

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 8-11 Roßstallstraße

Begründung und Umweltbericht



Planung: Stadt Neuburg a.d. Donau
Sachgebiet Bauleitplanung
Gertrud Huis (Dipl.-Geogr.)

Inhalt

Begründung

1. Räumlicher Geltungsbereich
 2. Vorgaben übergeordneter Planungen
 3. Ziel, Zweck und Inhalt der Planung
 4. Erschließung, Ver- und Entsorgung
 5. Gestalterische Ziele der Grünordnung
-

Umweltbericht

1. Einleitung
 - 1.1 Inhalt und wichtige Ziele des Bebauungsplans
 - 1.2 Umweltrelevante Ziele der entsprechenden Fachgesetze und Fachpläne
 2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung
 3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung
 4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)
 - 4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter
 - Schutzgut Tiere und Pflanzen
 - Schutzgut Boden und Wasser
 - Schutzgut Landschaft
 - 4.2 Ausgleich
 5. Alternative Planungsmöglichkeiten
 6. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken
 7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)
 8. Zusammenfassende Erklärung
-

Begründung

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Stadtrat fasste am 20.06.2006 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Roßstallstraße“.

Das Planungsgebiet liegt am östlichen Rand der Siedlung Laisacker, im Stadtteil Bittenbrunn; gehört aber vermessungsrechtlich bereits zur Gemarkung Ried.

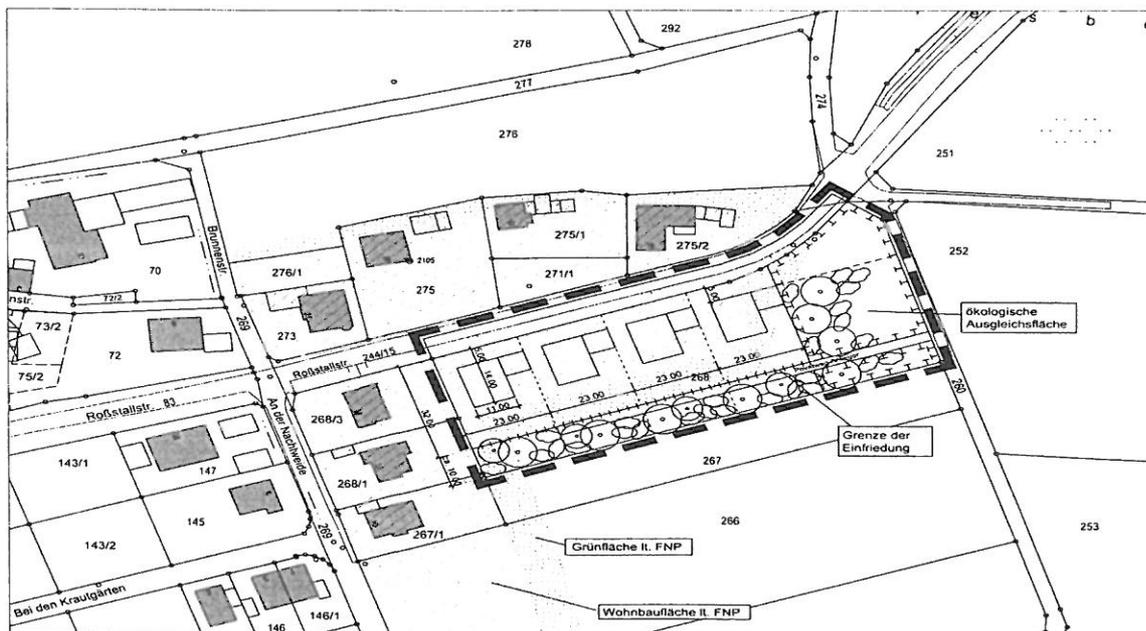
Der Geltungsbereich umfasst die Flur-Nr. 268, Gem. Ried ganz und den südlichen Teil der Flur-Nr. 244/15 (= Roßstallstraße), ebenfalls Gem. Ried.

Der Geltungsbereich grenzt direkt an den Bebauungsplan „Laisacker II“ (in seiner seit 16.03.1994 rechtsverbindlichen 2. Änderung -siehe Planzeichnung).

2. Vorgaben übergeordneter Planungen

Nördlich der Roßstallstraße beginnt der Naturpark Altmühltal mit einem deutlichen und steilen Geländeanstieg.

Flächennutzungsplan (FNP): Das neue Baugebiet liegt im Bereich der dargestellten Wohnbauflächen am östlichen Ortsrand von Laisacker und ist mit einer Ortsrandeingrünung zu versehen:



Die nunmehr geplante Bebauung überschreitet zwar die FNP-Darstellung etwas im Osten und im Süden etwas stärker, entspricht aber inhaltlich den FNP-Darstellungen und ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Es ist demzufolge kein FNP-Änderungsverfahren erforderlich.

3. Ziel, Zweck und Inhalte der Planung

Ziel im FNP war es, eine geringfügige (ca. 3 Parzellen) und ortsabrundende Bebauung an der Roßstallstraße zuzulassen, zumal hier keine neuen Erschließungstrassen erforderlich sind und bereits Bebauung das Landschafts- und Ortsbild prägt.

Die Geländeform an der südlichen Straßenseite bietet aber für eine Bebauung ungleich schlechtere Voraussetzungen als die N-Seite. Auf der N-Seite schmiegt sich die Bebauung an den schmalen ebenen Streifen unter den Rand des Jura-Anstiegs, auf der S-Seite der Straße fällt das Gelände erneut stark ab.

Der Antragsteller (Eigentümer der Flur-Nr. 268) wollte hier ursprünglich fünf Bauparzellen abteilen mit jeweils 24 m Breite und ca. 42 m Tiefe für eine II-geschossige Bebauung im „Toscana“-Stil mit den Gebäudemmaßen 14 x 11 m. Zudem war eine Geländeauffüllung über die gesamten Bauparzellen auf die Höhe der Roßstallstraße vorgesehen, was im südlichen Bereich der Bauparzellen eine Auffüllung um etwa 1,70 m Höhe bedeutet hätte.

Diese ursprüngliche Antragstellung hätte erheblich die Vorgaben des FNP überschritten und starke Geländeingriffe erfordert und zudem zur benachbarten Bebauung „An der Nachtweide“ einen ortsplanerisch vollkommen inakzeptablen Geländeversprung ergeben mit dann erforderlichen hohen Stützmauern. Weiterhin hätten derartige Gebäudemassen sich in keiner Weise in die umgebende Bebauung eingefügt und schon gar keinen Siedlungsabschluss bilden können. Um diese negativen Auswirkungen zu vermeiden bzw. abzumildern, wurden folgende Festsetzungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan getroffen:

- ◆ Zunächst wurde die **Anzahl der Bauparzellen** auf 4 und auch deren **Breite** um jeweils 1 m reduziert.
- ◆ Weiterhin wurden die **Geländeauffüllungen** auf das Mindestmaß beschränkt: Lediglich die Zufahrten und Vorgartenbereiche dürfen nunmehr maximal bis 20 cm über Straßenniveau, um Entwässerungsprobleme zu vermeiden, aufgefüllt werden. Ab der nördlichen Hauskante muss dann bis spätestens 11,50 m Abstand von der straßenseitigen Grundstücksgrenze (= Gebäudemitte bei Ausnutzen der Baugrenze) die sog. Geländehöhe 2 (382,25 m ü.NN) erreicht werden, die der westlich angrenzenden Geländehöhe der Flur-Nr. 268/3 entspricht. Diese -im Vergleich zur ersten Planung zusätzliche- Auffüllung musste aufgrund möglicher temporärer Überschwemmungen des jetzigen Geländes zugelassen werden. In ca. 4 m Abstand von der südlichen Baugrenze muss dann das natürliche Geländeneiveau erreicht werden. Die Überbrückung der Geländeunterschiede darf nur mit Böschungen oder in Terrassenstufen erfolgen, die aber mit ihren Stützmauern nicht mehr als 50 cm sichtbar sein dürfen.
- ◆ Die **Gebäudemasse** wurden nach der Begrenzung auf 13x10 m in der ersten Anhörung, nunmehr auf 14 x 11 m erweitert und die **Gebäude aufgrund wasserwirtschaftlicher Bedenken um 55 - 60 cm höher gesetzt werden** als in der ersten Anhörung, was sich nunmehr auch an höheren Fassaden entlang der Roßstallstraße ablesen lässt.
- ◆ **Zur weiteren Abstufung der Bebauung am Ortsrand** wurde das östlichste Gebäude nicht für zwei normalhohe Geschosse zugelassen, sondern nur mit einem höhenreduzierten Obergeschoss bei flacher Dachneigung bzw. lediglich mit einem etwas höheren Kniestock bei steiler Dachneigung. Als Dachform ist hier lediglich ein Satteldach zulässig. Für die westlich gelegenen „Toscana“-Häuser sind auch Walm-, bzw. Zeltdächer zulässig. Zusätzlich wurde die zwischenzeitlich an die Westgrenze versetzte (zur Verringerung der Bauflächenüberschreitung nach den FNP-Vorgaben) Garage wieder für eine Traufhöhenabstufung an den östlichen Ortsrand versetzt.
- ◆ Um die, trotz aller Maßnahmen (Verkleinern, Tieferlegen) doch noch relativ massiven, Baukörper in ihrer Wirkung nicht noch zu verstärken, wurden geschlossene, blickdichte **Einfriedungen zur Straßenseite** (damit insbesondere Mauern, die gerne zu Toscana-Häusern erstellt werden) untersagt.
- ◆ Weiterhin werden hier **Mobilfunkantennen als fernmeldetechnische und sonstige gewerbliche Nebenanlagen und insgesamt Dachaufbauten, die den First überragen ausgeschlossen**, um das Orts- und Landschaftsbild an diesem Juraanstieg nicht weiter zu belasten.
- ◆ **Werbeanlagen** (auch kleiner 1 m²) wurden ebenso zum Schutz des Ortsbildes ausgeschlossen, was auf diesem relativ stark frequentierten Straßenabschnitt eine absehbare Entwicklung wäre.

Zur Vorbeugung wegen verschiedenerseits vorgebrachter verkehrlicher Bedenken durch die Bebauung wurden folgende Festsetzungen getroffen:

- ◆ Die Bebauung an der Roßstallstraße wurde als **Reines Wohngebiet** ausgewiesen unter Ausschluss der nur ausnahmsweise nach der Baunutzungsverordnung (§3 Abs. 3 BauNVO) zulassungsfähigen

Gebäudenutzungen. Damit sind insgesamt Nutzungen, die Kunden-/Besucherverkehr und damit eine zusätzliche Verkehrsbelastung dieses Straßenabschnitts auslösen würden, vermieden.

- ◆ Es sind **ausschließlich Einzelhäuser zulässig** mit jeweils einer (Haupt-) Wohnung und maximal einer Einliegerwohnung. Damit sind Mehrfamilienhäuser mit der daraus resultierenden höheren Pkw-Dichte ausgeschlossen.
- ◆ Zur Erhöhung der **Verkehrssicherheit** durch Geschwindigkeitsreduzierung und auch um dem künftigen Gebäudebestand zu entsprechen, muss das Ortsschild nach Osten versetzt werden.

4. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Bebauung schließt an die bereits vorhandene Roßstallstraße an. Es werden daher nur geringfügige Erschließungsmaßnahmen erforderlich: Verfüllung der bestehenden Straßenböschung auf Höhe der Roßstallstraße oder nur knapp (10 cm) darüber zur Gewährleistung einer ungehinderten Grundstückszufahrt.

Der Anschluss der Gebäude an den Regenwasserkanal ist nicht vorgesehen. Es ist im Bebauungsplan eine Versickerung des unverschmutzten Dachflächenwassers auf dem Grundstück vorgeschrieben. Zudem dürfen die befestigten Hof- und Stellplatzflächen nur in sickerfähiger Ausführung (Rasengitter, Mineralbeton, Schotter, Pflaster mit breiten Rasenfugen) errichtet werden, was eine breitflächige Versickerung über die belebte Bodenzone gewährleistet.

Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes dürfen sämtliche Versorgungsanlagen und -leitungen nur unterirdisch verlegt werden.

5. Gestalterische Ziele der Grünordnung

- ◆ Zur **Vermeidung von Blickbeeinträchtigungen** durch die Bebauung in die freie Landschaft bzw. zur Rieder Kirche wurde auch die Bepflanzung der ökologischen Ausgleichsfläche auf den südlichen Teil beschränkt. Im nördlichen Teil soll lediglich eine Trocken- oder Magerrasenansaat erfolgen.
- ◆ Zum **Schutz des Orts- und Landschaftsbildes** sollen sämtliche erforderliche Versorgungsanlagen und -leitungen unterirdisch verlegt werden (einige Versorger sind in den letzten Jahren wieder dazu übergegangen, Leitungen aus Kostengründen oberirdisch zu verlegen) und sämtliche Werbeanlagen – auch solche unter 1 m² Größe- wurden ausgeschlossen. Durchgehende Betonsockel unter den Einfriedungen wurden untersagt und auch die etwaige Errichtung von Stützmauern im Gelände auf maximal 50 cm sichtbare Höhe beschränkt.
- ◆ Der **private Anwandweg, der wegen der steilen Böschungen zur Gartenbewirtschaftung (Mähgut abtransportieren)** eingeplant wurde, wurde zwischen Ortsrandgrünstreifen und Baugrundstücke gelegt. Unter landschaftsästhetischen Gesichtspunkten ist dies wünschenswert, da dann eine Unterbrechung des Ortsrandgrünstreifens durch Zufahrten und Gartentore am Ortsrand unterbleibt.
- ◆ Für die **Baugrundstücke wurde eine Pflanzaufgabe** vorgesehen, so dass für jede Parzelle (jeweils ca. 740 m² groß) nun 3 standortgerechte heimische Laubbäume als Hochstämme aus einer Artenauswahlliste vorzusehen sind.
- ◆ Auch die rd. 10 m breite **private Ortsrandeingrünung** (jeweils ca. 160m² bzw. 230 m² zu Parzelle 1) ist mit jeweils **2 Hochstamm-Laubbäumen** und **4 standortgerechten heimischen Sträuchern** aus einer Auswahlliste standortgerechter, heimischer Arten zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Damit soll die zweigeschossige Bebauung optisch ins Grün eingebunden werden.
- ◆ Die **Ökologische Ausgleichsfläche** wird mit ihren rd. 1.580 m² für diese Baulandausweisung bei einem Ausgleichsfaktor von 0,4 nicht gänzlich benötigt. Da die Fläche aber in dieser Lage keiner anderen Nutzung mehr zugeführt werden kann und eine größere Ausgleichsfläche auch ökologisch sinnvoller ist, als jeweils für ein Projekt zurechtgeschnittene Flächen, soll die Fläche als Ganzes an die Stadt veräußert werden und kann für andere Baumaßnahmen verrechnet werden.

Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Inhalt und wichtige Ziele des Bebauungsplans

Ziel des Bebauungsplans war es, hier eine geringfügige Bebauung am Ortsrand entsprechend den Darstellungen im FNP zuzulassen.

Problematisch war lediglich die Anpassung an das natürliche Gelände und nicht zuletzt an die vorhandene Bebauung im Westen, insbesondere die dortige Geländehöhe.

Die II-geschossige Bebauung, die als Fortsetzung der II-geschossigen Bebauung im westlich anschließenden Bebauungsplan Laisacker II grundsätzlich akzeptabel schien, war wegen der beantragten Baumassen und Geländeauffüllungen anfänglich ein strittiger Punkt, der durch die Diskussion in den Gremien zu dem jetzt dargestellten Tieferlegen der Gebäude und Verzicht auf Geländeauffüllungen, die über das absolute Mindestmaß hinausgehen, führte.

1.2 Umweltrelevante Ziele der entsprechenden Fachgesetze und Fachpläne

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch und Naturschutzgesetz (sparsamer Umgang mit Grund und Boden = Minimierung der Flächenversiegelung), wurden insbesondere auch die Inhalte des Landschaftsplans, der in den Flächennutzungsplan integriert ist, berücksichtigt: Freihalten einer Frischluftschneise für den Kaltluftabfluss von den Jurahängen zur Donau, breite Ortsrandeingrünungen und Schaffen von Trittsteinbiotopen.

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

SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN:

Beschreibung: Die künftigen Bauparzellen stellen derzeit eine naturferne Artenzusammensetzung wegen des dort intensiv betriebenen Ackerbaus dar. Die aufzufüllende Straßenböschung ist mit einer artenarmen und durch die Einträge aus der angrenzenden Landwirtschaftsfläche und der Straße auf der anderen Seite stark eutrophiert und mit weiteren Fremdstoffen belastet. Der Vegetationsbestand ist als artenarme, stark von den Randbedingungen beeinträchtigte Grasböschung zu bezeichnen. Aufgrund der fehlenden Blütenpflanzen und der geringen Breite ist sein Wert auch für die Tierwelt äußerst gering.

Auswirkungen: Durch die Anlage von Gärten und insbesondere des naturnahen Ortsrandgrünstreifens und der Ökologischen Ausgleichsfläche am Ortsrand wird der Wert für Flora und Fauna (Artenzahl und Naturnähe der Artenzusammensetzung) im Vergleich zum heutigen Zustand trotz Versiegelung bzw. Überbauung einzelner Flächen stark verbessert.

Ergebnis: Für Tiere und Pflanzen bringt die Bebauung mit ihren Ausgleichs- und Grünflächen eine deutliche Verbesserung zum heutigen Zustand.

SCHUTZGUT BODEN UND WASSER:

Beschreibung: Der Untergrund im Planungsgebiet besteht aus Löss mit variierenden lehmigen Anteilen und ist als grundsätzlich sickertfähig zu beurteilen. Die Flächen der künftigen Bauparzellen werden landwirtschaftlich für Ackerbau genutzt. Der Bereich der Straßenböschung besteht aus Straßenunterbaumaterial und ist darüber mit, eventuell künstlich aufgetragenem oder über die Jahrzehnte in-situ entstandenem, humushaltigem Substrat abgedeckt.

Auswirkungen: Der Bereich der Straßenböschung wird aufgefüllt mit ebenfalls sickertfähigem Material (Sand, Schotter). Von diesen Auffüllungen werden jeweils (4 Grundstückszufahrten) 6 m breite Zufahrtbereiche (teilweise) versiegelt: Rasengitter, Pflaster oder -im ökologisch schlechtes-

ten Fall- asphaltiert. Da aber der vorhandene Regenwasserkanal keine freien Kapazitäten aufweist, wird auch das anfallende Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone breitflächig versickert.

Auf den künftigen Bauparzellen entfallen durch Überbauung maximal 798 m² (Wohngebäude und Garagenflächen) Fläche als natürliche Verdunstungs- und direkte Sickerflächen. Das hier auftretende Niederschlagswasser muss allerdings entweder an anderer Stelle auf dem Baugrundstück versickert oder der Brauchwassernutzung zugeführt werden, was letztlich für den Wasserhaushaltsbilanz keine Verluste bedeutet.

Ein Teil der Bauparzellenflächen wird teilweise versiegelt, muss aber insgesamt das auftretende Niederschlagswasser versickern lassen an Ort und Stelle (siehe Satzung, Pkt. 9).

Der größte Teil der betroffenen Fl.-Nr. 268 (4.430 m²) ist dagegen künftig nicht nur während der Vegetationsperiode der Feldfrüchte, sondern das ganze Jahr dauerhaft bewachsen. Und davon ein großer Teil (Ortsrandgrün + Ökol. Ausgleichsfläche = 2.327 m² + Gartenflächen) auch in mehreren Vegetationsschichten, da zahlreiche Bäume und Sträucher gepflanzt werden (müssen). Die Flächen werden künftig (kaum oder gar nicht mehr) mit Spritzmitteln behandelt und gedüngt. Auch der dauerhaftere Vegetationsbestand sorgt für eine Schonung des Bodens und damit letztlich auch des Grundwassers.

Der **minimale Grundwasserstand** wird im Bereich der Bauparzellen mit 378,20 m ü.NN, der **maximale** mit 379,00 m ü.NN im städtischen Grundwasserkataster angegeben. Die Höhe des natürlichen Geländes beträgt dort ca. 381,70 m ü.NN, womit eine Überschwemmungsgefahr durch hochstehendes Grundwasser auszuschließen wäre. Da von Seiten der Wasserwirtschaft dennoch Bedenken wegen möglicher Überflutungen (z.B. durch Überlaufen des Regenwasserkanals) geäußert wurden, wurde eine zweite Auffüllenebene (Geländehöhe 2) bis ca. 4 m über die südliche Baugrenze hinaus ermöglicht, die die Höhe des westlich benachbarten Baugrundstücks „An der Nachtweide“ (Fl.-Nr. 268/3) aufnimmt, um gegenseitige negative Beeinflussungen dort zu vermeiden. Da die Gebäude im Süden auf die Geländehöhe 2 (= 382,25 m ü.NN +15 cm für Treppe ins Gebäude) gesetzt werden, würde selbst der Untergeschoss-Sockel noch rd. 3 m über dem höchsten gemessenen Gw-Spiegel liegen und damit selbst bei Unterkellerung des Gebäudes keinen Eingriff in den Grundwasserstrom verursachen. Auch die Garagenuntergeschosse reichen nur ca. 1,30 m ins natürliche Gelände. Zudem wurde die Vorschrift von wasserdichten Kellern und gegen Auftrieb zu sichernde Heizöltanks aufgenommen (Pkt. 9.4 der Satzung).

Das **Auffüllmaterial der Baugrundstücke** wurde auf Z-0-Material entsprechend den LAGA-Vorschriften beschränkt, um eine Grundwassergefährdung durch stoffliche Einträge auszuschließen (siehe Pkt. 8.1.4 der Satzung).

Ergebnis: Auch für Boden und (Grundwasser-) Wasser ist trotz Versiegelung einiger Flächen durch die neue Nutzung zusammenfassend eine Verbesserung der Situation zu erwarten. Der Verlust von Sicker Volumen wird durch die Ökologischen Ausgleichsmaßnahmen (s. 4.) ausgeglichen.

SCHUTZGUT LANDSCHAFT:

Beschreibung: Die Landschaft erfährt durch die künftige Bebauung natürlich einen Eingriff, der sich aber im Rahmen hält, da der geplante Bereich auf zwei Seiten von Bebauung umschlossen ist und die als II-geschossig akzeptierten Gebäude auf ein tieferes Niveau gesetzt wurden. Zur Minimierung der Eingriffe in die Geländegestalt wurde der aufzufüllende Bereich auf das Mindestmaß (= Vorplatz der Gebäude zur Straße und Auffüllung auf Geländehöhe 2 bis ca. 4 m über die südliche Baugrenze hinaus) beschränkt und für die Überbrückung der Geländeunterschiede wurden Stützmauern über 50 cm Höhe ausgeschlossen. Durchgehende Betonsockel unter Gartenzäunen wurden gänzlich ausgeschlossen.

Die Gebäude an sich stellen durch ihre (vom Antragsteller bereits angekündigte = „Toscanahäuser“) kompakte Baukörpergestaltung und auch die doch relativ geringen Abstände von knapp 5 m zwischen den Gebäudepaaren (Wohngebäude + Garage) dennoch eine merkliche Veränderung des Orts- und auch Landschaftsbildes dar.

Auswirkungen: Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Bebauung sicher beeinträchtigt. Die Ortsrandgrünstreifen mit ihren Baum- (Hochstamm) und Strauchpflanzungen mildern die Wirkung der massiven Gebäudekörper jedoch wieder ab.

Ergebnis: Das Landschaftsbild wird durch jede Bebauung verändert, eine nachteilige Auswirkung ist es dabei nicht in jedem Fall. Im vorliegenden Fall wäre die massive Bebauung in jedem Fall ein deutlicher Eingriff, insbesondere wegen der Lage am Ortsrand und am Juraanstieg (Grenze zum Naturpark Altmühltal). Durch die Ortsrandeingrünung und die Tieferlegung der Gebäude wird dieser Eingriff so weit wie möglich kaschiert.

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

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die nichteingegrünte Bebauung der Nordseite der Roßstallstraße weiterhin das Landschaftsbild am Jura und Naturpark-Rand bilden.

Weiterhin würde auf Fl.-Nr. 268 intensive Landwirtschaft betrieben mit den bekannten negativen Folgen für Boden, Wasser, Tier-, Pflanzenwelt und Lokalklima.

4. **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)**

4.1 **Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter**

▪ **Schutzgut Tiere und Pflanzen:**

Da hierfür keine negativen Auswirkungen, sondern im Gegenteil sogar eine Verbesserung der Situation zu erwarten ist, sind keine Vermeidungsmaßnahmen erforderlich. Die Artenzusammensetzung der Baum- und Strauchschicht des privaten Ortsrandgrünstreifens ist zudem festgelegt über eine Artenauswahlliste in der Satzung und beschränkt auf heimische, standörtlich passende Arten. Gleichzeitig wurden nicht heimische und nicht standortgemäße Pflanzen ausgeschlossen.

▪ **Schutzgut Boden und Wasser:**

Die Flächenversiegelung wird durch die Festsetzung einer **GRZ-Obergrenze**, bei der **Überschreitungen explizit nicht zugelassen** werden, auf 0,3 beschränkt.

Dadurch dass die Garage auch mit einem Untergeschoss versehen werden kann, das für Gartengeräte, Gartenmöbel etc. verwendet werden kann, entfällt der Bedarf an den ansonsten kaum kontrollierbaren Gartenhäuschen und Geräteschuppen.

Weiterhin sind die Versickerung oder die Brauchwassernutzung des unverschmutzten Dachflächenwassers und die Anlage von sickerfähigen Bodenbefestigungen in der Satzung vorgeschrieben.

Die negativen Auswirkungen durch die Ausweisung des Baugebiets werden in der Gesamtbetrachtung durch die positiven ausgeglichen.

▪ **Schutzgut Landschaft**

Die Ortsrandeingrünung wird durch die genaue Darstellung zusammen mit der Geländegestaltung in einem **qualifizierten Freiflächengestaltungsplan, der Bestandteil der Baugenehmigung** ist, gesteuert und auch über eine **Sicherheitsleistung**, die der Höhe einer professionellen Erstanlage mit Pflege in den ersten 5 Jahren entsprechen muss, gewährleistet. Die Sicherheitsleistung darf wiederum nur in Teilschritten, entsprechend dem jeweiligen Zustand der Grünstreifen freigegeben

werden, d.h. es müssen in jedem Stadium noch ausreichend Mittel für die Übergabe an einen Fachbetrieb vorhanden sein.

Ein Rückschnitt der Bepflanzung in der privaten Ortsrandeingrünung darf nur unter sicherheitstechnischen Aspekten mit Erlaubnis der Stadt erfolgen, so dass eine landschaftsbildgerechte Eingrünung im Lauf der Jahre entsteht.

Eine **Einzäunung der Flächen ist nicht erlaubt**, wodurch ein für das Landschaftsbild hochwertiger Gesamteindruck der Eingrünung entsteht. Auch die Abtrennung der Ortsrandgrünstreifen von den Bauparzellen durch den privaten Anwandweg (der erforderlich ist zur Bewirtschaftung der tieferliegenden Grundstücksflächen) wird sicher der „gärtnerische Ehrgeiz“ der Anlieger gebremst und diese Flächen mehr ihrer natürlichen Entwicklung überlassen. Zudem werden die Grünstreifen nicht wegen Durchfahrten zum Grundstück unterbrochen, so dass ein durchgängiger Grünstreifen am Ortsrand entsteht.

Zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes wurde die ansonsten **hohe Traufe** der II-geschossigen Gebäude auf Parzelle 4 **reduziert** um durchschnittlich 1,20 m und zusätzlich die ursprünglich westlich des Wohngebäudes vorgesehene Garage an die östliche Grundstücksgrenze gesetzt zur **Abstufung der Dachflächen bzw. Traufen an der Ortsrandseite**.

Darüber hinaus soll die auf Parzelle 4 im Osten erforderliche **Stützmauer** für die Auffüllung der Vorgartenbereiche **durch flaches Anböschern auf der Ökologischen Ausgleichsfläche kaschiert werden**.

Der nördliche Teil der ökologischen Ausgleichsfläche bis auf Höhe der Gebäudekanten soll zur Freihaltung der **Blickbeziehung in die freie Landschaft bzw. zur Rieder Kirche** nicht mit höheren Pflanzen versehen werden, sondern mit einem artenreichen Trocken- oder Magerrasen. Der südliche Teil dagegen soll eine Feldgehölzstruktur erhalten.

Um die Bebauung nicht noch massiver wirken zu lassen und auch die Blickbeeinträchtigungen zu vermeiden, sind **Mauern oder andere blickdichte Einfriedungen im straßenseitigen Grundstücksbereich ausgeschlossen** und auch die Höhe aller Einfriedungen wurde auf 1,20 m begrenzt aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes.

Werbeanlagen (auch kleiner 1 m²) wurden zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und zur Erhöhung der Verkehrssicherheit an diesem – problematischen- Straßenabschnitt, an dem die neue Bauzeile entstehen soll, **ausgeschlossen**.

Auch unter dem Aspekt des Ortsbild- und Landschaftsschutzes unmittelbar an der Grenze zum Naturpark Altmühltal wurde die -in den letzten Jahren von einigen Versorgungsträgern wieder vorgesehene- **oberirdische Verlegung von Versorgungsleitungen und auch die Einrichtung fernmeldetechnischer und sonstiger gewerblicher Nebenanlagen und insgesamt alle den First überragenden Dachaufbauten ausgeschlossen**.

4.2 Ausgleich

Der vorliegende Bebauungsplan ist durch die umfangreichen Festsetzungen für Natur- und Landschaftsschutz als Bebauung mit niedriger bis mittlerer Eingriffsschwere auf einer Fläche mit geringer ökologischer Bedeutung zu werten, und muss daher mit einem Faktor von 0,4 ausgeglichen werden:

Flächenbilanz

| Flächennutzung | Größe |
|------------------------|---|
| Baugrundstücke | 2.955 m ² x 0,4 = 1.182 m² Ausgleichsfläche |
| Ökol. Ausgleichsfläche | 1.582 m ² => 1.582 m ² - 1.182 m ² = 400 m² verbleibende Ausgleichsfläche, die für das städtische Ökokonto eingebucht werden kann. |

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Für dieses kleine Baugebiet sind keine Planungsalternativen sinnvoll zur Umsetzung des Landschafts- und Flächennutzungsplans.

6. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die Beurteilung der Eingriffe wurde der Bayerische Leitfaden verwendet. Die Einschätzungen zu Boden und Sickerfähigkeit basieren auf den Aussagen der Geologischen Karte von Bayern, Blatt 7232 Burgheim Nord und Aussagen des SG Tiefbau aufgrund des Kanalbaus mit Sickerschächten im westlich angrenzenden Baugebiet. Die konkrete Sickerfähigkeit lässt sich erst zu Beginn der Baumaßnahmen vor Ort durch Schürfe feststellen.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Der Bestand der privaten Ortsrandeingrünung soll in einem 3-Jahresturnus von Seiten der Stadt kontrolliert werden und ggf. Ersatzpflanzungen verlangt/vorgenommen werden. Ansonsten ist kein Monitoring vorgesehen.

8. Zusammenfassende Erklärung

8.1 Natur- und Landschaftsschutz

Die ursprünglich beantragte Bebauung (5 Parzellen mit je 24 m Breite) wurde -nach einer zwischengeschalteten Reduktion der Parzellen-Anzahl (nicht der Baugebietsausdehnung) auf 3 - letztlich reduziert auf 4 Parzellen mit je 23 m Breite. Die Gebäudegröße war das am intensivsten diskutierte Kriterium im Bebauungsplan, das letztlich in der ursprünglich beantragten Größe (14 m x 11 m) übernommen wurde im Bebauungsplan.

Die Größe der Ausgleichsfläche wurde im Zuge des Verfahrens aufgrund der Forderung der Unteren Naturschutzbehörde und auch des Hinweises der Höheren Landesplanung verdoppelt auf 1.182 m², was einem Ausgleichsfaktor von 0,4 entspricht.

Dem Wunsch der Höheren Landesplanungsbehörde auf Festschreiben der Nutzung regenerativer Energien wurde in der derzeitigen Baukonjunkturkrise nicht entsprochen, zumal die Stadt Neuburg a.d. Donau seit Jahren auf die freiwillige Bindung der Bürger setzt und diese Nutzungen finanziell stark unterstützt, wie in der Abwägung der öffentlichen Anhörung genauer beschrieben wurde.

Den Wünschen der Mobilfunkbetreiber auf Zulassung von Dachaufbauten bzw. von gewerblichen Nebenanlagen wurde v.a. aus Gründen des Landschafts-/Ortsbildschutzes an dieser exponierten Lage nicht weiter entsprochen.

Von Seiten des Bund Naturschutz wurde die Überschreitung der Baulandausweisung gegenüber dem FNP kritisiert und auf leerstehende Baugrundstücke im westlich davon bereits erschlossenen Baugebiet hingewiesen. Da der FNP keine parzellenscharfe Ausweisung ist, ist der dortige Umfang der Baulandausweisung in jedem Fall als „aus dem FNP entwickelt“ zu sehen. Die Parzellen aus dem westlich angrenzenden Baugebiet unterliegen keinem Bauzwang, weshalb seitens der Stadt keine Möglichkeit besteht, diese Flächen auf den Immobilienmarkt zu bringen.

Den Forderungen des Bayerischen Bauernverbands auf regelmäßige Pflege der ökologischen Ausgleichsflächen, um die Ausbreitung „schwer bekämpfbarer Wildkräuter“ zu verhindern, konnte nicht entsprochen werden, da diese Fläche der natürlichen Sukzession anheim gestellt werden soll und die Pflege sich auf ein- oder zweimalige Mahd pro Jahr beschränken soll, um auch anderen als den Wirtschaftsarten eine Ansiedlungsmöglichkeit geboten werden soll.

8.2 Immissionsschutz

Gewerbliche Nebenanlagen wurden ausgeschlossen und auch die Definition des Wohngebiets als Reines Wohngebiet wurde gefasst, um die verkehrliche Belastung der Roßstallstraße nicht weiter zu erhöhen. Es sollten gewerbliche oder sonstige Nutzungen, die in einem Allgemeinen Wohngebiet grundsätzlich zulässig sind und eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens verursachen, ausgeschlossen werden. Dieser Ausschluss erscheint nur mit einer Ausweisung als Reines Wohngebiet möglich, wo andere als Wohnnutzungen nur über Ausnahmegenehmigungen möglich sind und so weiter unter der Kontrolle der Stadt bleiben.

Der Versatz des Ortsschildes wird zur Geschwindigkeitsreduktion ebenso als weitere verkehrsberuhigende Maßnahme nach Inkrafttreten des Bebauungsplans veranlasst.

Die vom BN genannte problematische Verkehrssituation auf der Donaubrücke, die durch jede weitere Bebauung nördlich der Donau verschärft würde, wurde schon im Zuge der Flächennutzungsplanaufstellung ausführlich diskutiert und ist, nachdem die Baulandausweisung entsprechend dem FNP-Inhalt vorgenommen wurde, nicht mehr Gegenstand der vorliegenden Bebauungsplanung.

8.3 Hochwasserschutz/ Überschwemmungsgefährdung und Grundwasserschutz

Die ursprüngliche Planung, die Gebäude aufgrund des Orts- und Landschaftsbildes direkt auf das natürliche Gelände zu setzen, um Geländeänderungen weitestgehend zu vermeiden, musste im Zuge der Anhörung und Trägerbeteiligung korrigiert werden. Auch wenn die zu Beginn der Planung berücksichtigte maximale Grundwasserhöhe der bestehenden Pegel (379,00 m ü. NN) dort einen Abstand des Rohfußbodens im Unter- bzw. Erdgeschoß von 2,80 m ergeben hätte, wurde aufgrund der Hinweise des Wasserwirtschaftsamtes und der Risikoeinschätzung der städtischen Abteilung „Ver- und Entsorgung“ (bisher nicht abschließend geregelte Oberflächenabflüsse von den Jurahängen und auch der zeitweisen Überlastung des Regenwasserkanals von Gietlhausen) das Grundstücksniveau im Bereich des Untergeschosses auf das Niveau des nordwestlich angrenzenden Grundstücks erhöht, also um ca. 0,50 m.

Die Befürchtungen des BN, die Geländeauffüllungen würden über Bodenverdichtungen zu negativen Auswirkungen auf die westlichen Nachbargrundstücke bei Hochwasser führen, konnten ausgeräumt werden. Da sich die Auffüllungen auf das absolute Mindestmaß beschränken, ist bei diesem Umfang -auch nach Rücksprache mit der Abteilung Ver- und Entsorgung- keine verstärkte Hochwassergefahr für die westlichen Nachbargrundstücke zu erwarten.

Zum Schutz des Grundwassers wurden auf Wunsch des Wasserwirtschaftsamtes Einschränkungen für das Auffüllmaterial aufgenommen, indem nur sog. Z-0-Material entsprechend den Vorgaben der LAGA verwendet werden darf.

8.4 Städtebauliche Planung

Die Baulandausweisung überschreitet die im Flächennutzungsplan (FNP) dargestellte Wohnbaufläche nach Süden. Diese Überschreitung soll, da sie die Grundzüge der Planung nicht berührt, in einer künftigen Gesamtfortschreibung des FNP übernommen werden. Diese Überschreitung war seitens des Bund Naturschutz in der frühzeitigen Trägeranhörung kritisiert worden, wurde aber seitens der Stadt Neuburg für akzeptabel gehalten, da man durch eine breite Ortsrandeingrünung die Wirkung in der Landschaft abmildert.

Erst in der öffentlichen Anhörung meldete sich ein Nachbar schriftlich zu Art und Umfang der Bebauung und forderte eine Anpassung an die umgebende – ebenfalls - Ortsrandbebauung ein in Bezug auf die Gebäudedichte und Gebäudegröße. Die gemeldeten Bedenken/ Kritikpunkte waren schon während des gesamten Verfahrens Inhalt umfangreicher Diskussionen mit zahlreichen Entwürfen und Fotomontagen innerhalb der Verwaltung und der Gremien. Der Stadtrat hat letztlich die nun fixierte Größe und Bebauungsdichte mehrheitlich so beschlossen.

Stadt Neuburg a.d. Donau

Neuburg an der Donau, den 28.02.2007


Dr. Gmehling
Oberbürgermeister

