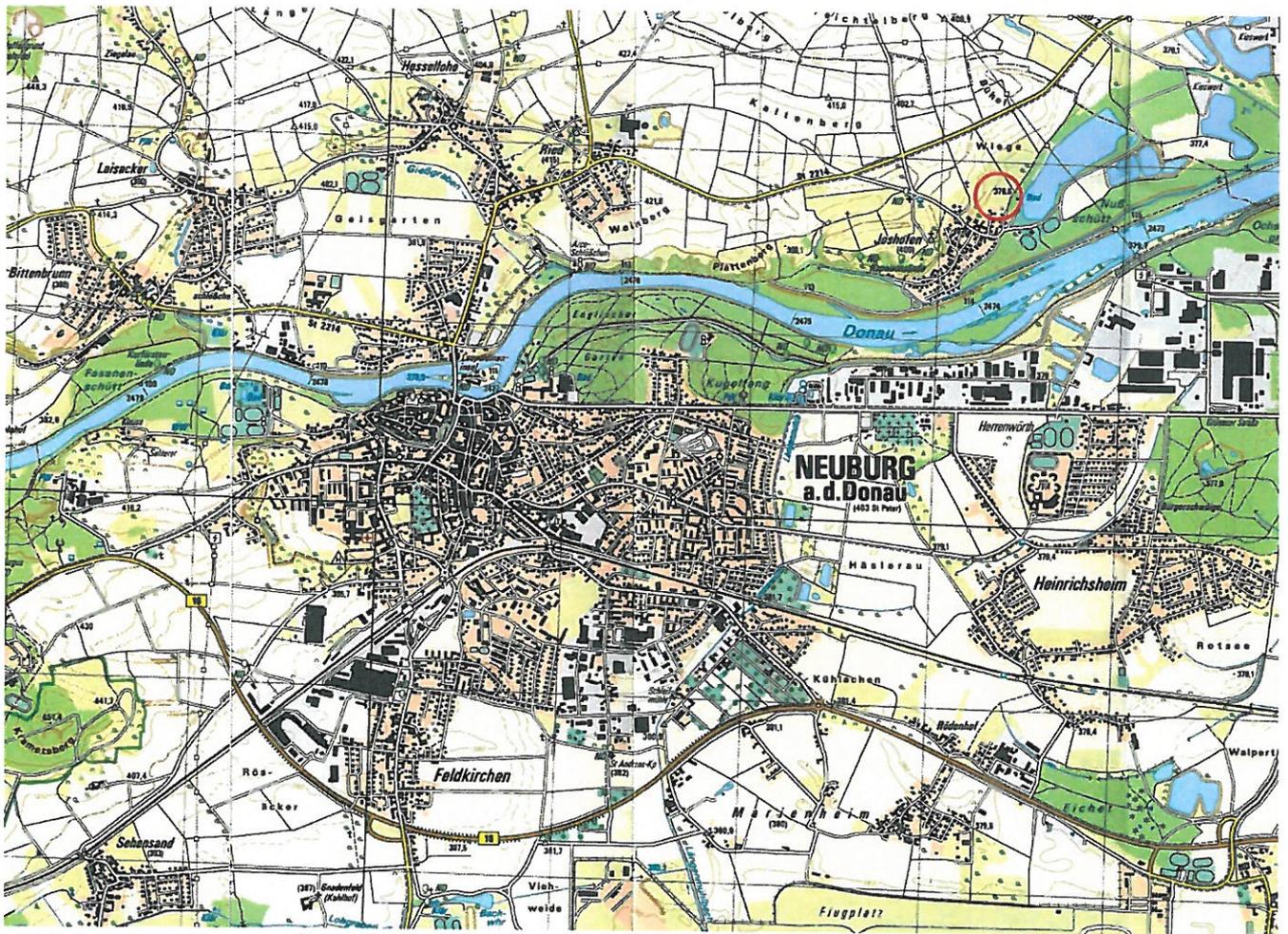


# Flächennutzungsplanänderung Bebauungs- und Grünordnungsplan

## Nr. 7-05

### „Joshofen-Nußschütt“

#### Begründung und Umweltbericht



Stand: Dezember 2018

Planung:

Stadt Neuburg a.d. Donau  
David Riek (Landschaftsarchitekt)

---

# Inhalt

## **BEGRÜNDUNG**

<b>1.</b>	<b>Planungsgrundlagen und Planungsziel .....</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Allgemeine Angaben zum Planungsgebiet .....</b>	<b>4</b>
2.1	Lage und Größe des Planungsgebiets .....	4
2.2	Vorgaben übergeordneter Planungen/Behörden .....	5
2.3	Topographische Gegebenheiten .....	6
2.4	Bestehende Nutzung des Planungsgebietes .....	7
2.5	Biotopschutz .....	7
2.6	Bau- und Bodendenkmäler .....	7
2.7	Altlasten .....	9
<b>3.</b>	<b>Erschließung .....</b>	<b>9</b>
3.1	Fließender Verkehr .....	9
3.2	Ruhender Verkehr .....	9
3.3	Ver- und Entsorgung .....	9
<b>4.</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>10</b>
<b>5.</b>	<b>Inhalt des Bebauungsplans .....</b>	<b>10</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung .....	10
5.2	Maß der baulichen Nutzung .....	10
5.3	Bauweise .....	11
5.4	Dachformen .....	11
5.5	Garagen und Stellplätze .....	11
5.6	Einfriedungen .....	11
5.7	Geländegestaltung .....	11
<b>6.</b>	<b>Grünordnung .....</b>	<b>12</b>
<b>7.</b>	<b>Ökologische Ausgleichsfläche .....</b>	<b>12</b>
<b>8.</b>	<b>Hinweise .....</b>	<b>13</b>

## UMWELTBERICHT

<b>1.</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>14</b>
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans.....	14
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung.....	14
<b>2.</b>	<b>Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung</b> .....	<b>14</b>
2.1	Naturräumliche Lage und Topographie.....	14
2.2	Schutzgut Boden .....	15
2.3	Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser .....	16
2.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	16
2.5	Schutzgut Mensch und Erholungseignung .....	17
2.6	Schutzgut Klima und Luft.....	17
2.7	Schutzgut Landschaft.....	19
2.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	19
<b>3.</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung</b> .....	<b>19</b>
<b>4.</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen</b> .....	<b>20</b>
4.1	Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen .....	20
4.2	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.....	21
4.3	Ausgleichsmaßnahmen .....	22
<b>5.</b>	<b>Alternative Planungsmöglichkeiten</b> .....	<b>24</b>
<b>6.</b>	<b>Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken</b> .....	<b>24</b>
<b>7.</b>	<b>Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)</b> .....	<b>24</b>

## ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

# BEGRÜNDUNG

## 1. Planungsgrundlagen und Planungsziel

Die Stadt Neuburg erhält kontinuierlich Anfragen von Bauwerbern zur Errichtung von Wohnhäusern im Stadtteil Joshofen. Im Bestand sind jedoch kaum mehr Baulücken vorhanden beziehungsweise besteht von Seiten der jeweiligen Grundstückseigentümer keine Verkaufsbereitschaft. Das Ziel der Planung ist die Bereitstellung von Wohnbauflächen für Bauwillige, insbesondere für Joshofener Bürger. Jedoch dient das Baugebiet natürlich auch dem Zuzug von auswärtigen Personen.

Aufgrund des demographischen Wandels gemäß den Aussagen des Landesentwicklungsprogramms ist in der Region Ingolstadt bis 2030 weiterhin mit einem Bevölkerungswachstum von 3,6 % zu rechnen bedingt durch erhebliche Wanderungsgewinne und ein relativ geringes Geburtendefizit. Der Bedarf an Wohnraum für junge Familien in Form von Einzelhäusern, Doppelhäusern und auch in den letzten Jahren vermehrt Reihenhäusern ist in Neuburg hoch. Nach Angaben von Baufirmen in Neuburg werden zwischenzeitlich Kaufzusagen für Wohnungen sehr oft innerhalb von 24 Stunden getätigt. Für ein 4-Familienwohnhaus (4 Wohneinheiten) waren bspw. 45 Interessenten vorgemerkt. Wohnungsverkäufe werden erst gar nicht mehr veröffentlicht lt. Bekunden eines Vertreters der Neuburger Baufirmen, sondern nur über firmeninterne Vormerklisten weiterverkauft. Der Preisanteil der Grundstücke an den Wohnhäusern beträgt letztlich zwischenzeitlich aufgrund der hohen Nachfrage 30% und mehr an den Gesamtkosten.

Genauso ist auch die Nachfrage nach kostengünstigen Mietwohnungen ungebrochen hoch. Diese Nachfrage soll allerdings durch Baulückenschließungen und Nachverdichtungen im engeren Kernstadtbereich befriedigt werden und weniger in den ländlich geprägten Stadtteilen, wie hier in Joshofen.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Neuburg fasste daher am 04.05.2011 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 7-05 „Joshofen-Nußschütt“ zur Ausweisung von Wohnbauland. In den Sitzungen des Bau-, Planungs- und Umweltausschuss vom 14.09.2011, 14.01.2015, 16.09.2015 sowie 09.05.2018 wurde der Geltungsbereich geändert und an die Planungserfordernisse angepasst.

Das Planungsgebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Neuburg an der Donau ist das Planungsgebiet als Fläche zur Förderung von Maßnahmen der Landschaftspflege und der Erholungsvorsorge dargestellt. Die Flächennutzungsplanänderung erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Bebauungsplanaufstellung.

## 2. Allgemeine Angaben zum Planungsgebiet

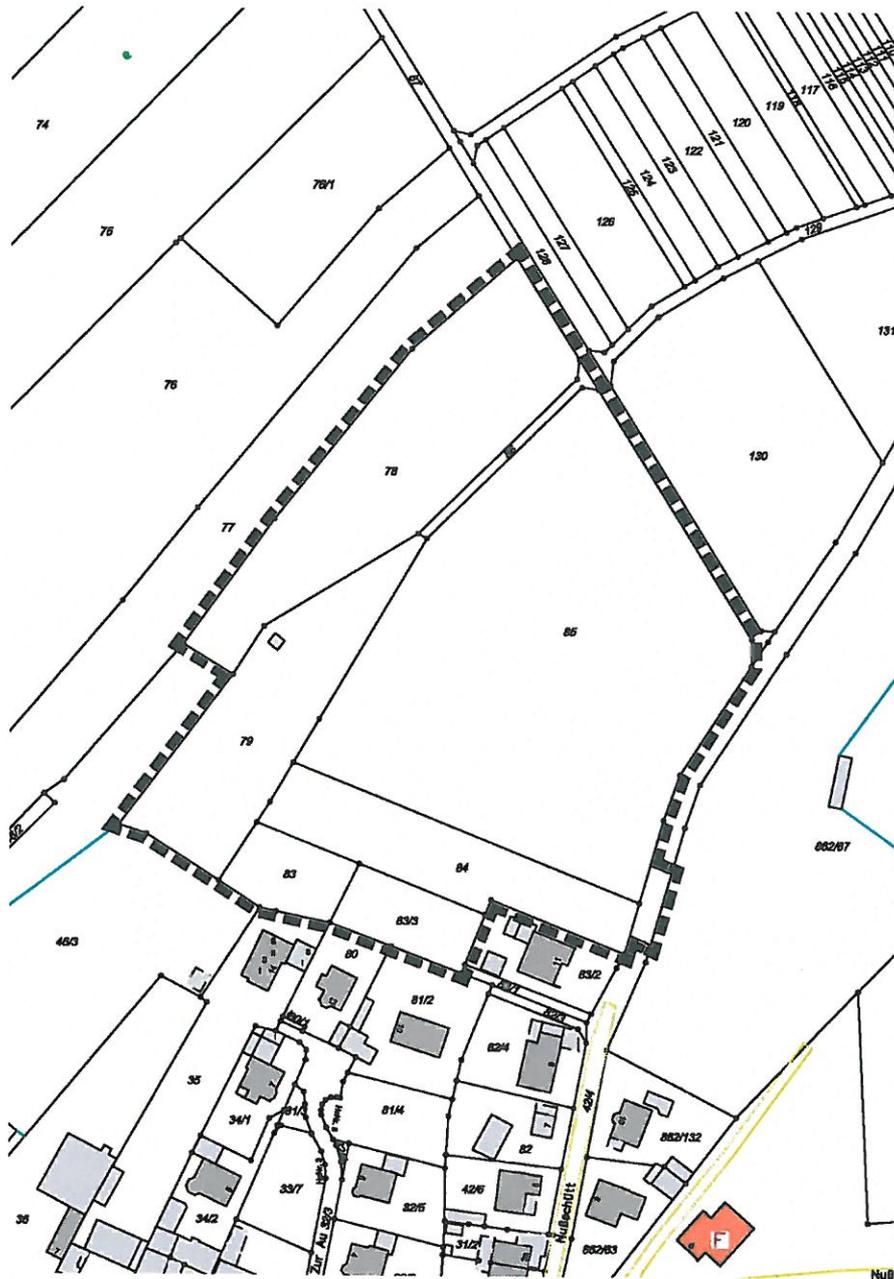
### 2.1 Lage und Größe des Planungsgebiets

Das Planungsgebiet befindet sich im Osten des Stadtteils Joshofen, der sich im nordöstlichen Bereich des Neuburger Stadtgebiets befindet.

Nordöstlich des Geltungsbereichs schließt ein landwirtschaftlicher Weg sowie im Anschluss daran Acker- beziehungsweise Weideflächen für Pferde an. Südöstlich grenzt ein Waldgebiet an, das als Biotop, Landschaftsschutzgebiet sowie als SPA-Gebiet kartiert ist. Der Wald ist zudem in Teilen als FFH-Gebiet kartiert, jedoch nicht im unmittelbar anschließenden Bereich. Hinter der bewaldeten Fläche befindet sich der Joshofener Weiher, der (für die örtliche Bevölkerung) als Badeweiher und Erholungsgebiet dient. Südwestlich des Planungsgebiets befindet sich das bestehende Wohngebiet „Joshofen II“, nordwestlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Das Planungsgebiet besitzt eine Fläche von ca. 2,56 ha und umfasst die folgenden Flurstücke der Gemarkung Joshofen ganz oder teilweise:

42/4 (Tfl.), 78, 79, 83, 83/3, 84, 85, 86



Kataster mit Geltungsbereich

## 2.2 Vorgaben übergeordneter Planungen/Behörden

**Regionalplan:** Gemäß Regionalplan liegt die Stadt Neuburg im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.

Der Stadtteil Joshofen liegt an der Staatsstraße 2214 zwischen Neuburg und Ingolstadt und im Bereich der im Regionalplan dargestellten „Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung“. Die Ausweisung von Wohnbauflächen entspricht zudem dem Grundsatz B III, 1.1. aus dem Regionalplan: „Zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region ist es von besonderer Bedeutung, ausreichend Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen“.

**Flächennutzungsplan (FNP):** Das geplante Baugebiet ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Neuburg a. d. Donau als Fläche zur Förderung von Maßnahmen der Landschaftspflege und der Erholungsvorsorge dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird daher gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren angepasst.

### 2.3 Topographische Gegebenheiten

Das Gelände fällt innerhalb des Geltungsbereichs von 386 m ü. NN im Nordwesten auf 378 m ü. NN im Zentrum der ausgewiesenen Wohnbaufläche, wobei das Gefälle im westlichen Bereich des Planungsgebiets am stärksten ist. Die steilen Teilbereiche werden jedoch überwiegend für die Ausweisung von Ausgleichsflächen genutzt.



Höhenprofil

## 2.4 Bestehende Nutzung des Planungsgebietes

Die Flächen werden derzeit zu einem Großteil als Weidefläche für Pferde genutzt. Zudem befinden sich im Planungsgebiet eine Ackerfläche, ein Reitplatz, private Grünflächen sowie die bestehende Straße „Nußschütt“



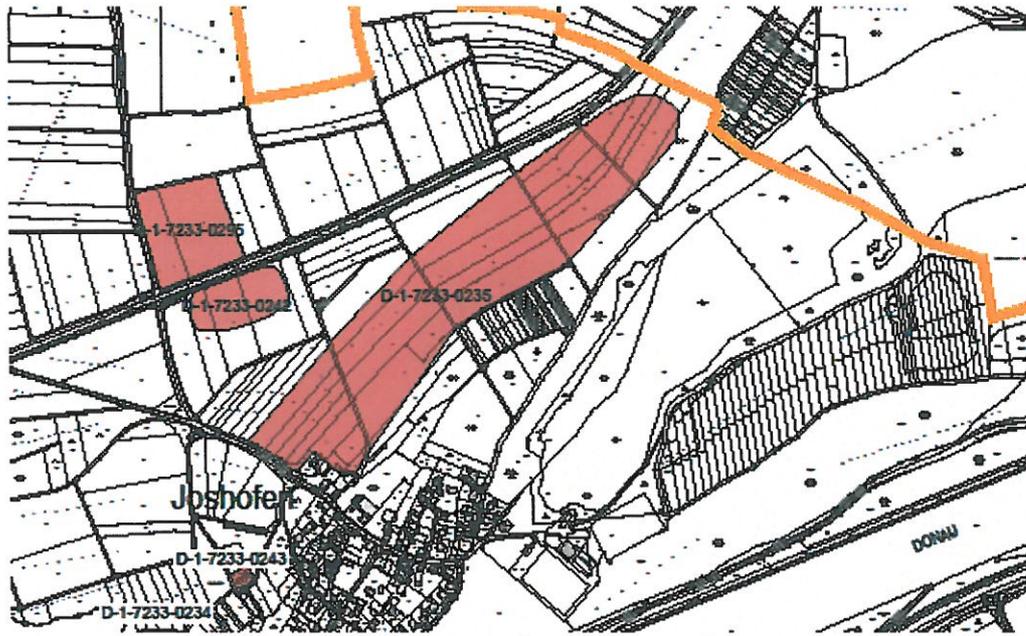
Luftbild

## 2.5 Biotopschutz

Die östlich angrenzende Waldfläche ist als amtliches Biotop 7233-0121-005 „Donauwald bei Joshofen“ kartiert. Gemäß der Biotopkartierung ragt das Biotop in einem minimalen Bereich in den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinein. In diesem Bereich befindet sich jedoch die bestehende Straße Nußschütt bzw. in Verlängerung daran der Flurweg.

## 2.6 Bau- und Bodendenkmäler

Nach den neuesten Erfassungen des Landesamtes für Denkmalpflege liegen innerhalb des Geltungsbereichs keine Bau- oder Bodendenkmäler. Nordwestlich des Planungsgebietes befindet sich das Bodendenkmal D-1-7233-0235 (Siedlung des Neolithikums, der frühen Bronzezeit, der späten Bronzezeit, der Urnenfelderzeit, der späten Hallstattzeit und der Latènezeit sowie Siedlung (villa rustica) der mittleren römischen Kaiserzeit, Siedlung der römischen Kaiserzeit sowie vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, Verhüttungsplatz vermutlich der Latènezeit).



## **2.7 Altlasten**

Im Bebauungsplangebiet sind keine Altlasten bekannt.

## **2.8 Lage zu Gewerbe- bzw. Industriegebieten**

Südlich des geplanten Wohngebiets befindet sich in ca. 1,0 km Entfernung ein Gewerbegebiet, sowie südöstlich in ca. 1,0 km Entfernung ein Industriegebiet. Räumlich getrennt zum Wohngebiet durch die Donau sowie den Donauauen. Nähere Erläuterungen hierzu, siehe Umweltbericht.

## **3. Erschließung**

### **3.1 Fließender Verkehr**

Der Ortsteil Joshofen ist über die Staatsstraße 2214, die zwischen Neuburg und Ingolstadt verläuft, zu erreichen. Von dort zweigt die Donaustraße als Ortsdurchfahrt ab.

Die Verkehrserschließung des Baugebiets erfolgt von der Donaustraße ab über die bestehende Straße „Nußschütt“. Die Erschließungsstraße innerhalb des Wohngebiets ist als Ringstraße geplant, die im gesamten Gebiet eine beidseitige Erschließung zulässt. Die Fahrbahnbreite beträgt 5,50 m, daran grenzt ein Mehrzweckstreifen mit 2,50 m Breite (Parken + Begrünung) sowie ein für die Versickerung des Oberflächenwassers erforderlicher Grünstreifen mit 2,50 m Breite an.

### **3.2 Ruhender Verkehr**

Um ein vermehrtes Parken der Anwohner des Baugebietes im Straßenbereich zu vermeiden sind je Wohneinheit 2 Stellplätze auf dem Grundstück zu errichten. Der Stauraum vor der Garage wird dabei angerechnet.

Zudem werden entlang der Fahrbahn innerhalb des Mehrzweckstreifens Stellplätze angelegt, die vorwiegend dem Besucherverkehr dienen sollen.

### **3.3 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung mit Frischwasser erfolgt durch die Stadtwerke Neuburg.

Das anfallende Schmutzwasser wird in den bestehenden Mischwasserkanal eingeleitet, der im Zuge der Erschließung des Baugebietes verlängert werden muss. Über diesen wird das Schmutzwasser zur städtischen Kläranlage geleitet. Um das geplante Baugebiet an den bestehenden Mischwasserkanal in der Straße Nußschütt anschließen zu können ist aufgrund der topographischen Gegebenheiten innerhalb des Geltungsbereichs eine Geländeauffüllung erforderlich. Die notwendigen Geländeerhöhungen werden im Mittel ca. 1 m betragen. Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Die Stellplätze sowie die befestigten Fahrflächen sind deshalb in sickerfähiger Ausführung (Rasengitter, Schotter, Pflaster mit breiten Rasenfugen) zu errichten. Ein Anschluss der Grundstücke an einen Regenwasserkanal erfolgt nicht.

Das Oberflächenwasser von den öffentlichen Verkehrsflächen wird in den an die Fahrbahn angrenzenden öffentlichen Grünflächen versickert. Eine breitflächige Versickerung über die belebte Bodenzone ist dadurch gewährleistet. Um eine Versickerung des Regenwassers auch bei starken Regenfällen gewährleisten zu können soll zudem ein Notüberlauf in die Waldfläche auf Fl. Nr. 862/67 Gemarkung Joshofen errichtet werden. Da es sich bei der Fläche um eine naturschutzfachlich wertvolle Fläche handelt (SPA-Gebiet, Landschaftsschutzgebiet, Biotop, z.T. FFH-Gebiet) wurde hierzu Voruntersuchungen durchgeführt. Eine Ortsbegehung durch einen Diplom-Biologen erfolgte bereits im September 2015. Im Zuge dessen wurde eine FFH-Verträglichkeitsabschätzung durchgeführt. Als Ergebnis sind keine erheblichen Beeinträchtigungen durch das geplante Vorhaben zu erwarten. Das Vorhaben ist demnach mit dem Schutzzweck bzw. den Erhaltungszielen verträglich. Die FFH-Verträglichkeitsabschätzung liegt dieser Begründung als Anlage bei. Die Stromversorgung erfolgt über die Stadtwerke Neuburg. Zum Schutz des Ortsbildes sind alle Ver- und Entsorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen.

## 4. Flächenbilanz

Geplante Nutzung	Fläche in m <sup>2</sup>	Fläche in %
Größe des Geltungsbereichs	25.609 m <sup>2</sup>	100,0 %
Verkehrsflächen (innerhalb der Straßenbegrenzungslinie)	3.687 m <sup>2</sup>	14,4 %
Verkehrsflächen mit besonderen Zwecksbestimmung	254 m <sup>2</sup>	1 %
Grünflächen	1.574 m <sup>2</sup>	6,1 %
<i>davon öffentlich</i>	693 m <sup>2</sup>	2,7 %
Flächen zum Schutz, zur Entwicklung und Pflege von Natur und Landschaft	5.115 m <sup>2</sup>	19,9 %
<i>davon öffentlich</i>	804 m <sup>2</sup>	3,1 %
Allgemeines Wohngebiet	14.979 m <sup>2</sup>	58,5 %

## 5. Inhalt des Bebauungsplans

Das Planungsgebiet umfasst 22 Bauparzellen mit Grundstücksgrößen zwischen ca. 600 m<sup>2</sup> und 750 m<sup>2</sup> für Einzelhausbebauung. Je Einzelhaus sind zwei Wohneinheiten zulässig.

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen.

### 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Grundflächenzahl wird für das Planungsgebiet ein Wert von 0,35 festgelegt. Eine Überschreitung dieses Werts durch Garagen und Stellplätze gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauGB wird ausgeschlossen. Aufgrund der Festsetzung - Stellplatzflächen, Stauräume und Wege in sickerfähiger Ausführung zu gestalten - werden diese nur zu 50 % auf die GRZ angerechnet.

Für den östlichen Bereich (Parzellen 1-4 und 11-22) wird die maximal zulässige Wandhöhe für Gebäude mit einer Geschossigkeit von E+D auf 4,30 m festgelegt, für Gebäude mit einer Geschossigkeit von E+I auf 6,50 m. Die maximale Firsthöhe wird auf 9,30 m festgesetzt. Der Bezugspunkt für die Messung der Wandhöhe und Firsthöhe wird mit 379,50 m ü.NN festgelegt.

Für den westlichen Bereich (Parzellen 5-10) wird der Bezugspunkt zur Messung der Wand- und Firsthöhen je Parzelle mit Höhenangaben ü.NN festgelegt. Die Lage des Bezugspunktes ist im Bebauungsplan dargestellt. Als maximale Wandhöhe wird 5,80 m als maximale Firsthöhe wird 8,50 m festgelegt. Für die Garagenzufahrt ist eine maximale Neigung von 10% zulässig.

### 5.3 Bauweise

In dem geplanten Baugebiet ist die offene Bauweise festgesetzt. Es gelten die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO. Es sind nur Einzelhäuser zulässig. Je Einzelhaus sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

### 5.4 Dachformen

Als Dachformen werden Satteldächer, Walmdächer, Zeltdächer, Pultdächer und Flachdächer zugelassen, um den Wünschen der Bauherren nach einer individuellen Gestaltung ihrer Häuser nachzukommen. Sattel- und Walmdächer sind bei der Geschossigkeit E+D mit einer Dachneigung von 38°-45° zu errichten. Im Bereich der westlichen Hanghäuser (Parzellen 5,6,7,8,9,10) sind Dachneigungen von 25°-45° zulässig. Wird das Gebäude mit einer Geschossigkeit von E+I errichtet, sind Satteldächer, Walmdächer und Zeltdächer mit einer Dachneigung von 18°-22° zulässig. Pult- bzw. Flachdächer sind mit einer Dachneigung von 0°-12° auszuführen.

Dachaufbauten sind nur für Sattel- oder Walmdächer ab einer Dachneigung von 38° als Schlepp- oder Giebelgauben zulässig. Die Gesamtbreite von Dachaufbauten einer Dachseite darf ein Drittel der gesamten Firstlänge nicht überschreiten. Sämtliche Gauben eines Gebäudes haben eine einheitliche Form aufzuweisen. Dachöffnungen sind nur als Liegefenster oder Firstverglasung zulässig. Dacheinschnitte sind unzulässig.

Es wurde zudem die Firstrichtung für die zu errichtenden Gebäude festgelegt.

### 5.5 Garagen und Stellplätze

Garagen und senkrechte Bauteile von Carports müssen mindestens 1,0 m Abstand zur straßenseitigen Grundstücksgrenze einhalten. Stauräume vor Garagen oder Carports werden als Stellplatz angerechnet. Stellplätze/Stauräume sind in **sickerfähiger Ausführung** herzustellen. Westlicher Bereich (Parzellen 5-10) Garagenzufahrt mit maximaler Neigung von 10% zulässig.

### 5.6 Einfriedungen

Garagen und senkrechte Bauteile von Carports müssen mindestens 1,0 m Abstand zur straßenseitigen Grundstücksgrenze einhalten. Stauräume vor Garagen oder Carports werden als Stellplatz angerechnet. Stellplätze/Stauräume sind in **sickerfähiger Ausführung** herzustellen. Durchgehende Betonsockel sind untersagt. Lediglich Punktfundamente für die Zaunstützen sind erlaubt. Maschendrahtzäune sind als Einfriedung an der zur Straße gelegenen Grundstücksgrenze unzulässig. Einfriedungen dürfen eine **Gesamthöhe** von 1,80 m nicht überschreiten.

### 5.7 Geländegestaltung

**Geländeauffüllungen:** Für den östlichen Bereich (Parzellen 1-4 und 11-22) wird festgesetzt, dass das Gelände in diesem Bereich auf **379,50 m ü. NN** aufgefüllt werden muss. Zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den zur Straße nächstgelegenen Wohngebäudeseiten muss das Gelände bis Oberkante Straße angeglichen werden. Für Geländeauffüllungen darf nur inertes Material (bspw. Aushubmaterial) verwendet werden, von dem keine Grundwassergefährdung ausgehen kann. Auf den ortsrandsseitigen Grundstücken muss das Gelände an der Grundstücksgrenze zum Ortsrand das ursprüngliche Gelände erreicht haben.

**Geländeabgrabungen** dürfen nur bis maximal auf Höhe der nächstgelegenen Straßenoberkante erfolgen und nur zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den zur Straße nächstgelegenen Wohngebäudeseiten.

**Stützmauern** werden bis 1,00 m Höhe zugelassen.

## 6. Grünordnung

Zur Sicherung der Durchgrünung des Gebietes wurden sowohl im öffentlichen Raum als auch auf den privaten Grundstücken entsprechende Festsetzungen getroffen.

Entlang der Straßenverkehrsfläche ist innerhalb des Mehrzweckstreifens die Pflanzung von standortgerechten, heimischen Bäumen sowie die Anlage von Grünstreifen vorgesehen. Außerdem werden entlang der Straße (begrünte) Sickerflächen angelegt.

Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 350 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Offensichtlich in der Vitalität stark geminderte Bäume werden nicht angerechnet. Pflanzungen müssen spätestens in der auf die Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode (Frühling, Herbst) durchgeführt werden.

Die bestehende Streuobstwiese auf Fl. Nr. 79 im Nordwesten des Geltungsbereichs wird im Rahmen des Bebauungsplanungs durch Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gesichert.

Die ökologischen Ausgleichsflächen an der nördlichen sowie an der westlichen Grenze des Geltungsbereichs dienen zugleich als Ortsrandeingrünung sowie teilweise als Sickerfläche für das Hang- und Regenwasser.

## 7. Ökologische Ausgleichsfläche

Die Ökologische Ausgleichsfläche in der vorliegenden Planung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans umfasst eine Fläche direkt westlich der Bebauung. Es sind Obstbäume vorgesehen zur Entwicklung einer Streuobstwiese um den vorhandenen Gürtel um das Baugebiet sinnvoll zu ergänzen. Die Streuobstwiese ist herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Notwendige Pflegemaßnahmen sind regelmäßig durchzuführen. Der genaue Standort der Sorten muss für die Sortensicherung dokumentiert werden. Auf einen ausreichenden Abstand zur Straße (5 m) ist zu achten.

Vorgeschriebene Arten:

*Grahams Jubiläum*  
*Kaiser Wilhelm*  
*Jakob Fischer*  
*Roter Eiserapfel*  
*Prinzenapfel*

Die Blumenwiese ist mit einer autochtonen Saatgutmischung mit 50% Blumen und mit 50% Gräser anzulegen.

Die bestehende private Grünfläche mit Baum- und Strauchbestand auf Fl. Nr. 79 wird in der Planung ebenfalls als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt, um den Erhalt der Baumbestände zu sichern. Die Fläche kann jedoch aufgrund ihrer bestehenden hohen Wertigkeit nicht auf den Ausgleich angerechnet werden.

Nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde soll der extern erforderliche Ausgleich vom Ökokonto der Stadt Neuburg abgezogen werden. Nähere Angaben zum erforderlichen Ausgleich, siehe Umweltbericht unter 4.3.

## **8. Hinweise**

### **8.1 Bodendenkmalpflege**

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

### **8.2 Hangwasser**

Durch Hangwasserabfluss aus dem nördlichen Bereich kann es zu Überflutungen kommen. Tiefliegende Gebäudeteile und Öffnungen sind entsprechend zu schützen. Der Hangwasserabfluss darf nicht zu Ungunsten umliegender Grundstücke verlagert werden.

### **8.3 Grenzabstände**

Es sind die erforderlichen Grenzabstände bei Bepflanzung neben landwirtschaftlich genutzten Flächen gem. Art. 48 ABGB einzuhalten.

### **8.4 Vermeidung der Gefährdung geschützter Tier- und Pflanzenarten**

Zur Vermeidung der Gefährdung geschützter Tier- und Pflanzenarten sind folgende Maßnahmen als Vorkehrungen zu treffen:

- 1) Bauzeitliche Sicherung des Zauneidechsen-Lebensraumes durch einen Bauzaun am Fuß der Böschung.
- 2) Anbringung eines Reptilienschutzzaunes am Bauzaun entlang des Böschungsfußes.
- 3) Verwendung von LED-Leuchten für öffentliche Beleuchtungseinrichtungen zur Minimierung der Anlockwirkung auf Insekten.
- 4) Entfernung der Gehölze außerhalb der Vogelschutzzeit (1. März bis 30. September) im Zeitraum Oktober bis Februar.

# UMWELTBERICHT

## 1. Einleitung

### 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Die Stadt Neuburg erhält kontinuierlich Anfragen von Bauwerbern zur Errichtung von Wohnhäusern im Stadtteil Joshofen. Im Bestand sind jedoch kaum mehr Baulücken vorhanden beziehungsweise besteht von Seiten der jeweiligen Grundstückseigentümer keine Verkaufsbereitschaft. Ziel der Planung ist somit die Bereitstellung von Wohnbauflächen für Bauwillige.

Das Planungsgebiet befindet sich im Osten des Stadtteils Joshofen, der im nordöstlichen Bereich des Neuburger Stadtgebiets liegt und umfasst eine Fläche von ca. 2,66 ha.

Das Planungsgebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Dieses umfasst 22 Bauparzellen mit Grundstücksgrößen zwischen ca. 600 m<sup>2</sup> und 750 m<sup>2</sup>, auf denen Einzelhäuser gebaut werden dürfen.

Zur optimalen Nutzung der Sonnenenergie wurden die Bauräume größtenteils für eine O-W-verlaufende Hauptfirstrichtung ausgerichtet.

### 1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

Es werden die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie das Baugesetzbuch, das Naturschutzgesetz, das Bundes-Bodenschutzgesetz und die Wasser- und Immissionsschutzgesetzgebung berücksichtigt. Aufgrund der Ortsrandlage waren die Vorgaben aus dem Landschaftsplan zu beachten.

## 2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Die Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Es wird zwischen geringer, mittlerer und hoher Erheblichkeit unterschieden.

### 2.1 Naturräumliche Lage und Topographie

Das Planungsgebiet befindet sich im Stadtteil Joshofen, der sich am nordöstlichen Rand des Neuburger Stadtgebiets befindet. Das Planungsgebiet liegt am Übergang der Naturraum-Einheit „Fränkische Alb“ mit der Naturraum-Untereinheit „Hochfläche der südlichen Frankenalb“ hin zur Naturraum-Einheit „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“ mit der Untereinheit „Donauauen“.

Das Planungsgebiet erstreckt sich auf Höhenlagen zwischen 386 m ü. NN und 378 m ü. NN, wobei der höchste Punkt im Nordwesten des Planungsgebiets liegt. Von dort fällt das Gelände bis zum Zentrum der geplanten Wohnbaufläche stark ab. Zum südöstlichen Randbereich des Planungsgebiets steigt das Gelände nochmals leicht an (s. auch Begründung Pkt. 2.3).

## 2.2 Schutzgut Boden

### Bewertung

Der geologische Untergrund ist von Auen- oder Bachablagerungen (meist jungholozän, z. T. bis spätwürmzeitlich, bestehend aus Lehm, Mergel, Schluff oder Sand, z. T. kiesig, z. T. anmoorig) sowie vom Flussschotter der Donau (alt- bis mittelholozän, ältere bis mittlere Postglazialterrasse) geprägt (vgl. bis.bayern.de, Geologische Karte 1:100.000 Planungsregion Ingolstadt (Kartiereinheiten)).

Im Planungsgebiet liegen vorwiegend Braunerden aus schluffigem bis lehmigen Molassematerial vor (vgl. bis.bayern.de, Bodenkarte 1:100.000 Planungsregion Ingolstadt).

Durch die Nutzung als Weidefläche für Pferde, als Reitplatz sowie als Ackerflächen und als private Grünfläche sind die Flächen anthropogen geformt. Im Bereich der bestehenden Straße „Nußschütt“ ist der Boden bereits versiegelt.

Trotz der vorhandenen Nutzungen ist der Zustand des Schutzgutes Boden weitestgehend positiv zu bewerten, da außer im Bereich der bestehenden Straße „Nußschütt“ derzeit keine Flächenversiegelung besteht.

Im Bereich der Ackerflächen ist jedoch mit Einträgen aus der Landwirtschaft (Dünge- und Spritzmittel) in den Boden zu rechnen sowie mit einer Gefährdung durch Wind- und Wassererosion während der Brachzeit.

Altlasten sind im Planungsgebiet ebenfalls wie Bodendenkmäler nicht bekannt.

Der Fläche kommt in Bezug auf das Schutzgut Boden je nach Lage eine geringe bis mittlere Bedeutung zu.

### Auswirkungen

Baubedingt kommt es zur Beeinträchtigung der obersten Bodenschichten. Dadurch gehen belebte Bodenzonen verloren und der natürliche Aufbau der Bodens wird zerstört. Durch die Baumaschinen erfolgt gegebenenfalls eine Verdichtung des Oberbodens.

Durch den Bau von Erschließungsstraßen, Zufahrten sowie die Gebäude erfolgt eine dauerhafte Versiegelung der Fläche. Durch die Festsetzung einer maximalen Grundflächenzahl von 0,35, dem Ausschluss der Überschreitung der GRZ durch Garagen und Stellplätze gem. § 19 Abs. 4 BauNVO und der Vorschrift, Stellplätze und Zufahrten in sickerfähiger Ausführung zu errichten, wird die Versiegelung jedoch begrenzt.

Um das geplante Baugebiet an den bestehenden Mischwasserkanal in der Straße Nußschütt anschließen zu können ist aufgrund der topographischen Gegebenheiten innerhalb des Geltungsbereichs eine Geländeauffüllung erforderlich, wobei vor allem der nördliche Bereich angefüllt werden muss. Die notwendigen Geländeerhöhungen werden nach erster Abschätzung im Mittel ca. 1 m betragen. Eine genaue Aussage über den Umfang der Auffüllungen kann erst durch weitere Vorplanungen getroffen werden. Für die erforderlichen Geländeauffüllungen darf nur inertes (i. d. Regel Aushubmaterial) verwendet werden.

Durch die Aufwertung eines Teils der bisherigen Ackerfläche zu einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft erfolgt in diesem Bereich eine deutliche Aufwertung für das Schutzgut Boden.

Betriebsbedingt ist nach Abschluss der Bauarbeiten mit nur noch geringen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden zu rechnen.

Zum **sparsamen Umgang mit Grund und Boden und Minimierung der Flächenversiegelung** wurde hier im gesamten Planungsgebiet eine zweigeschossige Bebauung zugelassen und Garagen und Stellplätze direkt an die Erschließungsstraße angegliedert.

### Ergebnis

Aufgrund der dauerhaften Versiegelung von Flächen ist aufgrund bislang fehlender größerer Vorbelastungen im Gebiet trotz der vorgenannten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen mit Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu rechnen.

## 2.3 Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser

### Bewertung

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten zur Trinkwasserversorgung sowie außerhalb von Überschwemmungsgebieten und sonstiger wassersensibler Bereiche.

Im Bereich der bestehenden Ackerfläche ist mit Einträgen von Dünge- und Spritzmitteln zu rechnen.

Die Flächen weisen somit für das Schutzgut Wasser eine geringe Bedeutung auf.

### Auswirkungen

Der Bau der Gebäude und Straßen bedingt eine Versiegelung von Flächen, die bisher zur Aufnahme von Oberflächenwasser und zur Grundwasserneubildung zur Verfügung standen. Die Festsetzungen beschränken die Versiegelung von öffentlichen und privaten Flächen auf ein Minimum (GRZ max. 0,35, Überschreitung der GRZ durch Garagen und Stellplätze ausgeschlossen, Stellplätze und Fahrflächen in sickerfähiger Ausführung zu errichten). Auf den privaten Flächen ist das anfallende, unverschmutzte Oberflächenwasser zurückzuhalten und falls es die Untergrundbeschaffenheit zulässt ganz zu versickern oder der Brauchwassernutzung zuzuführen. Das auf den Straßenflächen anfallende Oberflächenwasser soll über die belebte Bodenzone versickert werden und hierfür in die straßenbegleitenden Sickermulden geleitet werden. Diese dienen zugleich als Filter für das anfallende Oberflächenwasser. Um eine Versickerung des Regenwassers auch bei starken Regenfällen gewährleisten zu können soll zudem ein Notüberlauf in die Waldfläche auf Fl. Nr. 862/67 Gemarkung Joshofen errichtet werden. Da es sich bei der Fläche um eine naturschutzfachlich wertvolle Fläche handelt (SPA-Gebiet, Landschaftsschutzgebiet, Biotop, z.T. FFH-Gebiet) erfolgte im September 2015 eine Ortsbegehung durch einen Diplom Geologen. Im Zuge dessen wurde eine FFH-Verträglichkeitsabschätzung durchgeführt. Als Ergebnis sind keine erheblichen Beeinträchtigungen durch das geplante Vorhaben zu erwarten. Das Vorhaben ist demnach mit dem Schutzzweck bzw. den Erhaltungszielen verträglich. Die FFH-Verträglichkeitsabschätzung liegt dieser Begründung als Anlage bei.

### Ergebnis

Aufgrund der vorgenannten Maßnahmen ergeben sich bezüglich des Schutzgutes Grund- und Oberflächenwasser Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit.

## 2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

### Bewertung

Als potentielle natürliche Vegetation würde sich im Planungsgebiet Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald, örtlich im Komplex mit Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald einstellen.

Die im Geltungsbereich befindlichen Flächen werden größtenteils intensiv landwirtschaftlich sowie als Weideflächen für Pferde, als Reitplatz und zu einem geringen Anteil als Wochenendgarten (Fl.-Nr. 79) genutzt. Ein Teil der Fläche ist derzeit bereits vollversiegelt (Straße Nußschütt). Insofern ist bei Tieren und Pflanzen nur eine geringe Artenvielfalt festzustellen. Durch die landwirtschaftliche Nutzung ist zudem mit Einträgen von Dünge- und Spritzmitteln im Bereich der Ackerfläche zu rechnen. Diese wirken sich negativ auf die natürliche Flora und Fauna aus. Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs sind daher als Lebensraum für Tiere und Pflanzen im Großteil der Fläche von geringer und in Teilen von mittlerer Bedeutung.

### Auswirkungen

Im westlichen sowie im nördlichen Bereich des Planungsgebietes werden durch die zu schaffenden Ausgleichsflächen neue Lebensräume mit ökologischem Entwicklungspotential geschaffen. Positiv ist hier auch der Flächenverbund der Ausgleichsflächen zu sehen. Zudem werden im Planungsgebiet zur Durchgrünung entlang der Straßenverkehrsfläche öffentliche Grünflächen sowie Straßenbäume festgesetzt. Innerhalb der Baugrundstücke ist je angefangene 350 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Mauern sowie Zäune mit durchgehenden Betonsockeln sind zwischen den Grundstücken sowie als Abgren-

zung zur freien Landschaft hin verboten, um einen Wechsel von Kleintieren zwischen freier Landschaft und Gartenanlagen zu ermöglichen. Im Westen des Planungsgebiets wird eine größere private Grünfläche festgesetzt. Die Grün- und Gartenflächen können sich auf die Artenvielfalt von Flora und Fauna positiv auswirken.

### Ergebnis

Für Tiere und Pflanzen kann die Planung mit den vorgeschriebenen Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen sowie durch die anzulegenden Ausgleichsflächen durchaus eine Verbesserung des Zustands darstellen. Die Beeinträchtigungen für Flora und Fauna werden deshalb trotz der Versiegelung von Flächen als gering eingeschätzt.

## **2.5 Schutzgut Mensch und Erholungseignung**

### Bewertung

Aufgrund der beschriebenen derzeitigen Nutzungen der Fläche eignet sich das Planungsgebiet nur im Bereich der Fl. Nr. 79 (private Grünfläche) für Erholungszwecke.

Es kann daher von einer geringen Bedeutung der Flächen für das Schutzgut Mensch ausgegangen werden.

### Auswirkungen

Die Grünfläche mit ihrem Baum- und Strauchbestand auf Fl. Nr. 79 wird zu einem Großteil erhalten und im Rahmen der Planung als private Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen.

Durch die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen sowie Ausgleichsflächen am Rande des Planungsgebietes wird eine gute Eingrünung des Wohngebietes erzielt und ein fließender Übergang in die freie Landschaft bewirkt. Die festgesetzten Bäume und Grünfläche entlang der Straßen tragen zur Durchgrünung des Wohngebietes bei.

Bestehende Wegeverbindungen werden durch die Planung nicht zerschnitten. Die geplante Fußwegeverbindung im Osten zwischen dem Wohngebiet und den umliegenden Feldwegen dient zur schnellen Erreichbarkeit von Spazierwegen über die Felder.

Die Planung führt jedoch zu einer Verkehrszunahme im Bereich der Donaustraße und in der Straße Nußschütt. Dies wirkt sich vor allem für die Anlieger der beiden genannten Straßen negativ aus.

Südlich des geplanten Wohngebietes befindet sich in ca. 1,0 km Entfernung ein Gewerbegebiet sowie süd-östlich in ca. 1,0 km Entfernung ein Industriegebiet. Diese beiden Gebiete sind räumlich durch Auenwälder der Donau und der Donau selbst vom geplanten Wohngebiet getrennt. Sowohl durch das Gewerbegebiet, aber insbesondere durch das Industriegebiet sind Lärm-Immissionen auf das Wohngebiet möglich. Dies kann auch in der Nacht der Fall sein.

### Ergebnis

Trotz der zunehmenden Verkehrsströme werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch bzw. auf deren Erholung als gering eingeschätzt. Die Auswirkungen durch Emissionen des Gewerbe- bzw. des Industriegebietes werden mit geringer Erheblichkeit eingestuft.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und Erholungsneigung sind somit als gering einzustufen.

## **2.6 Schutzgut Klima und Luft**

### Bewertung

Der Geltungsbereich ist umgeben von landwirtschaftlichen Flächen und Auwald. Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete sind daher im Umfeld des Geltungsbereichs ausreichend vorhanden. Aufgrund

dessen ist die Bedeutung des Planungsgebiets für das Schutzgut Klima und Luft als gering einzuschätzen.

#### Auswirkungen

Durch die aufgelockerte Bebauung und die Lage angrenzend an vorhandene Bebauung wird die Kaltluftzirkulation nicht wesentlich beeinträchtigt. Durch die Festsetzung von Grünflächen und Begrünungsmaßnahmen können die Auswirkungen durch Verkehr, Versiegelung und Bebauung (geringfügiger Temperaturanstieg durch Rückstrahlungseffekte und Heizungsanlagen) minimiert werden.

#### **Gebäudestellung / Nutzung regenerativer Energien**

Durch die im Bebauungsplan zugelassene Hauptfirstrichtung W-O - bei einem Großteil der Bauungen - ist die Möglichkeit der optimalen Nutzung der Sonnenenergie im Baugebiet gegeben.

Die Stadt Neuburg a.d. Donau gibt seit vielen Jahren Zuschüsse zu verschiedenen umweltfreundlichen Technologien (Regenwassernutzung, Pelletheizung, Wärmepumpe, Sonnenkollektoren, etc.) beim Hausbau und bietet eine kostenlose kompetente Beratung an.

Beim Erwerb städtischer Grundstücke bietet die Stadt Neuburg a.d. Donau Preisreduktionen auf den m<sup>2</sup>-Preis je nach Umfang des Einsatzes umweltfreundlicher Technologien an.

Die Stadt Neuburg a.d. Donau setzt hier seit vielen Jahren auf die Freiwilligkeit der Bauherren. Durch finanzielle Anreize wird nach Ansicht der Stadt Neuburg a.d. Donau der Einsatz umweltfreundlicher Technologien letztlich schneller und reibungsloser umgesetzt als bei entsprechenden Vorschriften im Bebauungsplan, die über die staatlichen Energieeinsparungsverordnungen hinausgehen. Aus diesem Grund soll keine Verpflichtung zu bestimmten Maßnahmen in den BP übernommen werden.

#### **Südliches Gewerbe- bzw. süd-östliches Industriegebiet**

Südlich des geplanten Wohngebiets befindet sich in ca. 1,0 km Entfernung ein Gewerbegebiet sowie süd-östlich in ca. 1,0 km Entfernung ein Industriegebiet. Diese beiden Gebiete sind räumlich durch Auenwälder der Donau und der Donau selbst vom geplanten Wohngebiet getrennt. Sowohl durch das Gewerbegebiet, aber insbesondere durch das Industriegebiet sind Immissionen möglich.

#### Ergebnis

Die Frischluftversorgung und die Kaltluftströme sowie deren Entstehungsgebiete werden durch die Bebauung nicht beeinträchtigt. Die Umweltauswirkungen durch Versiegelung und Emissionen aus Verkehr und Heizungsanlagen sind unwesentlich und lokal begrenzt. Die Auswirkungen von Emissionen des Gewerbe- bzw. Industriegebietes auf das geplante Wohngebiet werden aufgrund der Entfernung und der räumlichen Trennung als gering bedeutend angesehen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft sind somit als gering einzustufen.

## 2.7 Schutzgut Landschaft

### Bewertung

Das geplante Baugebiet schließt an die bestehende Bebauung an. Eine Randeingrünung des bestehenden Baugebiets ist derzeit nicht gegeben, den Übergang zwischen Bebauung und freier Landschaft bilden lediglich die Privatgärten mit deren Bepflanzung.

Landschaftsbildprägende Elemente bestehen innerhalb des Geltungsbereichs bis auf vereinzelte größere Bäume auf Fl. Nr. 79 nicht. Für das Landschaftsbild besitzt die Fläche innerhalb des Planungsgebiets daher eine geringe Bedeutung.

### Auswirkungen

Exponierte Lagen oder Sichtbeziehungen sind durch die Bebauung nicht betroffen. Bezüglich der für Joshofen ortsbildprägenden, auf der Kuppe liegenden Kapelle westlich der Ortseinfahrt ergeben sich keine Beeinträchtigungen. Die Einbindung des geplanten Wohngebiets in die Landschaft erfolgt durch die Bepflanzung der nördlich sowie westlich des Baugebiets vorgesehenen Ausgleichsflächen sowie durch die Erhaltung der bestehenden Streuobstwiese auf Fl. Nr. 79 und die Grünflächen an der östlichen und südlichen Grenze des Geltungsbereichs.

Durch die Lage angrenzende an das Baugebiet „Joshofen II“ erfolgt ein organisches Wachstum der Siedlungsflächen.

### Ergebnis

Für das Schutzgut Landschaft ergeben sich daher nur geringe Auswirkungen.

## 2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

### Bewertung

Im Planungsgebiet sind keine geschützten Landschaftsbestandteile oder Bodendenkmale vorhanden. Nordwestlich liegt das Bodendenkmal D-1-7233-0235 (Siedlung des Neolithikums, der frühen Bronzezeit, der späten Bronzezeit, der Urnenfelderzeit, der späten Hallstattzeit und der Latènezeit sowie Siedlung (villa rustica) der mittleren römischen Kaiserzeit, Siedlung der römischen Kaiserzeit sowie vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, Verhüttungsplatz vermutlich der Latènezeit).

### Auswirkungen

Kultur- und Sachgüter sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen. Das nordwestlich liegende Bodendenkmal D-1-7233-0235 ist von der Planung nicht betroffen.

### Ergebnis

Durch die Ausweisung des Wohnbaugebietes ergeben sich keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter.

## 3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde voraussichtlich die derzeitige Nutzung der Fläche als Weideflächen für Pferde sowie als Reitplatz und in Teilen als Ackerfläche bestehen bleiben. Die Entwicklung zu einer höherwertigen Fläche für Natur und Landschaft wäre dadurch jedoch nicht zu erwarten.

## **4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

### **4.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen**

#### Schutzgut Boden und Wasser

Durch die Festsetzung einer GRZ von 0,35 sowie durch den Ausschluss der gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauGB zulässigen Überschreitung der GRZ bis zu 50 % mit Garagen und Stellplätzen wird die Versiegelung weitgehend reduziert. Durch die Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für Stellplätze und Zufahrten (Anrechnung auf die GRZ zu 50 %) wird eine flächige Versickerung und Grundwasserneubildung innerhalb des Baugebiets erreicht.

Das anfallende Niederschlags- und Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern oder der Brauchwassernutzung zuzuführen. Das auf den Straßenflächen anfallende Niederschlagswasser ist vor Ort im Straßenbegleitgrün zu versickern.

#### Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf den Ausgleichsflächen werden (durch die Pflanzungen) neue Lebensräume mit ökologischem Entwicklungspotential geschaffen. Zudem werden im Planungsgebiet zur Durchgrünung öffentliche Grünflächen sowie Straßenbäume festgesetzt. Innerhalb der Baugrundstücke ist je angefangene 350 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Mauern sowie Zäune mit durchgehenden Betonsockeln sind zwischen den Grundstücken sowie als Abgrenzung zur freien Landschaft hin verboten, um einen Wechsel von Kleintieren zwischen freier Landschaft und Gartenanlagen zu ermöglichen. Im Süden des Planungsgebiets wird eine größere private Grünfläche festgesetzt. Im Südwesten werden die (Obst-)baumbestände durch die Festsetzung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gesichert.

#### Schutzgut Luft und Klima

Die Bebauung und Versiegelung verursacht zwar eine geringfügig stärkere Erwärmung, die sich entwickelnde Begrünung mit Bäumen und Sträuchern wirkt dem jedoch entgegen. Das Makroklima wird durch die Baumaßnahme nicht beeinträchtigt.

#### Schutzgut Landschaft

Durch die Pflanzungen auf den Ausgleichsflächen sowie durch die Grünflächen am Ortsrand wird eine Eingrünung des Baugebiets erzielt und somit ein sanfter Übergang von der Bebauung in die freie Natur geschaffen.

Zur Einschränkung der Beeinträchtigung der Landschaft durch das Baugebiet wurden maximale Höhen für Einfriedungen sowie Festlegungen zu Geländeauffüllungen und –abgrabungen erlassen. Gemäß den Festsetzungen sind Werbeanlagen (auch < 1 m<sup>2</sup>) von der Bauaufsichtsbehörde genehmigen zu lassen. Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen, fernmeldetechnische Anlagen sind ausgeschossen.

## 4.2 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Die Bewertung des Eingriffs in den Natur- und Landschaftshaushalt wurde nach dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (2003)“ vorgenommen.

Ermittlung der Kompensationsfaktoren		
	<b>Typ A</b> hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad GRZ > 0,35 od. entsprechende Eingriffsschwere	<b>Typ B</b> Niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad GRZ ≤ 0,35 od. entsprechende Eingriffsschwere
<b>Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung):</b> - Ackerflächen - Intensiv genutztes Grünland / Grünflächen - Verrohrte Gewässer - Ausgeräumte Agrarlandschaften	<b>A I</b> 0,3 – 0,6	<b>B I</b> 0,2 – 0,5  Gewählt: 0,4
<b>Kategorie II (Gebiete mittlerer Bedeutung):</b> - Nicht standortgemäße Erstaufforstungen und Wälder - Bauminseln, Feldgehölze, Hecken, Hohlwege - Artenreiches oder extensiv genutztes Grünland - Auenstandorte - Bisherige Ortsrandbereiche mit eingewachsenen Grünstrukturen	<b>A II</b> 0,8 – 1,0	<b>B II</b> 0,5 – 0,8
<b>Kategorie III (Gebiete hoher Bedeutung):</b> - Naturnah aufgebaute, standortgemäße Wälder mit hohem Anteil standortheimischer Baumarten - Ältere Gebüsch- und Heckenlandschaften, artenreiche Waldränder - Natürliche und naturnahe Fluss- und Bachabschnitte - Flächen mit Klimaausgleichsfunktion für besiedelte Bereiche - Historische Kulturlandschaften, Bereiche mit kulturhistorischen Landschaftselementen	<b>A III</b> 1,0 – 3,0	<b>B III</b> 1,0 – 3,0

Aufgrund der im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahl von 0,35 handelt es sich um ein Vorhaben mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad. Das Planungsgebiet wird derzeit größtenteils als Ackerfläche bzw. als Weidefläche für Pferde sowie als Reitplatz genutzt. Das Gebiet wird daher in die Kategorie B I entsprechend dem Leitfaden „Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft“ eingeteilt.

Die Nähe des Planungsgebiets zum Landschaftsschutzgebiet, zum SPA-Gebiet, zur Biotopfläche sowie zum FFH-Gebiet und die Lage des Baugebiets in Übergang zum ansteigenden Jurahang sind bei der Ausgleichsflächenberechnung zu berücksichtigen und der Ausgleichsfaktor somit entsprechend im oberen Bereich der angegebenen Spanne innerhalb der Kategorie B I zu wählen.

Im Bebauungsplan wurden jedoch, wie oben beschrieben, auch zahlreiche Festsetzungen/Vermeidungsmaßnahmen getroffen, um den Eingriff in die Natur zu minimieren, die eine Reduzierung des Kompensationsfaktors gerechtfertigen.

Die Kompensationsfaktoren wurden deshalb für die Wohnbaufläche, deren Versiegelungsgrad durch die oben genannten Festsetzungen reduziert wurde und für die Straßenverkehrsfläche (Fläche innerhalb der Straßenbegrenzungslinie inkl. Sickerfläche und Mehrzweckstreifen abzgl. Bestand) mit 0,4 angesetzt.

Die im Bebauungsplan aufgezeigten Nutzungsänderungen ergeben den folgenden Kompensationsbedarf:

<b>Eingriffsbilanzierung</b>			
Eingriffstyp	Flächengröße	Kompensationsfaktor	Kompensationsbedarf
Wohnbaufläche	14.979 m <sup>2</sup>	0,4	5.992 m <sup>2</sup>
Straßenfläche*	3.687 m <sup>2</sup>	0,4	1.475 m <sup>2</sup>
<b>Eingriff gesamt</b>			<b><u>7.467 m<sup>2</sup></u></b>

\*Fläche innerhalb der Straßenbegrenzungslinie (inkl. Sickerfläche und Mehrzweckstreifen)

Die im Bebauungsplan dargestellten Grünflächen außerhalb der Straßenbegrenzungslinie (öffentlich und privat) wurden bei der Ermittlung des Eingriffs in Natur und Landschaft nicht berücksichtigt, da gegenüber der bisherigen Nutzung nicht mit einer Verschlechterung zu rechnen ist.

### 4.3 Ausgleichsmaßnahmen

Nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen soll auf der am Hang gelegenen Ausgleichsfläche im Nordwesten des Geltungsbereichs (Fl. Nr. 78, 2.655 m<sup>2</sup>) als Ortstrandeingrünung am Übergang zu Fl. Nr. 77 eine 2-3 reihige Hecke bestehend aus z.B. Schlehe und Weißdorn gepflanzt werden. Daran angrenzend soll auf der Restfläche eine Magerwiese durch Mahdgutübertrag angelegt werden.

Auf der Fläche im Südwesten (Fl. Nr. 83, 804 m<sup>2</sup>) ist eine Streuobstwiese herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Notwendige Pflegemaßnahmen sind regelmäßig durchzuführen. Der genaue Standort der Sorten muss für die Sortensicherung dokumentiert werden. Auf einen ausreichenden Abstand zur Straße (5 m) ist zu achten.

Vorgeschriebene Arten:

*Grahams Jubiläum*  
*Kaiser Wilhelm*  
*Jakob Fischer*  
*Roter Eiserapfel*  
*Prinzenapfel*

Die Blumenwiese ist mit einer autochtonen Saatgutmischung mit 50% Blumen und mit 50% Gräser anzulegen.

Die bestehende private Grünfläche mit Baum- und Strauchbestand auf Fl. Nr. 79 wird in der Planung ebenfalls als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt, um den Erhalt der Baumbestände zu sichern. Die Fläche kann jedoch aufgrund ihrer bestehenden hohen Wertigkeit nicht auf den Ausgleich angerechnet werden.

Ausgleichsbilanzierung				
Ausgleichsmaßnahme	Flächengröße	Ausgangszustand	Kompensationsfaktor	Kompensationswert
Hecke/Magerwiese	2.655 m <sup>2</sup>	Acker	1,0	2.655 m <sup>2</sup>
Streuobstwiese	804 m <sup>2</sup>	Weidefläche	1,0	804 m <sup>2</sup>
Erhalt Baumbestand Fl. Nr. 79	1.656 m <sup>2</sup>	Streuobstwiese	0,0	0 m <sup>2</sup>
Ausgleich gesamt				<u>3.459 m<sup>2</sup></u>

Innerhalb des Geltungsbereichs können von den erforderlichen ca. 7.467 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche ca. 3.459 m<sup>2</sup> erbracht werden. Es ist somit ein externer Ausgleich von ca. 4.008 m<sup>2</sup> erforderlich.

Nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde soll der extern erforderliche Ausgleich vom Ökokonto der Stadt Neuburg abgezogen werden. Als externe Ausgleichsfläche wird zum einen eine Fläche von 2.600 m<sup>2</sup> auf den Fl. Nr. 862/69, 862/83 und 862/84 Gemarkung Joshofen und zum anderen eine Fläche von 1.408 m<sup>2</sup> vom bestehenden Ökokonto auf Fl. Nr. 1271 Gemarkung Feldkirchen herangezogen.

## 5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Für den Ortsteil Joshofen wurden bereits zu früherer Zeit Überlegungen für ein Wohnbaugebiet am nördlichen Ortsrand angestellt. Durch die Ausweisung des Baugebiets „Krepp“ am nördlichen Ortsrand würde jedoch eine Splittersiedlung entstehen. Ein organisches Wachstum wäre durch das alternative Baugebiet nicht gegeben. Die Lage abseits des Dorfkerns und auf dem Hangbereich würde zudem erhöhte Erschließungskosten (Kanal, Wasser, Strom und ggf. Gas) bewirken, zudem nach ersten Erkenntnissen im Baugebiet „Krepp“ mit felsigem Untergrund zu rechnen wäre. Aufgrund der Lage des alternativen Planungsgebietes näher an der Staatsstraße sind auch Probleme hinsichtlich des Immissionsschutzes nicht auszuschließen. Das Baugebiet „Krepp“ läge zudem über einem Bodendenkmal und eine negative Beeinträchtigung des Landschaftsbilds würde durch die Häuser in der Hanglage befürchtet. Dementsprechend wurde das Baugebiet „Nußschütt“ für die Ausweisung als Wohnbauflächen bevorzugt.

## 6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Bewertung der Auswirkungen der Bebauungsplanung basieren auf einer ausführlichen Analyse und Bewertung des Bestands unter Berücksichtigung der im Grünordnungsplan dargestellten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der zu erwartenden Eingriffe. Es wurde auf die einschlägigen Regelwerke sowie auf Angaben der jeweiligen Fachbehörden aufgebaut. Es wurden vorhandene, der Öffentlichkeit zugängliche Daten der Angebote des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz ausgewertet.

Im Juni 2015 wurde eine Ortsbegehung zur Einschätzung des naturschutzfachlichen Potenzials der Fläche durchgeführt. Im September 2015 fand eine Ortsbegehung durch einen Dipl.-Biologen statt, deren Hauptaugenmerk auf der Wechselbeziehung zwischen der geplanten Wohnbaufläche und dem angrenzenden Biotop, Landschaftsschutzgebiet, SPA-Gebiet und teils FFH-Gebiet lag. Im Zuge dessen wurde eine FFH-Verträglichkeitsabschätzung durchgeführt. Als Ergebnis sind keine erheblichen Beeinträchtigungen durch das geplante Vorhaben zu erwarten. Das Vorhaben ist demnach mit dem Schutzzweck bzw. den Erhaltungszielen verträglich. Die FFH-Verträglichkeitsabschätzung liegt dieser Begründung als Anlage bei.

Für die Beurteilung der Eingriffe wurde der Bayerische Leitfadens verwendet.

## 7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Auf Grund der Hanglage - besonders im Bereich der Ausgleichsfläche - und der örtlichen Standortbedingungen können dann negative Auswirkungen eintreten, wenn keine ausreichende Versickerung des Niederschlagswassers erfolgt. Aus diesem Grund ist die Funktionsfähigkeit der Sickerflächen regelmäßig zu überprüfen und gegebenenfalls zu ertüchtigen.

Die Umsetzung der im Umweltbericht vorgeschlagenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ist nachzuverfolgen. Zur Kompensation des Eingriffs ist neben der Durchführung auch die Funktionsfähigkeit der Ausgleichsmaßnahmen zu prüfen. Aufgrund dessen hat nach Fertigstellung der Ausgleichsmaßnahmen ein Ortstermin mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erfolgen.

## ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Bereits im Jahr 2011 hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Neuburg in seiner Sitzung vom 04.05.2011 die Aufstellung eines Bebauungsplans mit Änderung des Flächennutzungsplanes aufgrund des Wunsches der Bürger von Joshofen zur Ausweisung von Bauland beschlossen.

In den folgenden Jahren kam es zu weiteren Anfragen zur Erweiterung des Geltungsbereichs und somit zur Aufnahme weiterer Grundstücke in den Bebauungsplan. Intensive Grundstücksverhandlungen und Abstimmungen führten zu mehreren Änderungen und Entwurfsvarianten des Bebauungsplanvorentwurfs.

2015 kam es zu einem weiteren Antrag auf Geltungsbereichserweiterung zur Aufnahme eines Grundstücks.

Inzwischen lag nun bereits die 7. Variante des Bebauungsplanentwurfes vor. Es kam zu weiteren Verhandlungen mit den Eigentümern um eine Einigung zu erzielen. Nach einer Bürgerversammlung am 23.03.2015 wurde die Planung nochmals angepasst.

In seiner Sitzung vom 16.09.2015 hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss die nun vorliegende 8. Variante gebilligt. Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde von 29.10.2015 bis 01.12.2015 durchgeführt.

Da es hierbei zu zahlreichen massiven privaten Einwänden kam hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung vom 20.01.2016 beschlossen, das Verfahren vorläufig ruhen zu lassen und nochmals Gespräche mit den betroffenen Grundeigentümern zu führen.

Nach dem Erzielen einer Einigung bei den Grundstücksverhandlungen hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung vom 18.01.2017 beschlossen, die eingegangenen Stellungnahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wie vorgetragen zu behandeln und die Verwaltung zu beauftragen, die Planung des o.g. Bebauungsplanes mit Stand 17.09.2015 zu ändern und dann die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Der Bebauungsplan wurde seitdem jedoch zusätzlich in einigen Bereichen geändert, was einer erneuten Billigung durch den Bauausschuss bedurfte. So beschloss der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung vom 09.05.2018 die nun vorliegende Planung zu billigen und mit dieser die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

In dieser finalen Variante sind nochmals der Geltungsbereich angepasst und Festsetzungen zu maximalen Wand- und Firsthöhen, zum südwestlichen Geh- und Radweg, zur Geländesituation sowie zu Einfriedungen getroffen worden.

Im Zeitraum vom 21.06.2018 bis 27.07.2018 wurde die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Die Abwägung zu den eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Sitzung am 12.09.2018 vorgenommen.

Die vorgebrachten privaten Einwände waren in der Kernaussage teilweise bereits in der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung behandelt worden. Neue Einwände konnten abgewogen werden und ergaben keine Änderungen mehr am Bebauungsplan.

Seitens der Unteren Naturschutzbehörde wurde angeführt, dass sich in den Rankenbereichen an der Nordwestseite des Baugebietes Standorte mit Zauneidechsen befinden. Daher sei eine spezielle artenschutzrechtliche Überprüfung des Geländes und gegebenenfalls erforderliche Anpassungen der Planung vorzunehmen bzw. erforderliche CEF Maßnahmen zu planen und umzusetzen.

Die spezielle artenschutzrechtliche Überprüfung wurde durchgeführt und die erforderlichen Maßnahmen im Bebauungsplan und der Begründung ergänzt. CEF Maßnahmen oder Anpassungen der Planung wurden dadurch nicht erforderlich.

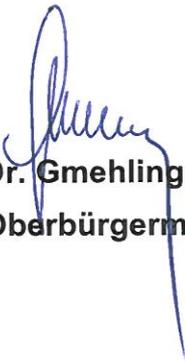
Für den Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde eine verkürzte erneute öffentliche Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt und zwar mit der Bestimmung, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen der Planung abgegeben werden können.

Die geänderten bzw. ergänzten Teile der Planung beschränken sich auf die Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Aufnahme eines Hinweises in den Bebauungsplan bezüglich Maßnahmen zur Vermeidung der Gefährdung geschützter Tier- und Pflanzenarten und entsprechende Anpassung von Begründung/Umweltbericht.

Trotz der Einschränkung der Stellungnahmen wurden bereits in früheren Auslegungen vorgebrachte Einwände erneut vorgelegt. Diese Einwände wurden in der Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom 28.11.2018 abgewogen. Es ergaben sich daraus keine Änderungen mehr und der Satzungsbeschluss wurde somit gefasst.

**Neuburg an der Donau, den 27.03.2019**

**Stadt Neuburg an der Donau**



**Dr. Gmehling**

**Oberbürgermeister**

