. Kap. 10.4.5) kann die Artenvielfalt dauerhaft verbessert werden und ein amphibischer Lebensraum gesichert werden.

##### **Gehölzbestand - Prognose**

Entlang der südöstlich gelegenen Teiche wurde - wohl zu deren Beschattung - eine Fichten-Baumreihe gepflanzt. Diese stellt mittlerweile eine immergrüne, dichte und hohe „Wand“ dar und ist durch die standortferne Verwendung von Rot-Fichten als Ortsrandeingrünung ungeeignet. Im Zuge der Anpflanzungen gem. Kap. 10.4.4 sollen die Fichten durch standortheimische Feldgehölze ersetzt werden.

Im Randbereich des Planungsgebietes können gemäß Baumbestandsplan 4 Obstbäume und 7 heimische, teilweise mehrstämmige Laubbäume erhalten bleiben. Bei Beachtung der in Kap. 10.4.1 genannten Gehölzschutz-Maßnahmen können baubedingte Beeinträchtigungen wirksam minimiert werden.

Im Bereich der vorgesehenen Bebauung sind gemäß Bestandsplan 3 Obstbäume und 4 heimische Laubbäume zu entfernen. Hiervon sind zwei Bäume gemäß Baumschutzverordnung der Stadt Neuburg geschützt und können erst nach schriftlicher Genehmigung der Stadt Neuburg gerodet werden.



### 10.3.3 ‚Boden‘ - Prognose

Zur Umsetzung der Bauvorhaben im bestehenden Dorfgebiet sind im Bereich ehemaliger Gartenflächen anstehende Mutter- und Oberböden abzutragen, zwischenzulagern und wieder anzudecken: Betroffen sind Böden zwischen bestehenden und abgebrochenen Gebäuden im ausgewiesenen Dorfgebiet sowie ein im Mittel 5 Meter breiter Randstreifen nördlich der anschließenden Wiese. Die im Kap. 4.2 beschriebenen Maßnahmen sind hierbei einzuhalten.

Im südlichen Planungsbereich wird durch die Abänderung der landwirtschaftlichen Nutzung in eine ausschließlich private Nutzung eine mögliche ackerbauliche Nutzung ausgeschlossen und somit einer Erosionsgefahr entgegengewirkt.

### 10.3.4 ‚Wasser‘ - Prognose

Um einer Eutrophierung der vorhandenen Gewässer entgegenzuwirken, ist der Eintrag von verunreinigtem Oberflächenwasser in Gräben und Teiche zu verhindern:

Durch den Wegfall einer landwirtschaftlichen Hofstelle und die Umnutzung der landwirtschaftlichen Nutzfläche als extensiv zu pflegende private Grünfläche können Schadstoffeinträge in die Gewässer und die damit verbundene Beeinträchtigung der Gewässer-Ökosysteme dauerhaft unterbunden werden. Der Bewuchs im Bereich der Streuobstwiese (vgl. Kap. 10.4.3) kann Erosion und damit verbundene Stoffeinträge verhindern. Die geplante Entwicklung von Feldgehölzen und Säumen entlang der Gewässer wirkt zudem als Pufferstreifen gegen weitere Einträge, wie z. B. Anwehungen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes zum Grundwasserschutz tragen dazu bei, dass Niederschlagswasser auf Wegen und Dächern dem natürlichen Wasserkreislauf vor Ort erhalten bleibt und nicht ins Kanalsystem gelangt.

Bei der vorgesehenen Dacheindeckung mit Dachziegeln oder Dachsteinen wird - im Gegensatz zu zink-, kupfer- oder bleihaltigen Blechdächern - eine mögliche Verunreinigung des Regenwassers mit Schwermetallen vermieden.

### 10.3.5 ‚Luft‘ - Prognose

Der Bebauungsplan sieht Einzelhausbebauung vor, die am Ortsrand ausreichend große Lücken zum Luftaustausch lässt. Über die geplante Erschließungsstraße kann somit ungehindert Frischluft zum Ortskern einströmen. Eine dichte Baumpflanzung in der Wohngebietsstraße soll diesen Luftstrom zudem regulieren, d. h. die Luftfeuchtigkeit erhöhen, Winde abschwächen und Stäube binden.

### 10.3.6 ‚Klima‘ - Prognose

Die grünordnerischen Maßnahmen gem. Bebauungsplan sowie die in Kap. 4 beschriebene Entwicklung einer Streuobstwiese und von Feldgehölzen zur Ortsrandeingrünung wirken sich verbessernd auf das Kleinklima im Planungsgebiet und im Ortskern aus. Die Laubgehölze spenden Schatten und können die Luftfeuchtigkeit erhöhen, Winde abschwächen und Stäube binden. Mit zunehmender Entwicklung der Vegetation werden diese angenehmen Effekte für den Menschen im Lauf der Zeit immer deutlicher spürbar.

### 10.3.7 ‚Landschaft‘ - Prognose

Die vorgesehene Ortsrandeingrünung mit standortheimischen Feldgehölzen bindet den Ortsbereich in die freie Landschaft ein. Eine zum Ortsrand hin abgestufte Bebauung soll dem Übergang zum unbewaldeten Umfeld Rechnung tragen. Der vorgesehene Streuobstbestand folgt dem höhenmäßigen Übergang und bereichert den Ortsrand mit den jahreszeitlichen Aspekten Obstblüte, Fruchtbesatz und Herbstlaub.

Weiterhin werden die Zielsetzungen des Landschaftlichen Leitbildes für Bergen gem. Entwurf zum Flächennutzungsplan (vgl. Kap. 1.3.2) wie folgt berücksichtigt:

Eine Sichtachse in Richtung der geplanten Erschließungsstraße lässt durch eine zum Ortsrand hin aufgelockerte Einzelhausbebauung hindurch den Ausblick auf die freie Landschaft zu. Im gleichen Sichtfeld soll, durch grünordnerische Maßnahmen das Planungsgebiet durch kulturlandschaftliche Strukturen wie Streuobstwiese, Feldgehölzgruppen oder Ufersäume bereichert werden.

In umgekehrter Blickrichtung wird durch eine zum Ortsrand hin abfallende Bebauung der Einblick zur Kirche nicht verdeckt.

### 10.3.8 ‚Kultur- und Sachgüter‘ - Prognose

Die in Kap. 10.2.8 genannten Schutzgüter haben zum Planungsgebiet ausreichende Abstände bzw. können bei den Baumaßnahmen ausreichend geschützt werden.

Der Bebauungsplan weist für den Fall zutage tretender Bodendenkmäler auf die Beachtung der entsprechenden Bestimmungen im Denkmalschutzgesetz hin.

### 10.3.9 Zusammenfassende Prognose

Unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Minimierung bzw. zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen wird die folgende Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bzgl. der bei der Umweltprüfung betrachteten Schutzgüter abgeleitet. Dabei werden 3 nacheinander folgende Phasen unterschieden:

- (1) **„Baubedingte Auswirkungen“** treten während der Bau-Ausführungsphase auf.
- (2) **„Anlagebedingte Auswirkungen“** werden nach Anlagen-Fertigstellung spürbar.
- (3) **„Nutzungsbedingte Auswirkungen“** stellen sich anschließend, d. h. während des alltäglichen Betriebes ein.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Nutzungsbedingte Auswirkungen
<b>Mensch</b>	Mäßig --	Gleich bleibend o	Gering -
<b>Arten und Lebensräume</b>	Mäßig --	Verbessernd +	Verbessernd +
<b>Boden</b>	Mäßig --	Gering -	Gleich bleibend o
<b>Wasser</b>	Gering -	Gleich bleibend o	Verbessernd +
<b>Luft</b>	Gering -	Verbessernd +	Gleich bleibend o
<b>Klima</b>	Gleich bleibend o	Verbessernd +	Gleich bleibend o
<b>Landschaft</b>	Mäßig --	Verbessernd +	Verbessernd +
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	Gleich bleibend o	Gleich bleibend o	Gleich bleibend o

Die Umsetzung des Bebauungsplanes führt anfangs zu einer geringen bis mäßigen Beeinträchtigung der Schutzgüter während der Bauphase. Bei fertig gestellter Anlage können v. a. durch grünordnerische Maßnahmen die Schutzgüter positiv beeinflusst werden. Bei anhaltender Pflege und Entwicklung der Vegetation werden ferner folgende Schutzgüter nachhaltig verbessert:

- **„Arten und Lebensräume“** durch Erhöhung der Artenvielfalt
- **„Wasser“** durch reduzierte Einträge und durch ein infolgedessen stabilisiertes Gewässer-Ökosystem
- **„Landschaft“** durch Bereicherung des Landschaftsbildes aufgrund des wachsenden Feldgehölz- und Streuobstbestandes

## 10.4 Maßnahmen zur Minimierung bzw. zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

### 10.4.1 Gehölzschutz-Maßnahmen

Die Randbereiche des Planungsgebietes werden während der Baumaßnahmen geschützt. Weiterhin bleiben innerhalb des Geltungsbereichs dargestellte Gehölzbestände erhalten. Darüber hinaus wird die Baumschutzverordnung der Stadt Neuburg anzuwenden sein.

Folgende Regelwerke können den erforderlichen Schutzmaßnahmen zugrunde gelegt werden:

- a) DIN 18920 – Vegetationstechnik im Landschaftsbau; Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen
- b) RAS-LP, Abschnitt 4 – Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen

### 10.4.2 Maßnahmen bei Erdbewegungen

Unter- und Oberböden werden entsprechend ihrer tatsächlichen Mächtigkeiten, vor Beginn der Baumaßnahme abgetragen, entsprechend der angetroffenen Schichtung voneinander getrennt gelagert und dabei in nutzbarem Zustand gehalten und geschützt.

### 10.4.3 Anlage einer Streuobstwiese

Vordringliches Ziel der Maßnahme ist die Eingrünung des südlichen Baugebiets-Randes bei gleichzeitig positiver Beeinflussung der kleinklimatischen Verhältnisse: Die Hochstamm-Obstbäume ermöglichen den Luftdurchzug zum Ortskern, binden Stäube und wirken im Sommer kühlend aufgrund von Schattenwurf und Verdunstung.

Die Obstbäume sollen gemäß den Darstellungen im Grünordnungsplan gepflanzt und dauerhaft erhalten werden.

Aufgrund grünordnerischer Festsetzung soll die Wiese extensiv genutzt werden.

### 10.4.4 Anlage von Baum-Strauch-Gruppen

Vordringliches Ziel der Maßnahme ist die Eingrünung des Ortsrandes entlang der Teiche und des Grabens mit standortheimischer Vegetation. Dadurch soll die private Grünfläche der Parzellen Nrn. 4, 6 und 7 in die Landschaft eingebunden und ein Ortsrand definiert werden. Innerhalb des zeichnerisch dargestellten Bereiches ist die Neupflanzung einer dreireihigen Baum-Strauch-Hecke mit Anlage eines umlaufenden, ca. 1,2 m breiten Gras-Kraut-Saumes durchzuführen und dauerhaft zu erhalten.

Eine geschlossene, heckenartige Bepflanzung im Bereich südlich der Teiche soll deren Beschattung auch nach dem Entfernen der Fichtenreihe bewirken. Die Pflanzung wird nach Westen hin gemäß Planzeichnung in kleinere Gehölzgruppen aufgelöst, um den Luftaustausch zum Ortskern nicht zu behindern. Die Pflanzung kann langfristig als Staubfilter und Verdunstungsspender dienen sowie zahlreichen Insekten-, Vogel- und Säugetierarten wertvollen Lebensraum bieten.

Der begleitende Krautsaum kann durch Belassen der vorhandenen Wiese oder Ansaat mit folgender Saatmischung vorgesehen werden: RSM (Regelsaatgutmischung) 8.1.4 Extensivgrünland – Halbschattenlagen. Durch die festgesetzten Pflegemaßnahmen ist eine dauerhafte Extensivierung des Saumes vorgesehen.

Die Anwendung von Düngemitteln, Unkraut- und Schädlingsbekämpfungsmitteln ist ausgeschlossen, um möglichen Schadstoffeintragen in Gewässer - insbesondere in die benachbarten Teiche und den angrenzenden Graben - entgegenzuwirken.

#### **10.4.5 Pflege des Röhrichtes mit uferbegleitenden Gräsern und Kräutern**

Zur dauerhaften Extensivierung soll das Röhricht der ufernahen Bereiche einmal pro Jahr gemäht werden. Der Mahdzeitpunkt wird - unter Beachtung von Brutzeiten - im Oktober zu wählen sein.

Die Anwendung von Düngemitteln, Unkraut- und Schädlingsbekämpfungsmitteln ist ausgeschlossen, um möglichen Schadstoffeintragen in Gewässer - insbesondere in die benachbarten Teiche und den angrenzenden Graben - entgegenzuwirken.

## 10.5 Monitoring

Übersicht über die vorgeschlagenen Maßnahmen zur Überwachung der auffälligsten Umweltauswirkungen:

Betroffene Schutzgüter	Maßnahmen zur Überwachung	Zeitpunkt und Abfolge
<b>Mensch</b>	Kontrolle: Verkehr und Einhaltung von Ruhezeiten	Während der Bautätigkeit, nach Fertigstellung
<b>Arten und Lebensräume</b>	*) Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen, insbesondere der Ortsrandeingrünung	3 Jahre nach Durchführung der Pflanzmaßnahmen
<b>Boden</b>	*) Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen, insbesondere der Ortsrandeingrünung	3 Jahre nach Durchführung der Pflanzmaßnahmen
<b>Landschaft</b>	*) Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen, insbesondere der Ortsrandeingrünung	3 Jahre nach Durchführung der Pflanzmaßnahmen

Die Zuständigkeit zur Durchführung der Überwachung liegt bei der Stadt Neuburg. Hierbei werden die erheblichen Auswirkungen, insbesondere solche auf die Belange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB überwacht. Auswirkungen, die bei der Umsetzung unvorhergesehen eintreten sind dabei mit zu berücksichtigen und geeignete Gegenmaßnahmen gegebenenfalls rechtzeitig einzuleiten.

Die Informationen der Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB sind zu berücksichtigen.

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

## 10.6 Resumée

In südlicher Ortsrandlage Bergens, nahe am historischen Ortskern mit romanischer Kirche, soll eine bauliche Lücke geschlossen werden, die nach der Aufgabe einer Hofstelle dort entstanden ist. Die Bebauung beschränkt sich auf eine Fläche von 3.985 m<sup>2</sup> im baurechtlichen Dorfgebiet. Das südlich gelegene Grünland mit 2 Teichen wird bis zum angrenzenden Wassergraben mit einer Fläche von 6.250 m<sup>2</sup> in den Bebauungsplan einbezogen und grünordnerisch überplant.

Der Bebauungsplan ergreift zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf die betroffenen Umweltkomponenten die folgenden wichtigsten Maßnahmen:

- Nach außen hin fallende Bebauungshöhen reagieren auf den Übergang zur freien Landschaft.
- Die in Richtung der Erschließungsstraße frei gehaltene Achse ermöglicht Blickbeziehungen und Luftaustausch zwischen Ortskern und Umgebung.
- Die Ortsrandeingrünung mit Streuobst und standortheimischen Feldgehölzen schafft wertvolle neue Lebensräume, erhöht die Attraktivität des Ortsrandes und bindet diesen in die Landschaft ein.
- Extensive Pflegemaßnahmen auf der privaten Grünfläche wirken sich nachhaltig verbessernd auf Artenvielfalt und Gewässergüte aus.

## 10.7 Zusammenfassung

In der Zeit vom 19.05.05 bis 21.06.05 wurde die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt. Hierbei sind Stellungnahmen eingegangen, die sich auf Wechselwirkungen des Vorhabens mit den relevanten Schutzgütern beziehen und gemäß Stadtratsbeschluss vom 26.07.05 im weiteren Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen sind:

- Der Fachberater für Brandschutz der Regierung weist darauf hin, dass der vorgesehene Wendeplatz auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sein muss. Ein Durchmesser von 12 m sei dafür unzureichend und müsse auf mindestens 18 m vergrößert werden.

→ Auf die o. g. Vergrößerung des Wendebereiches kann verzichtet werden, da der Bebauungsplan in folgenden Details geändert wird:

Der Wendeplatz wird nach Osten durch Begradigung und Verschiebung der geplanten Begrenzung erweitert. Die Zufahrten zu den Grundstücken 6 und 7 werden zudem auf mindestens 6 m verbreitert. Außerdem erhält die geplante Erschließungsstraße an Engstellen eine Mindestbreite von 3,5 m und im Wendeplatzbereich wird ein Löschwasserhydrant vorgesehen.

- Die Untere Naturschutzbehörde fordert, die am südlichen Gebietsrand liegenden Grünflächen nicht durch Einfriedungen zu beeinträchtigen, da andernfalls der Ortsrand seinen naturnahen Charakter verliere.

→ Dem Hinweis wird im Bebauungsplan durch transparente, durchlässige und zu begrünende Zäune Rechnung getragen, anstelle des vorgeschlagenen Verzichtes auf Einfriedung.

Dem Resümee (Kap. 10.6) ist zu entnehmen, wie der Bebauungsplan die Umweltbelange berücksichtigt. Unter Einbeziehung der oben zusammengefassten Stellungnahmen wurde der Bebauungsplanentwurf überarbeitet und kann der Regierung zur Genehmigung vorgelegt werden.



**Verfasser – Bebauungsplan:**

Architekturbüro Josef Breitenhuber  
Frauenplatz B 1  
86633 Neuburg an der Donau  
Tel. 08431/ 7536

**Verfasser – Grünordnung und Umweltbericht:**

Arbeitsgemeinschaft

KEHRER PLANUNG GmbH  
Lappersdorfer Straße 28  
93059 Regensburg  
Tel. 0941/ 830 19-0

Landschaftsarchitekt  
Dipl.Ing. Stefan Wild  
Siedlungsstraße 22  
93138 Lappersdorf  
Tel. 0941/ 89 79 521

Neuburg an der Donau, den 26.04.2006

Stadt Neuburg an der Donau



  
Dr. Gmehling  
Oberbürgermeister

## Literaturverzeichnis

ARCHITEKTURBÜRO J. BREITENHUBER: Entwurf - Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 2-07 „Erdenreich - Hof“ – Stand: April 2005

ARCHITEKTURBÜRO J. BREITENHUBER: Bestandsplan vor Abbruch - Stand: April 2005

ARCHITEKTURBÜRO J. BREITENHUBER: Nachweis zum Bebauungsplan mit Eintragung Baumbestand – Stand: April 2005

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR WASSERWIRTSCHAFT: Flüsse und Seen in Bayern – Gewässer-Qualität 2001

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR WASSERWIRTSCHAFT: Gewässerkunde – Karte: Mittlerer Jahresniederschlag in Bayern – Periode 1961 – 1990

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR WASSERWIRTSCHAFT: Informationssystem Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (BayStMLU) 1998: Das Bayerische Naturschutzgesetz.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (BayStMLU) 2003: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Ergänzte Fassung).

BECK-TEXTE 2002: Baugesetzbuch, 36. Auflage 2004.

BECK-TEXTE 2002: Naturschutzrecht, 9. Auflage 2002.

BIOTOPKARTIERUNG BAYERN (Flachland)

EIGENE ERHEBUNGEN

INFORMATIONSSYSTEM

ÖFFENTLICHE SITZUNG DES STADTRATES DER STADT NEUBURG AN DER DONAU AM 26.07.05: Beglaubigter Auszug aus der Niederschrift

REGIONALPLANUNGSVERBAND INGOLSTADT (RP) 2003: Regionalplan der Planungsregion Ingolstadt (10) – Fassung: Dezember 2003.

STADT NEUBURG 2004: Entwurf zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan – Stand: September 2004