



Stadt Neuburg an der Donau



Übersichtslageplan

Flächennutzungsplanänderung
Bebauungsplanänderung und Grünordnungsplan
mit Umweltbericht

„Eichelgarten-/Wiesenstraße“

Nr. 6-04.2

B e g r ü n d u n g

Inhalt

	Seite
1. Verfahren	3
2. Räumlicher Geltungsbereich	3
3. Ziel und Zweck der Planung	
3.1 Anlaß zur Planänderung	
3.2 Plangrundlagen	
3.3 Grundzüge der Planung	
3.4 Technische Nebenanlagen	4
4. Ökologische Ausgleichsmaßnahmen/ Grünordnung	4
4.1 Ausgangssituation	
4.2 Geplante Maßnahmen	
4.2.1 Ressourcenschutz	
4.2.2 Schutz des Kleinklimas	
4.2.3 Schutz der Kleintierlebewelt/Verbund der Lebensräume	5
4.2.4 Schutz der heimischen Flora- und Faunazusammensetzung	
4.2.5 Ökologische Ausgleichsfläche	
5. Umweltbericht	
5.1 Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben	
5.2 Beschreibung der Umwelt und ihre Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens	6
5.2.1 Schutzgut Mensch	
5.2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere	
5.2.3 Schutzgut Boden	
5.2.4 Schutzgut Wasser	
5.2.5 Schutzgut Luft und Klima	
5.2.6 Schutzgut Landschaft	
5.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	
5.2.8 Zusammenfassende Bewertung	
5.3 Beschreibung der Umweltschutzmaßnahmen	
5.3.1 Zu erwartende nachteilige Umweltauswirkungen des Vorhabens	7
5.3.1.1 Schutzgut Mensch	
5.3.1.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere	
5.3.1.3 Schutzgut Boden	
5.3.1.4 Schutzgut Wasser	
5.3.1.5 Schutzgut Luft und Klima	
5.3.1.6 Schutzgut Landschaft	
5.3.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	
5.3.1.8 Zusammenfassende Bewertung	
5.3.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	
5.3.3 Ausgleichsmaßnahmen	
5.4 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen	8
5.5 Monitoring	
5.6 Zusammenfassung	

1. Verfahren

Mit den Beschlüssen Nr. 29/2003 und 30/2003 vom 12.02.2003 hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Neuburg die Änderung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Stadtrat hat den Änderungsbeschluss Nr. 13/2003 zur parallelen Änderung des Flächennutzungsplanes in seiner Sitzung vom 25.02.2003 gefasst. In seiner Sitzung am 26.07.2005 hat der Stadtrat mit Beschluss Nr. 118/2005 eine weitere Änderung des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes beschlossen. Die Änderungsbeschlüsse betreffen ausschließlich die Flur Nummern 1313/27, 1313/28, 1302/109, 1302/110 und 1316 der Gemarkung Heinrichsheim.

Der Beschluss Nr. 13/2003 der Sitzung v. 25.02.2003 wurde in der Stadtratssitzung am 27.09.2005 wieder zurückgenommen, da eine Änderung des FNP im betroffenen Bereich nicht erforderlich war.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist begrenzt durch die Heinrichsheimstraße im Norden, die Schulstraße im Osten und Süden und die Grundstücke Fl.Nr. 1255, 1255/1, 1304(Teilfl.), 1310, 1311, 1313, 1329, 1329/24 und 1330 im Westen. Den Großteil der westlichen Abgrenzung stellt die Freifläche „Heinrichsheim Mitte“ dar.

3. Ziele und Zweck der Planung

3.1 Anlass zur Planänderung

Für den Planbereich liegen der Stadt Neuburg drei Änderungsanträge vor:

- Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan führt von der Eichelgartenstraße eine Straßenanbindung zur Flur Nr. 1313. Diese war ursprünglich als Anschlussverbindung zum Gebiet „Heinrichsheim Mitte“ geplant, wird aber nach Neuaufrstellung des Flächennutzungsplanes hierfür nicht mehr vorgesehen. Sie dient noch der Erschließung der landwirtschaftlich genutzten Flächen. Dieser Weg wird um ca. 13 m nach Süden verschoben und auf 6,5 m Breite verschmälert. Es entstehen so zwei neue Flächen mit Fl.Nr. 1313/27 als Bauparzelle und Fl.Nr. 1313/28 als Wegfläche.
- Die Grundstücke Fl.Nr. 1302/109 und 1302/110 sind im rechtsverbindlichen Bebauungsplan zusammen mit dem angrenzenden öffentlichen Spielplatz als Grünfläche ausgewiesen. Nun haben die Grundstückseigentümer den Antrag zur Bebauung gestellt.
- Das Grundstück Fl.Nr. 1316 ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als Grünfläche ausgewiesen. Es soll nun umgewandelt werden in z.T. „Fläche für den öffentlichen Bedarf“ und z.T. Wohnbaufläche. Die öffentliche Fläche betrifft ca. 80 % dieser Grundstücksfläche. Auf dem Grundstück soll eine öffentliche Fußwegverbindung vom Kindergarten zur Wiesenstraße hergestellt werden.

3.2 Plangrundlagen

- Flächennutzungsplan und Bebauungsplan: Im rechtsgültigen FNP und B-Plan ist der gesamte Bereich als Allgemeines Wohngebiet WA dargestellt. Hier erfolgt keine Änderung. Die Grünflächen mit den Fl. Nr. 1302/109 und 1302/110 sollen dem Bereich WA zugeordnet werden, die Grünfläche der Fl. Nr. 1316 wird Fläche für den öffentlichen Bedarf und teilweise Wohnbaufläche WA.

3.3 Grundzüge der Planung

Das Plangebiet bildet den zentralen bebauten Bereich von Heinrichsheim mit den Eckpunkten Grünfläche am Maibaum, Kindergarten, Friedhof und Feuerwehrhaus. Im Westen schließt die

Freifläche Heinrichsheim Mitte, im Norden und Süden weitere Wohnbebauung mit geringer Tiefe und im Osten dichtere Wohnbebauung an.

Im Planbereich liegen vier markante Grünflächen: Im Norden der Festplatz beim Maibaum, Fl.Nr. 1316 nordöstlich vom Kindergarten, Fl.Nr. 1331 nördlich vom Friedhof und im Osten der städtische Spielplatz beim Feuerwehrhaus. Die beiden Grünflächen nordöstlich vom Kindergarten und nördlich vom Friedhof sind private Flächen.

Die Planänderung betrifft an der Westseite die Umverlegung von Bau- und Wegfläche, auf der Ostseite eine Reduzierung der Grünfläche mit Umwidmung als Baufläche und im südlichen Bereich die Umwidmung der Grünfläche als Fläche für den öffentlichen Bedarf und als Baufläche. Das gesamte Gebiet ist derzeit zu ca. 90 % bebaut.

3.4 Technische Nebenanlagen

Der Ausschluss von technischen Nebenanlagen wurde aufgrund deren möglicher teilgewerblicher Nutzung und den daraus resultierenden Bodenwertspannungen mit aufgenommen. Auch aus ortsplanerischer Sicht ist die Errichtung solcher Anlagen mit deren prägender Wirkung auf das Ortsbild nicht wünschenswert.

4. Ökologische Ausgleichsmaßnahmen/ Grünordnung

4.1 Ausgangssituation

Für die Grünordnung stellt sich die Situation aus heutiger Sicht etwas anders dar als zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes. In ca. 200 m Entfernung zum Plangebiet wurde im Osten von Heinrichsheim zwischenzeitlich eine Grünzone (ca. 1,65 ha groß) für Naherholung mit Spielplatz und als Ortsrandeingrünung geschaffen. Aus dem heutigen Planungsstand zum FLNP kann abgeleitet werden, dass die westlich direkt angrenzende Freifläche „Heinrichsheim Mitte“ von weiterer Bebauung freigehalten und als Retentionsraum genutzt werden wird.

4.2 Geplante Maßnahmen

4.2.1 Ressourcenschutz

- Das von Dachflächen anfallende, unverschmutzte Regenwasser ist auf dem Grundstück zurückzuhalten, über sickerfähige Schächte bzw. ganz zu versickern oder der Brauchwassernutzung zuzuführen.

4.2.2 Schutz des Kleinklimas: Durchgrünung/ Durchlüftung/ Verdunstungsflächen

- Die festgesetzte Durchlässigkeit der Einfriedungen unterstützt die lokale Durchlüftung und lässt auch eine optische Verbindung der Grünbereiche allgemein zu.
- Die satzungsgemäße Festsetzung zur Pflanzung von Laubbäumen trägt zur Erhöhung der Verdunstungsfläche und der Sauerstoffproduktion bei.
- Sämtliche Bodenbefestigungen haben mit sickerfähigem Material (wassergebundene Decke, Kies-, Schotterwege, Rasengittersteine, Pflaster mit breiten Rasenfugen, usw.) zu erfolgen. Dadurch entstehen - neben einer Anreicherung des Grundwassers - auch weitere Verdunstungsflächen.

4.2.3 Schutz der Kleintierlebewelt/ Verbund der Lebensräume

- In der Satzung werden durchgehende Betonsockel untersagt, damit keine Barrieren den Lebensraum von flugunfähigen Insekten (-stadien) oder Kleintieren einengen.
- Auch die vorgeschriebene Durchlässigkeit der Zäune an sich verhindert stärkere Zäsuren zwischen den Lebensräumen bzw. Grünflächen.
- Die Einfriedungshöhe wird auf 1,20 m begrenzt.

4.2.4 Schutz der heimischen Flora- und Faunazusammensetzung

- Zur Durchgrünung der Bauflächen mit heimischen Arten wird ein Durchgrünungsfaktor festgelegt: Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen.

4.2.5 Ökologische Ausgleichsfläche

Aus planungsrechtlicher Sicht sind bei der Überplanung eines Innenbereiches nach § 34 BauGB die geplanten Änderungen als Baulücken anzusehen und deshalb nicht ausgleichspflichtig. Bei Änderung eines rechtsgültigen B-Planes ist der Anteil an neu versiegelter Fläche mit geeigneten Maßnahmen auszugleichen.

In der vorliegenden B-Plan-Änderung ergibt sich nur eine geringe Erhöhung des Versiegelungsgrades im Verhältnis zur Gesamtversiegelung. Für die Herstellung von Zufahrtswegen und Hofflächen legt die Stadt Neuburg zur Verringerung der Flächenversiegelung Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen fest wie z.B. die Ausbildung von Bodenbefestigungen mit sickerfähigem Material.

Für die zusätzliche Flächenversiegelung durch die neu zu errichtenden Gebäude wird eine Ausgleichsfläche eingerichtet. Die bebaute Fläche für die zwei Einzelhäuser und die zwei Doppelhaushälften wird zwischen 600 – 700 m² liegen. Bei einem Ansatz von ca. 20% ergibt sich eine notwendige Ausgleichsfläche von ca. 150 m². Auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 1316 der Gemarkung Heinrichsheim wird hierfür eine Fläche von ca. 150 – 180 m² eingerichtet. Damit wird der erforderliche Ausgleich geschaffen.

5. Umweltbericht

5.1 Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben

Das Plangebiet ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Nutzungsintensität:

Eine maximale Versiegelung der Fläche – entsprechend der Grundflächenzahl max. 0,3 - von ca. 30% ist anzunehmen.

Verkehrsbelastung:

Im Kern des Baugebietes ist ausschließlich Ziel- und Quellverkehr zu erwarten. Auf der Heinrichsheimstraße im Norden und der Eichelgartenstraße im Westen findet auch Durchgangsverkehr statt.

Emissionen / Immissionen:

Als Emissionen sind Lärm, Luftschadstoffe, Staub und Erschütterungen zu erwarten, die durch die bauliche Nutzung, das vor beschriebene Verkehrsaufkommen und die Lärmbelastigungen vom Flugplatz Neuburg-Zell hervorgerufen werden.

5.2 Beschreibung der Umwelt und ihre Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

Die Beurteilung bezieht sich auf den Zustand zum jetzigen Zeitpunkt, eventuell entstehende Nachteile durch die Änderung werden bewertet.

5.2.1 Schutzgut Mensch

Das betroffene Gebiet wird mit Ausnahme von Kindergarten und Feuerwehrhaus nur für Wohnzwecke genutzt. Beeinträchtigungen kommen überwiegend aus der Verkehrsbelastung. Das Baugebiet liegt im Lärmschutzbereich Ci des Natoflugplatzes Neuburg-Zell mit den daraus resultierenden Immissionen.

5.2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Im gesamten Planbereich gibt es keine Biotopflächen. Öffentliche Grünflächen mit großkronigen Bäumen gibt es nur am Maibaumplatz und am Spielplatz und eine kleinere Fläche gegenüber vom Kindergarten. Die sonst noch vorhandenen Grünflächen sind in Privatbesitz und werden teilweise landwirtschaftlich (nicht intensiv) genutzt.

5.2.3 Schutzgut Boden

Unter dem Humus-Oberboden befindet sich eine Schicht aus feinkörnigen Sedimentablagerungen, ab einer Tiefe von ca. 1,20 m steht Donaukies (Talkies) an. Der vorhandene Boden ist deshalb gut geeignet zur Versickerung von Oberflächenwasser.

5.2.4 Schutzgut Wasser

Im gesamten Planbereich gibt es weder stehende noch fließende Gewässer. Das Grundwasser steht ab einer Tiefe von ca. 2,0 bis 3,0 m an.

5.2.5 Schutzgut Luft und Klima

Der überplante Bereich befindet sich in unmittelbarer Nähe zu einem Kaltluftentstehungsraum (Auwald entlang der Donau im Norden).

5.2.6 Schutzgut Landschaft

Die zu schützenden Flächen sind vor allem die Grünflächen am Maibaum, die Fläche gegenüber dem Kindergarten und der öffentliche Spielplatz. Eine besondere Landschaftsform im Bereich der überplanten Bauflächen besteht nicht.

5.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Nach derzeitigem Wissensstand sind keine Kultur- und sonstige Sachgüter vorhanden.

5.2.8 Zusammenfassende Bewertung

Im überplanten Gebiet sind vor allem die Grünflächen am Maibaum, gegenüber vom Kindergarten und der bestehende öffentliche Spielplatz von Bedeutung für die Qualität des Wohnumfeldes. Diese gilt es zu erhalten.

5.3 Beschreibung der Umweltrelevanten Maßnahmen

5.3.1 Zu erwartende nachteilige Umweltauswirkungen des Vorhabens

Aus diesem Änderungsverfahren sind keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Mögliche zusätzliche Lärmbelastigungen aus dem Betrieb von Baustellen sind zeitlich begrenzt und zahlenmäßig eingeschränkt, da das Gebiet bereits zu ca. 90% bebaut ist.

5.3.1.1 Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind aus dem Verfahren keine nachteiligen, außer den vor genannten temporären Beeinträchtigungen zu erwarten. Bezüglich der Lage im Lärmschutzbereich des Natoflugplatzes Neuburg-Zell ist in der Satzung der Hinweis über rechtliche Vorgaben zur schallschutztechnischen Ausführung der Raumhülle von Aufenthaltsräumen enthalten.

5.3.1.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Die Bedingungen für die Pflanzen und Tiere ändern sich nicht. Insgesamt stellen die Umplanungen keine wesentliche Änderungen der Situation dar.

5.3.1.3 Schutzgut Boden

Durch das Änderungsverfahren werden zusätzlichen Bauflächen ausgewiesen. Hierbei handelt es sich um eine maßvolle Verdichtung.

5.3.1.4 Schutzgut Wasser

Wasser von Dachflächen ist künftig auf den Grundstücken selbst zu versickern. Wege und Zufahrten auf den Privatgrundstücken sind mit sickerfähigen Belägen herzustellen.

5.3.1.5 Schutzgut Luft und Klima

Negative Auswirkungen auf Luft und Klima sind nicht zu erwarten.

5.3.1.6 Schutzgut Landschaft

Für die Landschaft ergeben sich aus der neuen Planung keine Änderungen und somit auch keine nachteiligen Auswirkungen.

5.3.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind durch das Verfahren nicht betroffen. Im Bebauungsplan wird für den Fall zutage tretender Bodendenkmäler auf die Beachtung der Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

5.3.1.8 Zusammenfassende Bewertung

Insgesamt kann festgestellt werden, dass durch die Änderungen in Teilbereichen im Bezug auf Natur und Landschaft keine nachteiligen Folgen zu erwarten sind.

5.3.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan und der zu erwartenden Auswirkungen entsprechend Pkt. 5.3 sind weitere Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen nicht erforderlich.

5.3.3 Ausgleichsmaßnahmen

Durch die in den Festsetzungen getroffenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen und den Erhalt der schützenswerten Bereiche sind weitere Ausgleichsmaßnahmen nicht notwendig.

5.4 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

Aufgrund der neuen Planung sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

5.5 Monitoring

Betroffene Schutzgüter	Maßnahmen zur Überwachung	Zeitpunkt und Abfolge
Mensch	Kontrolle: Verkehr und Einhaltung von Ruhezeiten	während der Bautätigkeit, nach Fertigstellung
Tiere und Pflanzen	Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen *)	3 Jahre nach Durchführung der Pflanzmaßnahmen
Boden	Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen *)	3 Jahre nach Durchführung der Pflanzmaßnahmen
Wasser	Umsetzung der Maßnahmen *)	nach Fertigstellung
Landschaft	Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen *)	3 Jahre nach Durchführung der Pflanzmaßnahmen

*) Gegenstand des Monitorings 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.

5.6 Zusammenfassung

Die im Zuge der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen bzw. Einwände wurden im Verfahren abgewogen und den beschließenden Gremien vorgetragen. Es sind diesbezüglich im Verfahren verschiedene Änderungen vorgenommen worden. Die Untere Immissionsschutzbehörde hat keine Einwände erhoben.

Die Untere Naturschutzbehörde hat für die zusätzlichen Baulandflächen Ausgleichsflächen gefordert. Diese werden im Zuge der Bebauung geschaffen.

Der Bund Naturschutz bemängelt -ebenso wie die direkten Anlieger- den Wegfall einer öffentlichen Grünfläche bzw. eines Spielplatzes. Dies stimmt insofern nicht, als beide Flächen nicht im Eigentum der Stadt Neuburg sind und auch nicht erworben werden konnten. Zudem handelt es sich nicht um Grünflächen wie im B-Plan dargestellt, sondern um landwirtschaftlich genutzte Flächen (Wiese und Acker).

Den grundsätzlichen Einwänden von Anwohnern gegen eine weitere und verdichtete Bebauung konnte nicht Rechnung getragen werden. Die zusätzliche Bebauung ist als „offene Bauweise“ einzustufen und wurde im Verfahren von ursprünglich 2 Doppelhäusern auf 1 Doppelhaus und 1 Einzelhaus reduziert.

Zur Verbesserung der Situation für die Feuerwehr wurde eine Aufstellfläche und eine Durchfahrtsmöglichkeit an einer Stichstraße für Einsatzfahrzeuge eingeplant.

Neuburg an der Donau, den 22. 11. 06
Stadt Neuburg an der Donau




Dr. Gmehling
Oberbürgermeister