

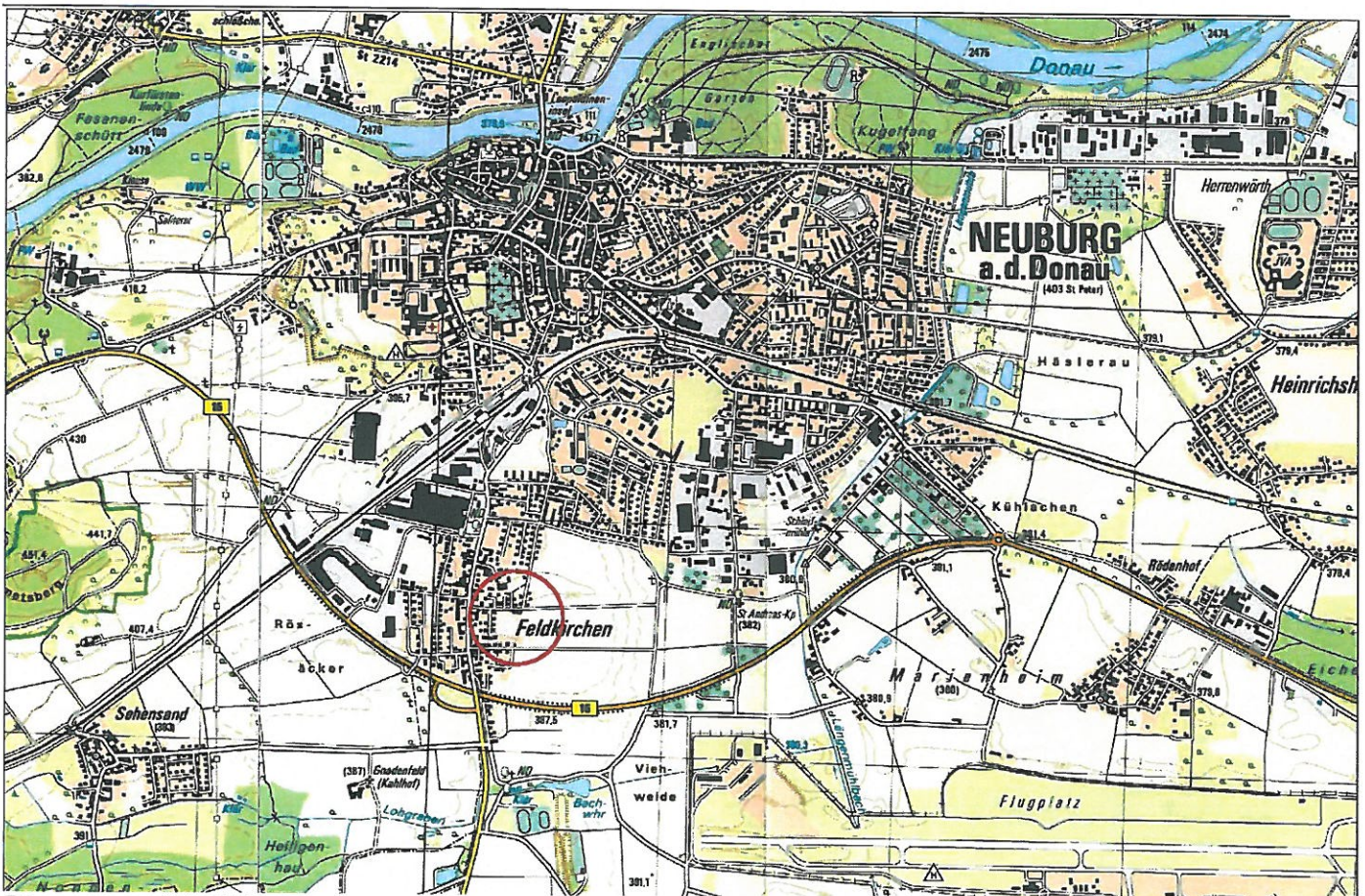


9. Änderung des Bebauungsplans

Nr. 5-03

„Feldkirchen I“

Begründung/ Umweltbericht



Planung: Stadt Neuburg a.d. Donau

Sachgebiet Bauleitplanung
Gertrud Huis (Dipl.-Geogr.)
Oktober 2018

Inhalt

BEGRÜNDUNG

1. Veranlassung zur Bebauungsplanänderung	3
2. Inhalt der Planänderung	4
1. Breite der öffentlichen Verkehrsfläche /Streichen des Gehwegs.....	4
2. Mündungstrichter.....	4
3. Geltungsbereichsänderung Bebauungsplan Nr. 5-03 Feldkirchen I.....	5
4. Baugrundstückspartzellierung.....	7
5. Gebäudetypen.....	7
6. GRZ-Umfang.....	7
7. Anzahl der Geschosse.....	7
8. Oberflächenwasserentsorgung	7
9. Immissionsschutz.....	7
10. Militärische Schutzzone.....	8
11. Richtfunk.....	8
12. Bodendenkmäler.....	8
 UMWELTBERICHT.....	 10

BEGRÜNDUNG

1. Veranlassung zur Bebauungsplanänderung

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 5-03 „Feldkirchen I“ ist seit 16.08.1974 rechtsverbindlich. Seither wurden acht Änderungen vorgenommen an der Planung, die zum Teil nur sehr geringfügige Änderungen in den textlichen Festsetzungen oder mehr oder weniger redaktionelle Korrekturen in der Planzeichnung waren. Die fünfte Änderung von 1986 beinhaltete aber bspw. eine größere Änderung in der Planzeichnung: Hier wurde der südliche Abschnitt der Ringstraße, der bis dahin noch keine Anbauten hatte, von 11 m Breite auf 7,5 m verschmälert mit der Querschnittvorgabe eines 1,5 m breiten Fußwegs, einer 4 m breiten Fahrbahn und eines nur 2 m breiten seitlichen Parkstreifens mit Baumpflanzungen.

Auslöser für die nun vorliegende, neunte Änderung waren zwei Bauanträge für den Bereich zwischen dem Schusterweg und dem Siedlerweg. Nachdem dort noch keine Erschließung (Zufahrt, Versorgungsleitungen) vorhanden ist, mussten die Bauanträge zunächst abgelehnt bzw. zurückgestellt werden. Die dortigen Erschließungs-Trassen gemäß Bebauungsplan befinden sich noch nicht im Eigentum der Stadt.

Im Rahmen einer Eigentümerversammlung am 17.05.2018 wurde seitens der Grundstückseigentümer dieser Erschließungs-Trasse erklärt, dass man nicht bereit sei, die gemäß rechtsverbindlichem Bebauungsplan erforderlichen Flächen für eine Straße von 11,00 m Breite an die Stadt zu veräußern, sondern lediglich für eine Trasse nach dem Vorbild der südlichen Ringstraße mit 7,5 m Gesamtbreite (1,5 m Gehweg, 2 m Parkstreifen mit Baumpflanzungen, 4 m Fahrbahn).

Seitens der Stadtplanung wurde darauf hingewiesen, dass die gewünschte Reduzierung auf 7,5 m Straßenbreite - entsprechend der Verschmälerung des erwähnten Ringstraßenabschnitts- bei der gleichzeitig gewünschten Nutzungsaufteilung (Fahrbahn mit Zwei-Richtungsverkehr, Parkstreifen und Gehweg) die absolute Minimalbreite darstellt. Die erforderlichen Bewegungsspielräume für fahrende Pkw sind hier nur mehr unter Einbeziehung der angrenzenden Flächen (Gehweg, Parkstreifen) zumindest für das Lichtraumprofil der Fahrzeuge gegeben. Das seitliche Parken auf 2 m Raum ist in der Praxis wegen des eingehaltenen Abstands abgestellter Pkw zu Zäunen nicht realitätsnah. Die verbleibende Fahrbahnbreite -von dann weniger als 4 m- lässt bei den heutigen Kfz-Breiten einen Pkw-Gegenverkehr nur eingeschränkt zu. Bei Gegenverkehr mit LkW ist ein Ausweichen auf einen benachbarten Nutzstreifen (also z.B. Parkstreifen, Grundstückseinfahrten) erforderlich. Da das Verkehrsaufkommen hier künftig aber als nicht so hoch eingeschätzt wird, wären diese Änderungen aus Sicht der Stadt gerade noch vertretbar, auch aufgrund des bis dato ohne größere Probleme in der Verkehrsabwicklung bestehenden Ausbauzustands der Ringstraße.

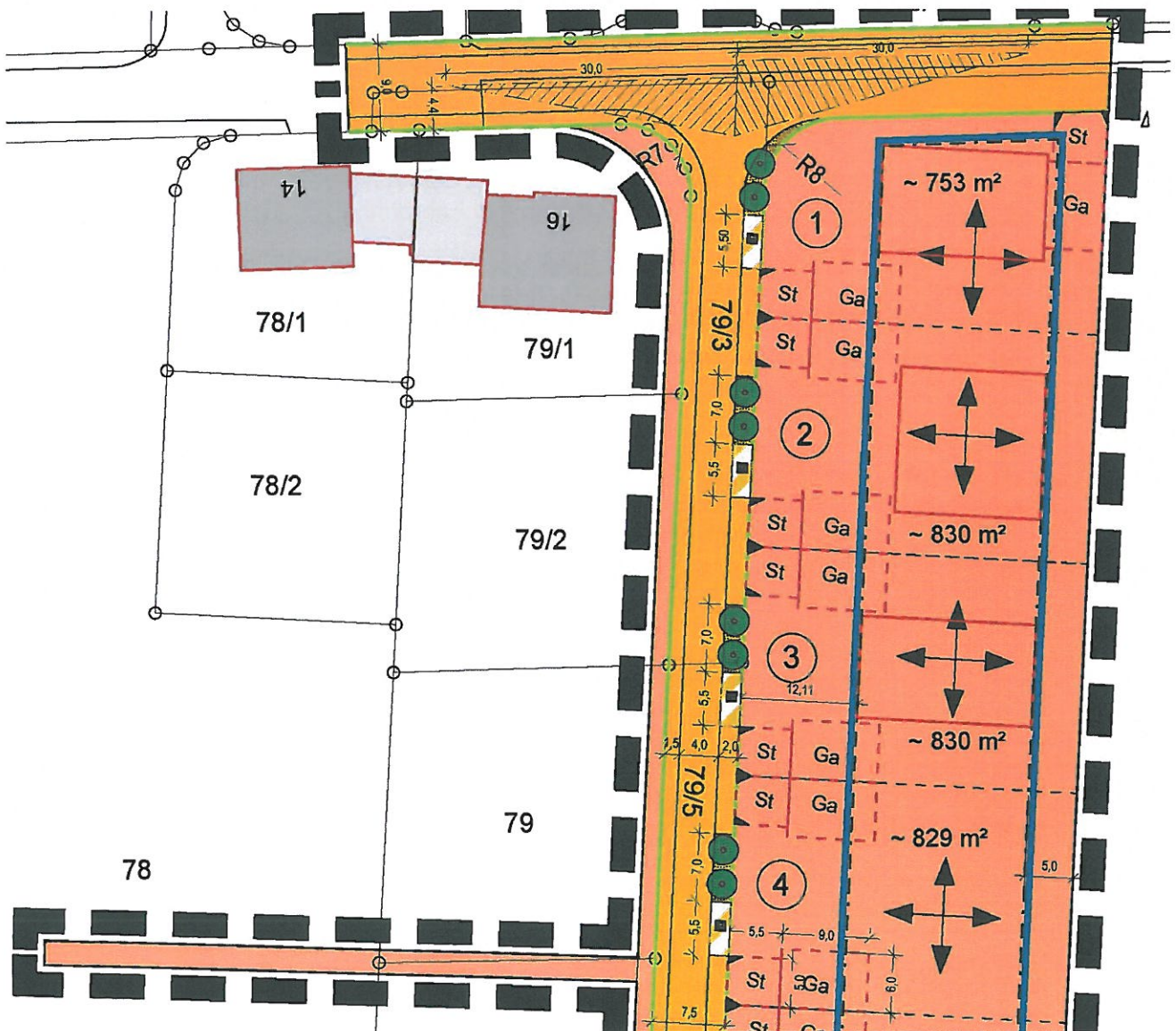
Momentan sind gemäß amtlicher Vermessung seitens der westlichen Grundstücke schon zum Teil Streifen abgetrennt, die eine Erschließungsstraße von rd. 7,50 m Breite ergäben und zu deren Veräußerung an die Stadt die Eigentümer nach mündlichem Bekunden bereit wären. Im Zuge der Errichtung des Gebäudes am Schusterweg 16 1988/ 1989 wurde diese abweichende Straßenbreite (verringertes Kurvenradius und Verringerung der Straßenbreite des Bebauungsplans von 11,0 m auf 7,5 m) dort bereits so vermessen.

Bei dieser Versammlung am 17.05.2018 wurde von den Eigentümern zudem der Wunsch geäußert, bei einer Änderung des Bebauungsplans die **Geh- und Radwegverbindung - etwa in der Mitte des Änderungsbereichs nach Westen abgehend - ersatzlos zu streichen, da er als unnötig seitens der Eigentümer/ Anlieger erachtet werde.**

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschloss am 11.07.2018 den Wünschen der Eigentümer hier zu entsprechen, die Straße zu verschmälern und den Gehweg zu streichen. Durch diese Änderungen ergaben sich weitere Änderungen (siehe 2. Inhalte der Planänderung).

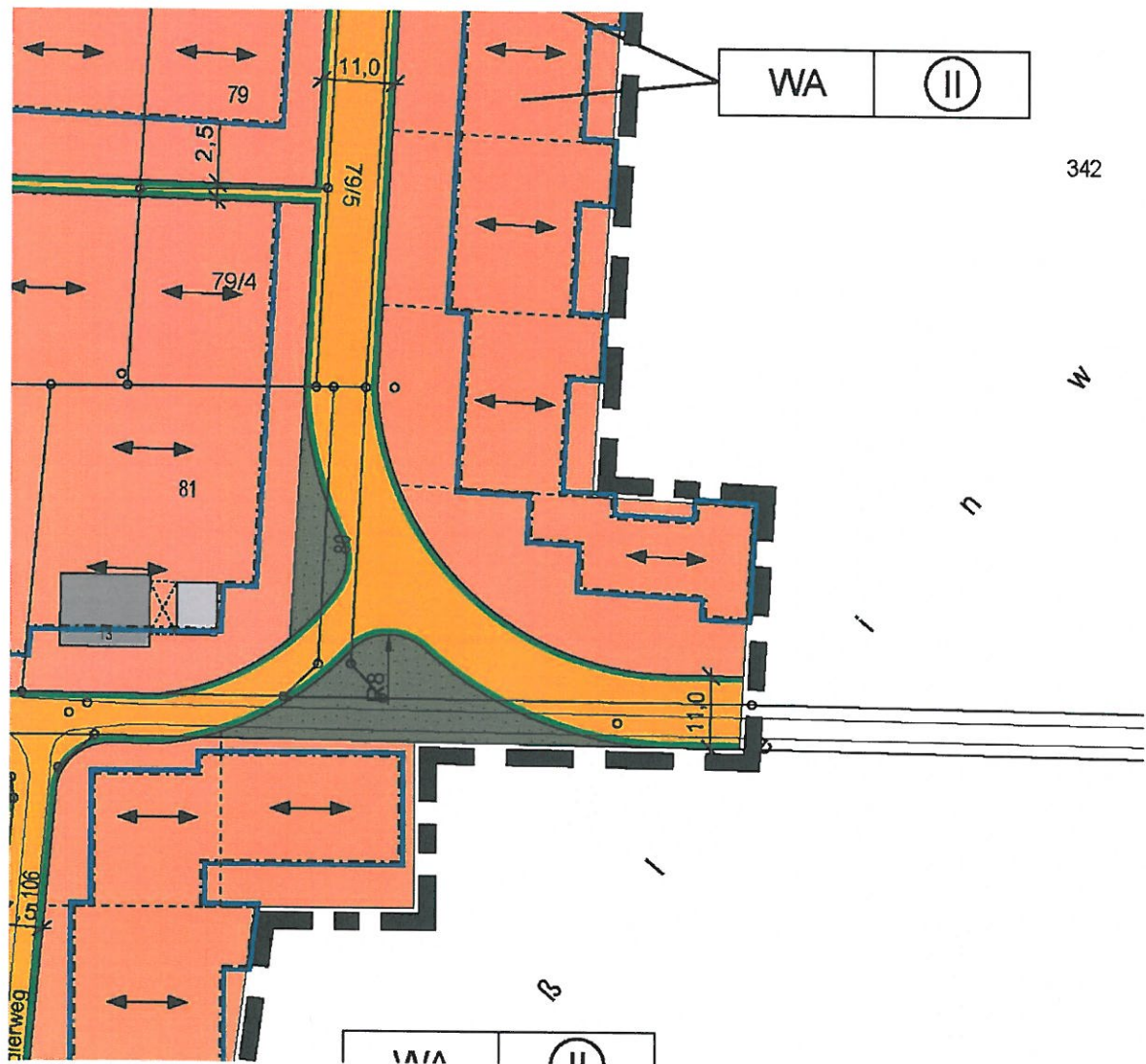
2. Inhalt der Planänderung

1. Die Planänderung übernimmt hier den bereits abgemarkten, aber noch nicht veräußerten Streifen der westlichen Eigentümer und weist im Bebauungsplan eine **öffentliche Verkehrsfläche mit rd. 7,5 m Gesamtbreite** aus, inklusive der Reduzierung des Mündungsradius von 12 m auf 7 m im Nordwesten und Süden. (Der Kurvenradius im Nordosten blieb bei 8 m entsprechend der gegenüberliegenden Mündung der Ringstraße in den Schusterweg.) Die Unterteilung des Querschnitts lehnt sich an die Aufteilung des südlichen Ringstraßenabschnitts an: 1,5 m breiter Fußweg auf der W-Seite, 4 m breite Fahrbahn und 2 m breiter seitlicher Parkstreifen mit Baumpflanzungen. Der **Gehweg nach Westen wird gestrichen** und den angrenzenden Bauparzellen als Wohnbaufläche zugeschlagen. => siehe folgenden BPÄ-Entwurf (Ausschnitt)



BPÄ-Entwurf (Ausschnitt)

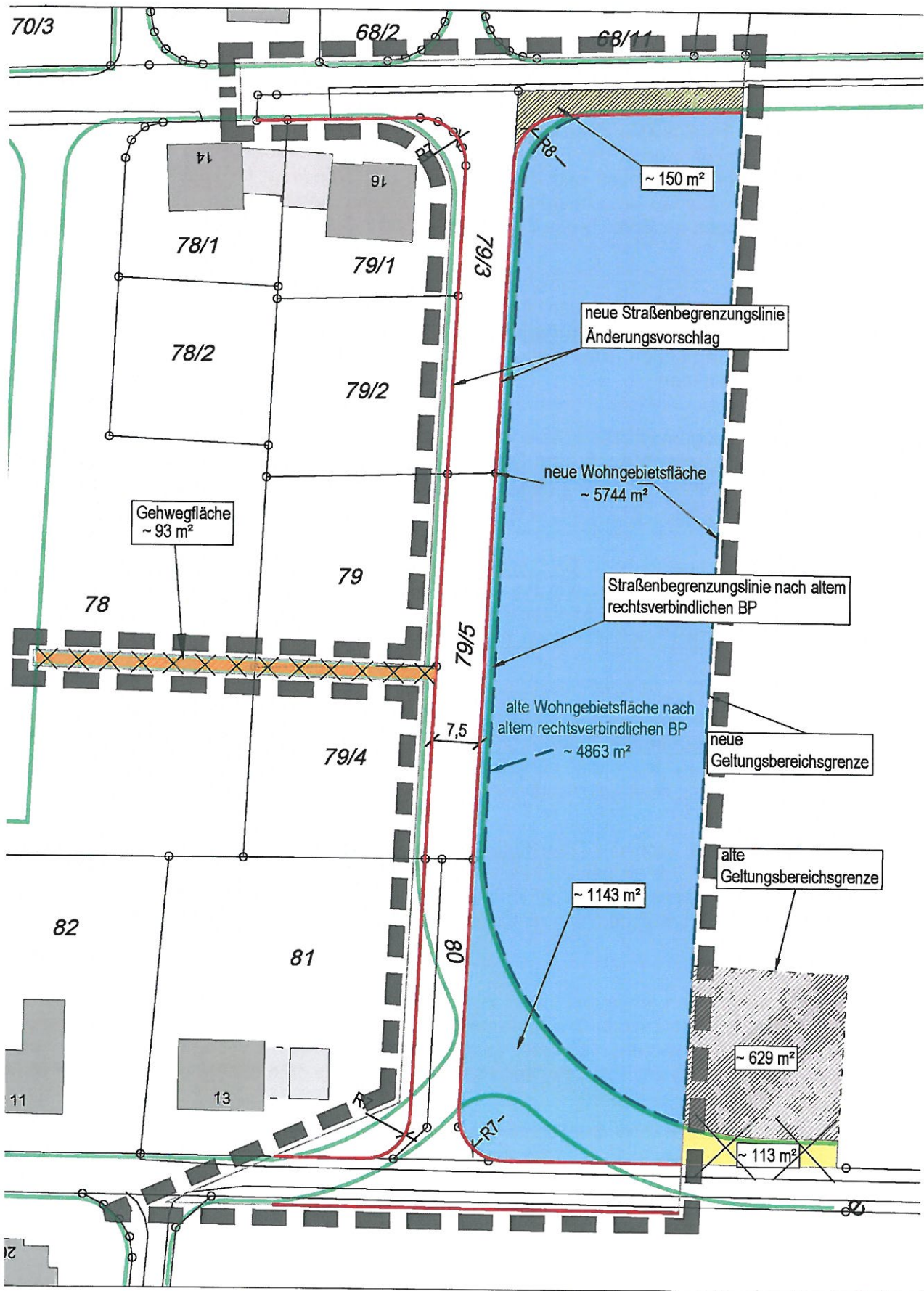
2. Der **verschwenkte Mündungstrichter** des Siedlerwegs in diese von Norden kommende Erschließung, der sehr viel Fläche in Anspruch genommen hätte (siehe folgenden Planausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 5-03), soll in eine **flächensparende, einfache 90°-Mündung geändert** werden. Damit ändert sich in der Praxis aber auch die Haupt-/ Nebenstraßenzuordnung. In der alten Planung wäre diese neu auszubauende Straße die Vorfahrtberechtigte gewesen. Durch die stumpfe, flächensparende 90°-Mündung wird diese Straße nun zur untergeordneten Straße, die in den (nunmehr übergeordneten) Siedlerweg mündet.



Planausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 5-03

3. Im Zuge der Änderung der Straßenbreite und der Mündungsform der Straße ergab das im Südosten parallel zur Straße nach Osten in die freie Landschaft vorstoßende Baugebiet keinen Sinn mehr (siehe obigen „Planausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 5-03“). Zudem verursachte dieser Versprung einen ungünstigen Zuschnitt der restlichen Landwirtschaftsfläche. Daher wurde die **östliche Geltungsbereichsgrenze des alten Bebauungsplans hier begradigt** (siehe Planimetrieskizze im Folgenden). Durch diese Änderung wird die angrenzende Landwirtschaftsfläche einfacher zu bewirtschaften und trotz der Reduzierung an Bauland in dieser Ecke gewinnt der dortige Eigentümer über die Änderung der Straßenbreite und des Straßenver-

laufs/ der Straßenmündung letztlich rd. 250 m² an Bauland (siehe folgende planimetrische Zusammenfassung).



Planimetrische Zusammenfassung der Änderungen

4. Auch die im Bebauungsplan vorgeschlagene **Baugrundstücksparzellierung** musste ebenso im Zuge der Änderungen auf den Prüfstand, nicht nur zur Reduzierung des Flächenverbrauchs und dem Annähern an heutige Grundstücksgrößen im Sinne einer Nachverdichtung, sondern als konkrete Darstellung auch wegen der Folgeaussagen der Parzellengrößen: Die im Bebauungsplan dargestellten Parzellen, Grenzen und Zufahrten sind die Grundlage für weitere Planinhalte, die letztlich im Straßenausbau entscheidend sind. Von diesen Darstellungen leiten sich bspw. die Bordsteinabsenkungen im Bereich der Zufahrten ab, die möglichen Baumpflanzungen und Besucher-Stellplätze.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind auf der Ostseite noch 6 Parzellen mit rd. 870 – 890 m² je Parzelle dargestellt, eine **neue Aufteilung in 7 Parzellen** würde dann (immer noch) rd. 815 – 820 m² je Parzelle erbringen. Eine weitere Reduktion in der Tiefe der Grundstücke wurde hier (noch) nicht vorgenommen.

5. Da die einzelnen Baugrundstücke trotz engerer Parzellierung immer noch relativ groß sind (siehe 4.) wurde hier **ausdrücklich auch eine Doppelhausbebauung zugelassen in den Festsetzungen**. Für diese mussten dann noch **zusätzlich Garagen- und Stellplatzräume/ Zufahrten** vorgesehen werden.
6. Die Überprüfung der bestehenden **GRZ ergab, dass der Wert 0,4 des rechtsverbindlichen Bebauungsplans hier eingehalten werden** kann, sogar noch unter der nunmehr geregelten Berücksichtigung der Garagen- und Stellplatzflächen zu 100% bzw. zu 50% wegen der hier neu festgesetzten **ausschließlich sickerfähigen Ausführung der Stellplätze/ Stauräume vor den Garagen**.
7. Die schon mehrfach im Bebauungsplanbereich befreite **zwingende Zweigeschossigkeit** der Gebäude wurde **in eine maximale Zweigeschossigkeit in den Festsetzungen abgewandelt**; auch um eine Anpassung an den direkt benachbarten Gebäudebestand, der nahezu ausschließlich E+D-Bebauung umfasst, nicht auszuschließen.
8. Darüber hinaus wurde auch die **Oberflächenwasserentsorgung** auf den neuesten Stand gebracht. Es wurden die seit einigen Jahren üblichen Festsetzungen zur privaten Versickerung ergänzt: „Das von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser der Baugrundstücke ist auf den Grundstücken breitflächig zu versickern oder der Brauchwassernutzung zuzuführen.“
9. **Immissionsschutz:** Die Lärmimmissionen von der ca. 240 m entfernten Fahrbahn der B 16 zur südlichen Baugrenze der Parzelle 7 würden nach Angaben der Unteren Immissionsschutzbehörde bis zum Planungshorizont 2035 und einer angenommenen jährlichen Verkehrszunahme bei einer Geschwindigkeit von 100 km/h zu Orientierungswerten von tags 55,6 dB(A) und nachts 49,7 dB(A) an der südlichen Baugrenze führen.

Da diese Werte erheblich über den Richtwerten der DIN 18005 liegen und selbst die Grenzwerte der -hilfsweise heranzuziehenden- Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) überschritten würden, müssen an der **Parzelle 7 Festsetzungen zum passiven und aktiven Lärmschutz** getroffen werden:

- lärmorientierter Grundriss: Aufenthaltsräume sind auf die schallabgewandten Seiten des Gebäudes zu orientieren
- um die Innenpegel einzuhalten, wurde die Einhaltung der Schalldämmwerte der neuen DIN-4109 für die Außenbauteile vorgegeben

- für die Außenwohnbereiche wurde eine 2m hohe, erdbündige und geschlossene Einfriedung in Holzbauweise (mind. 24 mm Stärke) oder Massivbauweise entsprechend der Planzeichnung festgesetzt.

Mit den angegebenen Festsetzungen zum Lärmschutz ist ein weitreichender Schallschutz gegeben, der die Bauherren hier nicht übermäßig belastet.

Selbst wenn die Parzelle 7 erst nach Parzelle 6 bebaut werden würde, ist in der Berechnung ein Sicherheitspolster berücksichtigt, das auch dann in Parzelle 6 noch die Einhaltung der Immission der 16. BImSchV gewährleistet:

- Da die B 16 in diesem Abschnitt in einer Geländesenke von einigen Metern verläuft, sind die Emissionen im Bereich der Bebauung deutlich niedriger als bei freier, ebener Schallausbreitung – und in der Schallberechnung der Unteren Immissionsschutzbehörde angesetzt.
- Die Höchstgeschwindigkeit auf der B 16 ist in diesem Bereich durch die Einmündung der/ Abfahrt zur Staatsstraße auf 80 km/h beschränkt, was ebenfalls eine geringere Emission bedeutet als bei den in der Berechnung der UIB verwendeten 100 km/h-Geschwindigkeit.
- Die Richtwert- bzw. Grenzwertüberschreitungen sind auf das Jahr 2035 hochgerechnet und kommen daher erst in mehreren Jahren zu Tragen, wenn die angenommene Verkehrszunahme eingetroffen ist.

10. Militärische Schutzzone: Das Planungsgebiet liegt außerhalb der Fluglärmszonen, so dass diese keine weitere Berücksichtigung in den Festsetzungen finden. Aufgrund der Lage des Planungsgebiets in der Bauhöhenbeschränkungszone 1 a wurde der Hinweis auf die Erforderlichkeit einer Genehmigung durch die Luftfahrtbehörde bei Nutzung von Baukränen als Hinweis aufgenommen.

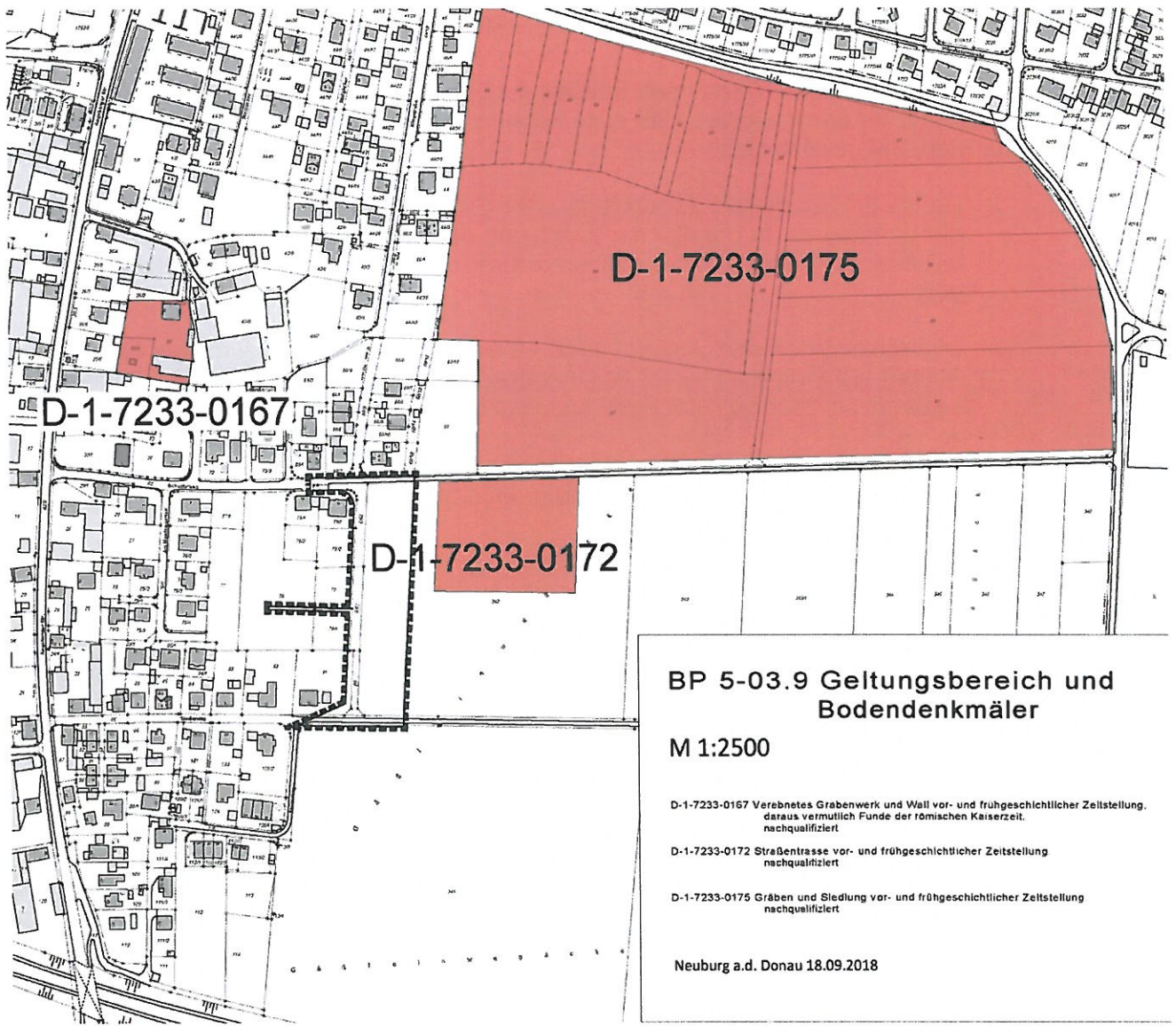
11. Richtfunk: Durch den südlichen Planungsbereich führt eine Richtfunktrasse, deren Fresnelzone in 80 – 110 m über Grund verläuft. Den vertikalen Sicherheitsstreifen noch abgezogen von der unteren Grenze der Funkkorridors, resultiert ein maximal zur Verfügung stehender Freiraum für Bauten oder auch nur temporäre Hindernisse (Masten, Kräne, ...) mit 65 m über dem dort ebenen Untergrund. Da diese Höhe beim hier vorliegenden privaten Hausbau mit maximal 9,6 m Firsthöhe über Grund selbst mit Kränen etc. nie tangiert wird, wurde hier der Verlauf der Richtfunktrasse nur als Hinweis aufgenommen.

12. Bodendenkmäler: In unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet liegen folgende Bodendenkmäler:
 D-1-7233-0172 Straßentrasse vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.
 D-1-7233-0175 Gräben und Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.
 D-1-7233-0167 Verebnetes Grabenwerk und Wall vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, daraus vermutlich Funde der römischen Kaiserzeit.

Das Plangebiet befindet sich in der Nachbarschaft zu o.g. Bodendenkmälern. Seitens der Denkmalschutzbehörde wird angenommen, dass sich die frühgeschichtliche Straßentrasse (D-...0172) bis ins Plangebiet erstreckt, und dass hier mit hoher Wahrscheinlichkeit mit dem Vorhandensein weiterer, bislang unbekannter Bodendenkmäler vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung zu rechnen ist.

Im gesamten Plangebiet ist daher eine Erlaubnis nach Art. 7.1 BayDSchG erforderlich, worauf in der Satzung hingewiesen wird. Bodeneingriffe aller Art bedürfen demgemäß einer denkmalrecht-

lichen Erlaubnis, die in einem eigenständigen Verfahren bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.



UMWELTBERICHT

Da durch die Reduzierung des Geltungsbereichs um rd. 900 m² und der Beibehaltung der GRZ aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan - trotz erweiterter Flächenberücksichtigung der versiegelten/ überbaubaren Flächen unter diesem Grenzwert- **letztlich weniger Eingriff in die Natur** (hier intensive Landwirtschaftsfläche) stattfindet, liegt durch die Änderung kein ausgleichender Eingriff in den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild vor.

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Wasserwirtschaft:

Bei der Planänderung wurde seitens der Stadtplanung schon von vornherein die Versickerung des Dachflächenwassers neu in die Satzung mitaufgenommen wie sie heute in nahezu allen neuen Baugebieten vorgeschrieben werden muss zur Reduzierung der Kanal- und Kläranlagenbelastung und zur natürlichen Anreicherung und Reinigung des Niederschlagswassers.

Bodendenkmäler:

Auch der Hinweis auf die Erlaubnis für Erdarbeiten bezüglich der Bodendenkmäler war schon in der Planänderung berücksichtigt.

Funktrassen:

Der Verlauf zweier Richtfunktrassen, wovon eine zum Teil über das Planungsgebiet im Süden läuft, wurde seitens der Telefonica Germany GmbH in der ersten Anhörung mitgeteilt. Daraufhin wurde die Mittellinie der Trasse als Hinweis in den Bebauungsplan übernommen. Da sich die Fresnel-Zone aber in einem vertikalen Korridor zwischen 80 und 110m über Grund befindet als horizontal über die Landschaft laufender Zylinder, sind keine Beeinträchtigungen für den Richtfunk, weder durch die Bebauung, noch durch Baukräne zu erwarten. Für die späteren Bewohner ist diese Darstellung und der Hinweis auf den dort bestehenden Richtfunk aber ggf. von Interesse.

Immissionsschutz:

Seitens der Unteren Immissionsschutzbehörde (UIB) im Landratsamt wurden, nachdem das Planungsgebiet nicht mehr in einer Lärmschutzzone des Militärflugplatzes liegt, nur mehr die überschlägig errechneten Immissionen der Bundesstraße in das Wohngebiet angemahnt, die hier die Orientierungswerte der DIN 18005 überschreiten würden.

Folgendes schränkt dieses Rechenergebnis/ diesen Überschreitungshinweis allerdings wieder ein:

- 1) Es handelt sich hier um altes Baurecht (Bebauungsplan Nr. 5-03 „Feldkirchen I“, rechtsverbindlich seit 16.08.1974). Im Zuge dieser Änderung wurde das Baugebiet lediglich flächenmäßig reduziert durch die Umplanung der Erschließungsflächen. Somit sind hier nicht die Orientierungswerte der DIN 18005 maßgeblich, sondern es können allenfalls hilfswise die Werte der 16. BImSchV herangezogen werden. Diese Werte (tags 59 dB(A) und nachts 49 dB(A)) werden insbesondere auch noch durch die im Folgenden genannten Randbedingungen eingehalten.

- 2) Die UIB legte für Ihre Berechnungen die bis 2035 hochgerechneten DTV-Werte zugrunde. Da das Baugebiet aber, wie auch die UIB letztlich konstatierte (ersichtlich aus den Plandarstellungen: Straßen enden ohne Wendemöglichkeit in den anschließenden Feldweg), noch als keineswegs abgeschlossen zu betrachten ist, kann bis zum berücksichtigten Planungshorizont für die Verkehrszunahme bis 2035 evtl. eine Erweiterung des Baugebiets erfolgen, die selbst schon eine weitere Abschirmung für das vorliegende bringt und in der dann auch erforderlichenfalls Lärmschutzmaßnahmen umgesetzt werden können. Hinweis: Parallel zu dieser Änderung wird derzeit die Bebauung im südlichsten Teil des alten Bebauungsplanbereichs - direkt an der B16 - in die Wege geleitet, wobei eine längere Lärmschutzwand an der B16 errichtet wird, die ebenfalls deutlich lärmindernde Auswirkungen auf das vorliegende Änderungsgebiet haben wird.
- 3) Für den Emissionsabschnitt der B 16 wurde seitens der UIB zunächst als Geschwindigkeit 100 km/h pro Stunde angesetzt. In diesem Abschnitt besteht allerdings eine bedeutende Mündung der Staatsstraße in die Bundesstraße aufgrund deren die Geschwindigkeit hier auf 80 km/h beschränkt ist und wohl nie erhöht wird in diesem Abschnitt. Die UIB errechnete nach diesem Hinweis noch Werte für 80 km/h, die schon eine Verringerung um ca. 0,5 dB(A) erbrachten –zusätzlich zu den weiter beschriebenen Einschränkungstatsachen.
- 4) Die topographischen Gegebenheiten (die B 16 verläuft hier in einem Geländeeinschnitt) wurden in der überschlägigen Lärmberechnung nicht berücksichtigt. Diese Tiefenlage der Bundesstraße im immissionsrelevanten Abschnitt bedeutet ebenfalls eine deutliche Reduktion der Lärmausbreitung.
- 5) Es wurden trotz der offensichtlichen Einhaltung der Grenzwerte der 16. BImSchV für die Parzelle 7- als südlichste Parzelle und damit auch als abschirmende Fläche gegen die B 16 - Lärmschutzmaßnahmen in den Bebauungsplan mitaufgenommen, die von den baulichen und finanziellen Auswirkungen auf den dortigen künftigen Bauherrn noch leicht tragbar sind: lärmabgewandte Orientierung der Aufenthaltsräume (Schlaf- und Kinderzimmer) im OG der Parzelle 7 und eine Immissionsschutzwand als geschlossene, erdbündige Einfriedung mit 2 m Höhe und bspw. mind. 24mm Stärke bei Holz Ausführung an der südlichen Grundstücksgrenze inklusive der Garagenumfassung. Sowohl das Wohnhaus, als auch die Lärmschutzeinfriedung inklusive der Garagenwände der Parzelle 7 haben zusätzlich eine stark lärmindernde Wirkung auf die nördlich gelegenen Parzellen.

So ist letztlich aufgrund der oben beschriebenen Einschränkungen zu den überschlägigen Rechenergebnissen der UIB, der zusätzlichen Lärmschutzmaßnahmen auf Parzelle 7 und der Anwendbarkeit der 16. BImSchV und Einhaltung dieser Grenzwerte gesichert, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche ausgeschlossen sind.

Neuburg an der Donau, 17.01.2019

Stadt Neuburg an der Donau


Dr. Gmehling
Oberbürgermeister

