

BEGRÜNDUNG

1. Planungsverlauf

Der Stadtrat der Stadt Neuburg a.d. Donau hat in der öffentlichen Sitzung vom 25.01.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6-062 „Heinrichsheim-Mitte“ beschlossen.

(Beschlussnummer: 17/205)

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Heinrichsheim:

Fl.Nr. 1244, 1244/10, 1244/12 T und 1243/3 T (Heinrichsheimerstraße)

3. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Ortsmitte von Heinrichsheim, in zweiter Reihe südlich an die Heinrichsheimerstraße angrenzend.

4. Ziele und Zweck der Planung

4.1 Planungsziele

Mit der vorliegenden Planung soll für die weitere Entwicklung von Heinrichsheim Bauland ausgewiesen werden.

Zudem wird in zentraler Lage die rechtliche Grundlage für die Errichtung eines Verbrauchermarktes innerhalb eines kleinen Geschäftszentrums geschaffen.

Die südlich verbleibende Grünfläche wird zur Regenwasserbewirtschaftung und zum Teil als Ausgleichsfläche bereitgestellt.

Anhand eines Strukturkonzeptes wurden die weiteren Entwicklungsmöglichkeiten dieser relativ großen innerörtlichen Freifläche gem. den Vorgaben des Flächennutzungsplanes untersucht.

Die geplante Lage des Verbrauchermarktes in „zweiter Reihe“ sollte bei einer weiteren Entwicklung durch eine Anbindung von Westen verbessert werden.

Anbindungsmöglichkeit und Orientierung der Gebäude und Freiflächen sind auf ein solches Konzept ausgerichtet.

Wichtig ist bei einer weiteren baulichen Entwicklung westlich des Planungsgebietes den Sichtbezug von der Heinrichsheimerstraße zum Geschäftszentrum zu berücksichtigen.

Die geplante Orientierung der Gebäude und Freiflächen im Mischgebiet dient auch dem Immissionsschutz zum östlich geplanten Wohngebiet, sowie verstärkt durch eine Grünzäsur, der im Norden angrenzenden bestehenden Wohnbebauung.

Die Nutzung erneuerbarer Energie z.B. Sonnenenergie und Geothermie ist zulässig und soll verstärkt genutzt werden (LEP BV 3.6).

4.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Regionalplan

Das Planungsgebiet liegt in der Lärmschutzzone Ci des Flugplatzes Neuburg/Zell. Gemäß Regionalplan (BXII 3.3.2.2. vom 31.08.2002) sind für den Bereich „Heinrichsheim-Mitte“ Abweichungen von den Nutzungskriterien gem. BXII 3.3.1 zulässig.

Flächennutzungsplan:

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (genehmigt im Juni 2006) ist das Planungsgebiet entsprechend der Ausweisung im Bebauungsplan als Mischgebiet bzw. allgemeines Wohngebiet und Grünfläche enthalten.

4.3 Grundzüge der Planung – Begründung der Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung:

Als Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Der westliche Bereich auf dem die Errichtung eines Verbrauchermarktes geplant ist wird als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

Gemäß den aktuellen Planungen sind folgende Nutzungen mit den entsprechenden Verkaufsflächen vorgesehen

- Lebensmitteleinzelhandel	ca.	550 m ²
- Metzgereifiliale		90 m ²
- Bäckereifiliale		80 m ²
- Bankfiliale		60 m ²

Die Gesamtverkaufsfläche liegt unter 800 m². Das Vorhaben ist damit noch nicht als „großflächiger“ Einzelhandelsbetrieb gem. § 11 ABS. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO einzuordnen. Eine landesplanerische Überprüfung ist nicht notwendig.

Maß der baulichen Nutzung:

Die festgesetzten Grundflächenzahlen bestimmen die zulässige Grundfläche in Bezug auf die maßgebende Grundstücksfläche des jeweiligen Baugrundstücks. (gem. §19 Abs. 3 BauNVO) nach erfolgter Bodenordnung (tatsächlicher Parzellierung).

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird die Höhe der baulichen Anlagen durch Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Die absolute Höhenbegrenzung der Gebäude wird mit der Festsetzung des Höchstmaßes der Wandhöhen vorgenommen.

Bauweise:

Gem. § 22 Abs. 2 BauNVO wird für den östlichen Bereich des Plangebiets (WA) eine offene Bauweise festgesetzt. Hier sind nur Einzel.- bzw. Doppelhäuser zulässig.

Im westlichen Teil (MI) ist eine abweichende Bauweise (gem. § 22 Abs. 4 BauNVO) mit zulässiger Gebäudelängen größer und kleiner als 50 m.

Es gelten die Abstandflächen gem. Art. 6 und 7 BayBO.

Überbaubare Grundstücksflächen:

Zur städtebaulichen Grundordnung werden die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen durch eine von Baugrenzen umschlossene Fläche definiert.

Zur Sicherung der geplanten städtebaulichen Struktur (WA), bzw. immissionschutzrechtlichen Belangen (MI) sind zum Teil Baulinien festgesetzt.

Baugestalterische Festsetzungen:

Die gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO festgesetzten Dachformen und -neigungen (Sattel- und Walmdach, 15° - 25° bzw. 38° - 45°) orientieren sich an der angrenzenden Bebauung und tragen so zu einem einheitlichen Ortsbild bei.

Grünflächen:

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB werden Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen festgesetzt. Entsprechend den Festsetzungen sollen die in der Artenauswahlliste aufgeführten heimischen Baum- und Gehölzarten Verwendung finden.

4.4 Umweltsituation

Die Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich erfolgt als Teil des Umweltberichts in Kapitel 6.

4.5 Hinweise

Bauschutzbereich:

Aufgrund der Lage im Bauschutzbereich des Flugplatzes Neuburg/Zell ist die Beschränkung der Bauhöhen nach § 12 (3) Ziff. 1a LuftVG bzw. die Höhe von Kränen nach § 15 (1) Satz 1 LuftVG zu beachten.

Grundwasser:

Grundwasser wird erst in ausreichendem Abstand angetroffen.

Altlasten:

Sind nicht bekannt.

Bodendenkmäler:

Gemäß Auswertung der Luftbilder liegen folgende Bodendenkmäler im Planungsgebiet:

vermutliche Körpergräber bislang unbekannter Zeitstellung (Luftbildnr. 7332/129-1 und 2)

Diese Denkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in Ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten.

**5. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
(Grundlage: Leitfaden des Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen)**

5.1 Ausgangssituation

Das Planungsgebiet wird derzeit intensiv als Ackerland genutzt. Gehölzbestand, bzw. artenreiche Grünstrukturen sind nicht vorhanden.

Das Planungsgebiet wird insgesamt der Kategorie I (Gebiet mit geringer Bedeutung) zugeordnet.

5.2 Eingriff

Die Errichtung des allgemeinen Wohngebiets, sowie der Parzellen 32-35 und der notwendigen Erschließung, stellt einen Eingriff mit niedrigem Versiegelungsgrad dar und wird als Typ B eingestuft.

Die geplante Fläche für den Verbrauchermarkt weist einen höheren Versiegelungsgrad auf und wird als Typ A bewertet.

Vermeidungsmaßnahmen:

- Das von Dachflächen anfallende, unverschmutzte Regenwasser ist auf dem Grundstück zurückzuhalten und zu versickern oder der Brauchwassernutzung zuzuführen.
- 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.
- Die satzungsgemäße Festsetzung zur Pflanzung von Bäumen trägt im öffentlichen und privaten Raum zur Erhöhung der Verdunstungsfläche und der Sauerstoffproduktion bei.
- 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.

5.3 Berechnung der Ausgleichsflächen

Als Eingriffsfläche werden die neu zu versiegelnden Straßenflächen und Bau-parzellen gerechnet.

Matrixfeld BI:

Nettowohnbauland mit

Erschließungsanlagen: ca. 23.300 m²

Matrixfeld AI:

Geplante Fläche Verbrauchermarkt: ca. 5.860 m²

Unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen und in Ab-sprache mit der Unteren Naturschutzbehörde werden folgende Kompensati-onsfaktoren angesetzt:

BI – 0,3		
23.300 m ² x 0,3	=	6.990 m ²
AI – 0,4		
5.860 m ² x 0,4	=	<u>2.344 m²</u>
Gesamtsumme der erforderlichen Ausgleichsflächen		9.334 m ²

5.4 Ausgleichsfläche

Die Ausgleichsfläche ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes enthalten. Als Ausgleichsmaßnahme ist in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde die Anpflanzung eines Wäldchens mit entsprechendem Waldsaum festgesetzt.

Die Größe dieser Fläche mit 8.534 m² wird unter Berücksichtigung der nördlich angrenzenden Grünfläche (Größe ca. 3.854 m²) mit naturnah zu gestaltenden Regenrückhalteanlagen von der Unteren Naturschutzbehörde als ausreichend akzeptiert.

6. Umweltbericht

6.1 Einleitung

6.1.1 Inhalt und Ziele

Das Planungsgebiet liegt im Zentrum von Heinrichsheim. Die Erschließung ist von der Heinrichsheimerstraße durch zwei Anschlussmöglichkeiten bereits vorgesehen.

Das Gebiet soll zum Teil zu einem allgemeinen Wohngebiet, im westlichen Bereich zu einem Mischgebiet entwickelt werden.

Die Ausweisung der Flächen für Einzel- und Doppelhausbebauung dient einer maßvollen Entwicklung des Ortsteiles Heinrichsheim, sowie zur Auslastung der vorhandenen Infrastruktur.

Auf der Mischgebietsfläche ist ein Geschäftszentrum mit Verbrauchermarkt, Praxis, Büroräumen, Gastronomie o.ä. geplant und soll der Versorgung der örtlichen Bevölkerung dienen.

Die innere Erschließung erfolgt wirtschaftlich über ein verkehrsberuhigtes Ringstraßensystem.

Die südliche Fläche wird Bestandteil einer im Flächennutzungsplan dargestellten großzügigen innerörtlichen Grünfläche. Die Fläche dient z.T. als Ausgleichsfläche, der nördliche Bereich ist als Fläche zur Regenbewirtschaftung vorgesehen.

Flächenbilanz:

Bruttogesamtfläche:	ca.	43.100 m ²
Nettobauland:	ca.	19.000 m ²
Straßenfläche:	ca.	4.300 m ²
Grünfläche:	ca.	1.600 m ²
Verbrauchermarkt:	ca.	5.800 m ²
Verbleibende Grünfläche: (Ausgleichsfläche und RRH)	ca.	12.400 m ²

6.1.2 Übergeordnete Fachplanungen und Fachgesetze

Regionalplan

Im Regionalplan ist das Planungsgebiet der Lärmschutzzone Ci zugeordnet. Eine Ausnahme von den Nutzungskriterien ist erteilt.

Eingriffsregelung

Eine Ausgleichsbedarfsermittlung ist durchgeführt.
Entsprechende Flächen und Maßnahmen sind festgesetzt.

6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkung

6.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

Schutzgut Mensch:

Das Planungsgebiet stellt aufgrund seiner intensiven landwirtschaftlichen Nutzung kein Gebiet von hoher Bedeutung für die angrenzende Wohnnutzung dar.

Belastungen durch Immissionen aus dem Flugbetrieb des Flughafens Neuburg/Zell sind vorhanden.

Durch Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden sind die Schallbelastungen auf ein erträgliches Maß zu reduzieren.

Schutzgut Pflanzen und Tiere:

Die als Ackerland genutzten Böden sind stark vorbelastet und bieten wenig Lebensraum für die Tierwelt.

Eine ausgeprägte Vegetation, sowie Hecken oder Gehölze sind nicht vorhanden.

Im Bereich der Gärten und Grünflächen können in absehbaren Zeiträumen neue Qualitäten für Tiere und Pflanzen entstehen.

Schutzgut Boden:

Der vorhandene Boden ist als sandhaltiger Oberboden mit Lehmantilen zu bezeichnen.

Ab einer Tiefe von ca. 2,00 m ist mit Kies zu rechnen.

Regenwasser wird versickert.

Mit Grund und Boden soll gem. § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden.

Eine Überbauung und damit anteilige Versiegelung der Böden an dieser Stelle ist unvermeidbar.

Standortalternativen wurden untersucht.

Schutzgut Wasser:

Oberirdische Gewässer bzw. Gräben sind nicht vorhanden. Das Grundwasser wird nicht berührt.

Schadstoffeintrag wird eher verringert.

Schutzgut Luft und Klima:

Kaltluftentstehungs- oder Abflussgebiete sind nicht betroffen.

Durch die Lage im unmittelbaren Einflussbereich des Flugplatzes Neuburg/Zell ist bereits zeitweise mit erheblichen Belastungen der Luft zu rechnen.

Schutzgut Landschaft:

Schützenswerte Landschaftsbestandteile werden nicht berührt.

Schutzgut Kultur oder sonstige Sachgüter:

Im Planungsgebiet sind gem. Auswertung vorliegender Luftbilder Bodendenkmäler (vermutliche Körpergräber bislang unbekannter Zeitstellung) vorhanden.

Im Zuge der Baumaßnahmen sind auf das Auffinden von Bodendenkmälern besonderes Augenmerk zu legen.

Zusammenfassende Bewertung:

Die Umwelt und ihre Bestandteile weisen im Einwirkungsbereich keine Besonderheiten auf.

Eine Belastung des Gebietes durch die Emissionen des Flugplatzes Neuburg/Zell ist gegeben.

Durch die teilweise Neuversiegelung bei gleichzeitiger erheblicher Aufwertung durch private und öffentliche Grünflächen sind Umweltfolgen als gering zu bezeichnen.

Tabellarische Zusammenfassung:

Schutzgut	Umweltauswirkung
Mensch	kein Verlust von Erholungsraum Immissionsbelastung durch Fluglärm
Pflanzen u. Tiere	geringer Verlust von Teillebensräumen im Ackerland Potential für neue Lebensräume
Boden	Verlust von Bodenfunktion durch Versiegelung Regenwasserversickerung
Wasser	Beschleunigung des Wasserab- flusses durch Versiegelung Ausgleich durch Versickerung
Luft u. Klima	Keine erheblichen Auswirkungen
Landschaft	Keine erheblichen Auswirkungen
Kulturgüter	Keine erheblichen Auswirkungen

6.2.2 Entwicklungsprognosen

Bei Durchführung der Planung:

Die ermittelten Umweltauswirkungen können durch die in Punkt 6.2.4 dargestellten Maßnahmen kompensiert werden. Für Pflanzen und Tiere kann durch die Gestaltung der Grünbereiche eine Verbesserung erzielt werden.

Bei Nichtdurchführung der Planung

Das Gelände würde weiterhin intensiv als Ackerland genutzt werden.

6.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

- Die Durchlässigkeit des endgültigen Siedlungsrandes ist durch öffentliche Grünflächen gesichert.
- Zaunsockel und Stützmauern sind nicht zulässig.
- Das Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken ist vor Ort zu versickern. Straßenwässer werden in naturnah zu gestaltenden Mulden auf den dafür festgesetzten Flächen versickert.
- Stellplätze, Garagenzufahrten und Gehwege sind versickerungsfähig zu gestalten. (Reduzierung des Versiegelungsgrades)
- Das vorliegende Baugebiet beeinträchtigt die Klima und Luftverhältnisse nur im unvermeidlichen Ausmaß.
Kaltluftentstehungs- oder Abflussgebiete sind nicht betroffen.
- Grünordnerische Maßnahmen für eine innere Durchgrünung mit Strassen- und wegbegleitende Baumpflanzungen.
Private Pflanzgebote
Ortsrandeingrünung auf öffentlichen Grund.
- Erdarbeiten sind unter fachlicher Aufsicht des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege durchzuführen.

Unvermeidbare Belastungen

- Belastung durch den Flugplatz Neuburg/Zell
- Versiegelung der Böden und damit die Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung ist unvermeidbar.

6.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Alternative Standorte, vor allem für den Verbrauchermarkt (z.B. direkt an der Heinrichsheimer Straße) stehen aufgrund der bereits erfolgten baulichen Entwicklung nicht mehr zur Verfügung.

Eine Einbeziehung der westlich angrenzenden Flächen wurde von Seiten der Stadt seit Jahren angestrebt.

Eine Einigung mit den Grundstückseigentümern ist derzeit jedoch nicht absehbar.

6.2.5 Überwachung der Auswirkung (Monitoring)

Die Ausführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist durch die Stadt in Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde nach Abschluss der Erschließungsmaßnahmen zu prüfen.

Pfaffenhofen, den 24.10.2006