

Stadt Neuburg an der Donau



Übersichtslageplan

Bebauungsplan und Grünordnungsplan in Heinrichsheim

„Heinrichsheim Ost“

Nr. 6-08

Begründung
mit Umweltbericht

Inhalt

	Seite
1. Verfahren	3
2. Räumlicher Geltungsbereich	
3. Ziele und Zweck der Planung	
3.1 Anlass zur Planung	
3.2 Plangrundlagen	
3.3 Grundzüge der Planung	
4. Ökologische Ausgleichsmaßnahmen/ Grünordnung	4
4.1 Ausgangssituation	
4.2 Geplante Maßnahmen	4
4.2.1 Ressourcenschutz	
4.2.2 Schutz des Kleinklimas	
4.2.3 Schutz der Kleintierlebewelt/ Verbund der Lebensräume	
4.2.4 Schutz der heimischen Flora- und Faunazusammensetzung	
4.2.5 Ökologische Ausgleichsfläche	
5. Umweltbericht	5
5.1 Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben	
5.2 Beschreibung der Umwelt und ihre Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens	
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	6
5.2.6 Schutzgut Landschaft	
5.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	
5.2.8 Zusammenfassende Bewertung	
5.3 Beschreibung der Umweltrelevanten Maßnahmen	
5.3.1 Zu erwartende nachteilige Umweltauswirkungen des Vorhabens	
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	7
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	
5.5 Monitoring	
5.6 Zusammenfassende Erklärung	8

1. Verfahren

Der Stadtrat der Stadt Neuburg a.d. Donau hat in seiner Sitzung vom 30.01.2007 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Eine Flächennutzungsplanänderung ist nicht erforderlich, da der neue Bebauungsplan aus der Darstellung im Flächennutzungsplan entwickelt wird. Die Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wurde zwischen 10.04.2008 und 13.05.2008 durchgeführt und am 09.04.2008 bekannt gemacht. Die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat im Zeitraum von 28.07.2011 bis 31.08.2011 stattgefunden.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans erstreckt sich über die Grundstücke Flur Nummern 1273, 1275, 1276, 1276/1, 1278, 1279/2 und das Straßengrundstück (Teilfl.) Fl.Nr. 1243/3 der Gemarkung Heinrichsheim.

3. Ziele und Zweck der Planung

3.1 Anlass der Planung

Auf der betroffenen Fläche bestanden vier landwirtschaftliche Anwesen. Die Betriebe wurden schon vor mehreren Jahren aufgegeben und zudem wurde eine dieser Hofstellen vor zwei Jahren fast vollständig abgebrochen. Derzeit ist nur noch 1 Wohnhaus auf dem betroffenen Gelände bewohnt.

Die Grundstücke sind sehr groß und sehr tief, eine Bebauung nach § 34 BauGB ist zwar grundsätzlich möglich, stellt jedoch ein Erschließungsproblem wegen der überlangen Zufahrten dar. Von Seiten der Stadt Neuburg besteht ein großes städtebauliches Interesse, die künftige Bebaubarkeit der Grundstücke im Rahmen einer Bauleitplanung zu regeln, damit ortsplanerische Missstände, wie z.B. zu starke Verdichtung oder überlange Privaterschließungen vermieden werden.

3.2 Plangrundlagen

Flächennutzungsplan: Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan sind die Grundstücke als Wohnbauflächen mit einem abschließenden Grüngürtel als Ortsrandeingrünung auf der Nord- und Ostseite dargestellt, sowie eine Fläche für Maßnahmen der Landschaftspflege und der Erholungsvorsorge zum bestehenden Waldrand nach Norden hin.

3.3 Grundzüge der Planung

Das kleine Baugebiet bildet den östlichen Ortsrand von Heinrichsheim auf der Nordseite der Heinrichsheimstraße. Die Besonderheit der Planung ist darin zu sehen, dass die Einteilung der Bauparzellen zur Vermeidung eines Umlegungsverfahrens weitestgehend auf die bestehenden Grundstücksgrenzen abgestimmt ist.

Die Planung sieht im unmittelbaren Anschluss an die bestehenden Wohnhäuser eine dreireihige Bebauung, ab der Flur Nr. 1267 bis zum Ortsrand eine zweireihige Bebauung mit Einfamilienhäusern vor. Um den dörflichen Charakter zu unterstreichen werden die Wohnhäuser um die Erschließungswege angeordnet und bilden so kleine Hausgruppen.

Insgesamt wird die bebaubare Fläche in 16 Bauparzellen aufgeteilt. Die Grundstücke sollen wegen der Ortsrandlage mit Einzelhäusern E+D bebaut werden.

Verkehrsmäßig werden die Bauparzellen über kurze private Wohnwege erschlossen, die direkt an die entlang der Südseite verlaufenden Heinrichsheimstraße angebunden sind.

Die privaten Wohnwege sind nicht für das Befahren mit Müllautos geeignet. Zur Entleerung sind die Mülltonnen vom öffentlichen Straßenraum aus zugänglich aufzustellen. Zur Wahrung der Verkehrssicherheit sind geeignete Aufstellflächen auf den privaten Grundstücken zu schaffen.

Die Entwässerung der Grundstücke (Schmutzwasser) ist über die privaten Wohnwege durch die Eigentümer sicherzustellen. Die diesbezüglichen Hinweise im Bebauungsplan sind zu beachten.

4. Ökologische Ausgleichsmaßnahmen/ Grünordnung

4.1 Ausgangssituation

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans waren mit Ausnahme von Fl.Nr. 1273 und der nördlichen Teilfläche von Fl.Nr. 1276 mit den vier Hofstellen und einem Einfamilienhaus auf Fl.Nr. 1276/1 bebaut. Wohn- und Wirtschaftsgebäude auf Fl.Nr. 1275 wurden mit Ausnahme eines Nebengebäudes bereits abgebrochen. Die freien Flächen auf Fl.Nr. 1273 und 1275 werden noch landwirtschaftlich als Wiesen genutzt.

4.2 Geplante Maßnahmen

4.2.1 Ressourcenschutz

- Das von Dachflächen anfallende, unverschmutzte Regenwasser ist auf dem Grundstück zurückzuhalten, über Sickerschächte 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.
- Die vorgeschriebene Durchlässigkeit der Zäune 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. Bestehende Großbäume und das

Kleingehölz am östlichen Ortsrand sind zu erhalten.

4.2.5 Ökologische Ausgleichsfläche

Die Bodenversiegelung durch die geplante Bebauung umfasst mit den Wohnhäusern und Garagen ziemlich genau die gleiche Fläche (ca. 2.300 m²) wie die alte Bebauung.

Zur Einbindung des Baugebietes in die Landschaft ist eine Ortsrandeingrünung zwingend vorgegeben. Danach sind je 20 Meter Ortsrand 1 standortgerechter heimischer Laubbaum und pro Laufmeter 2 Stück heimische Laubsträucher zu pflanzen.

Durch die Umsetzung der vor beschriebenen Maßnahmen und die Herstellung des Grüngürtels wird eine deutliche Verbesserung der ökologischen Situation erzielt. Hinzu kommt, dass der Grad der Versiegelung unverändert bleibt. Auf die Ausweisung einer gesonderten Ausgleichsfläche wird deshalb verzichtet.

5. Umweltbericht

5.1 Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Nutzungsintensität: Eine maximale Versiegelung der Fläche – entsprechend der Grundflächenzahl max. 0,4 - von ca. 40% ist anzunehmen.

Verkehrsbelastung: Das Baugebiet selbst hat ausschließlich Ziel- und Quellverkehr. Auf der Heinrichsheimstraße im Süden herrscht reger Durchgangsverkehr.

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. Das Gebiet liegt in der Lärmschutzzone Ca des v.g. Flugplatzes.

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 nur für Wohnzwecke genutzt. Beeinträchtigungen kommen überwiegend aus der Verkehrsbelastung.

Das Baugebiet liegt im Lärmschutzbereich Ca des Natoflugplatzes Neuburg-Zell mit den daraus resultierenden Immissionen.

5.2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Innerhalb des Planbereiches bestehen keine Biotopflächen. Nördlich grenzt Auwaldfläche an (Schwaigholz), die als Biotop eingetragen ist. Die im Nordosten vorhandene landwirtschaftliche Fläche wird als Wiese genutzt.

5.2.3 Schutzgut Boden

Unter dem Humus-Oberboden befindet sich eine Schicht aus feinkörnigen Sedimentablagerungen, ab einer Tiefe von ca. 1,50 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. 2,8 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

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

Besonders zu schützen ist die angrenzende Auwaldfläche. Zwischen den Bauflächen und dem Auwald wird deshalb eine Grünzone eingerichtet, die zugleich den Ortsrandabschluß bilden wird.

5.3 Beschreibung der Umweltrelevanten Maßnahmen

5.3.1 Zu erwartende nachteilige Umweltauswirkungen des Vorhabens

Aus dem entstehenden Baugebiet sind keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Mögliche zusätzliche Lärmbelastigungen aus dem Betrieb von Baustellen sind zeitlich begrenzt

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 die mögliche Neubebauung wird ziemlich genau dieselbe Fläche überdeckt wie durch die alten Hofstellen.

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. Hausdrainagen dürfen nicht an den öffentlichen Kanal angeschlossen werden.

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 eher positive 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 Änderung 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
-------	---	---

*) 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 Zusammenfassende Erklärung

Abwasserbeseitigung und Hochwasserschutz

Nach Vorgaben und Hinweisen des Wasserwirtschaftsamtes Ingolstadt sowie dem Amt für Abwasserbeseitigung und Hochwasserschutz der Stadt Neuburg a.d. Donau sollte das Oberflächenwasser von Hof- und Fahrflächen breitflächig über eine belebte Bodenzone versickert werden bzw. eine andere Alternative für die Straßenentwässerung erarbeitet werden. Zum Zeitpunkt der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB war diese Vorgabe noch nicht erfüllt. Seither wurde bzw. wird der öffentliche Kanal bis Ende 2011 saniert und ausgebaut. Für die Straßenentwässerung wurde ein Regenwasserkanal ausgeführt. Im Zuge des Kanalbaues werden in die drei geplanten Privatstraßen jeweils Schmutz- und Regenwasseranschlusskanäle von der Heinrichsheimer Straße verlegt. Von den Anschlusskanälen ist die private Erschließung zu den jeweiligen Grundstücken zu verlegen. Jedes einzelne Grundstück muss für die Schmutzwasserentwässerung eigens angeschlossen werden und ist mit einem Revisionsschacht zu versehen. An den Regenwasserkanal darf nur die Straßenentwässerung angeschlossen werden. Oberflächenwasser von den Hof- und Fahrflächen ist über die belebte Bodenzone, Oberflächenwasser von den Dachflächen ist ebenfalls auf den Privatgrundstücken zu versickern.

Gründordnung

Um dem ökologischen Ausgleich gerecht zu werden und verschiedenen naturschutzfachlichen Stellungnahmen nachzugehen wurden im Bebauungsplan Festsetzungen zu den privaten Grünflächen getroffen und die zu erhaltende Bäume gekennzeichnet. Weiterhin wurde die Forderung zur Einhaltung eines ausreichenden Abstandes zum bestehenden Wald als Baumbruchzone mit 30 m in der Planung berücksichtigt.

Art und Maß der Bebauung

Den Anfragen von Bürgern zum Verzicht auf die Ortsrandeingrünung, die Erhöhung des Maßes der Baulichen Nutzung sowie der Bebauung mit Doppel- und Reihenhäusern konnte nicht nachgegangen werden. Dies hätte dem Anlass und den Grundzügen der Planung widersprochen und hätte zu ortsplanerischen Missständen, wie z.B. zu starker Verdichtung, geführt. Der abschließende Grüngürtel als Ortsrandeingrünung ist dem übergeordneten Flächennutzungsplan abgeleitet. Ein Verzicht darauf hätte somit den öffentlichen Belangen widersprochen und wäre nicht mit den naturschutzfachlichen Stellungnahmen zu vereinbaren gewesen.

Neuburg an der Donau, den 15.09.2011
Stadt Neuburg an der Donau



Dr. Gmehling
Oberbürgermeister

