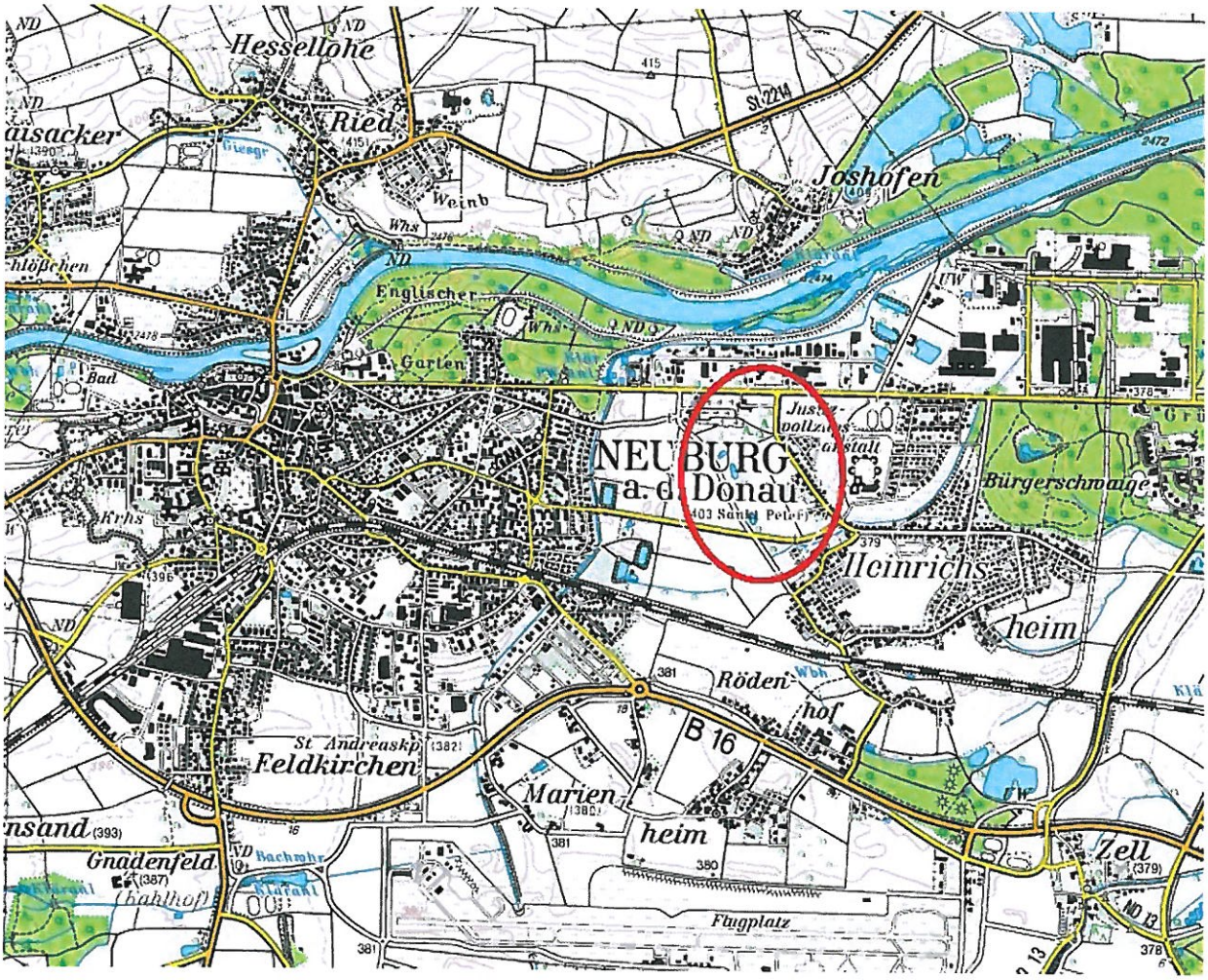
2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans

HEINRICHSHEIMSTRASSE WEST II

(Nr. 1-56) nach § 13b BauGB

Nr. 1-56.2 (6)

Begründung



Stand: Juli 2019/ Sept. 2021

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

Inhalt

1. Vorgeschichte

2. Vorgaben übergeordneter Planungen/ Versorgungseinrichtungen

2.1 Landesplanung
Bedarfsprüfung der Baugebietsausweisung

2.2 Regionalplanung

2.3 Naturschutz

2.4 Denkmalschutz (Bodendenkmäler)

2.5 Lärmschutz

2.6 Militärische Luftfahrt

2.7 Richtfunktrasse

3. Altlasten

4. Ziel, Zweck und Inhalte der Planung

4.1 Ergänzen des Siedlungsrandes/ Schonen des Außenbereichs

4.2 Lagequalität

4.3 Erschließungskonzept

4.4 Nutzung/ Gebietscharakter

4.5 Parzellenzahl/ Wohneinheiten

4.6 Grundstücksgrößen

4.7 Minimierung der Flächenversiegelung und Bodenschutz

4.8 Ver- und Entsorgung

4.9 Geschossigkeit/ Dachform

4.10 Gebäudestellung/ Nutzung regenerativer Energien

4.11 Orts- und Landschaftsbild

1. Vorgeschichte

Das Planungsgebiet umfasst Landwirtschaftsflächen, die direkt westlich an das 2013 ausgewiesene Baugebiet Heinrichsheimstraße West II (Bebauungsplan Nr. 1-56 bzw. 1-56.1) anschließen. Am W-Rand der Landwirtschaftsflächen wurde zu diesen ersten Baugebietsabschnitten ein Streifen für den Ökologischen Ausgleich in Form einer Streuobstwiese angelegt. Die dazwischen verbleibende Ackerfläche wurde bis dato bewirtschaftet und soll nun ebenfalls nach der vorliegenden Bebauungsplanänderung Nr. 1-56.2 bebaut werden.

In der ersten Anhörung (vom 18.02.2021 bis 15.03.2021) des vorliegenden Änderungsverfahrens war zusätzlich noch im Süden des Planungsgebiets ein weiterer Bereich miteinbezogen worden. Dort war im September 2011 für eine Bauzeile östlich der damals dort herzustellenden Privatstraße ein Erschließungsvertrag geschlossen worden, der eine Bebauung mit Einzelhäusern (Einfamilienhäusern) ermöglichte. Die Ackerflächen westlich dieser Privatstraße wurden nachträglich in die nördlich gelegene Planungsgebiet zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 1-56.2 einbezogen. Nachdem aber schließlich in der ersten Anhörung notarielle Vereinbarungen aller Eigentümer der Privatstraße bekannt wurden, die mit einer Baulandausweisung in der vorgelegten Form nicht vereinbar waren, wurde letztlich dieser Teil wieder aus dem Planungsgebiet ausgeschlossen.

Der vorliegende Bauleitplan soll gemäß §13 b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) erlassen werden, da das Gebiet im Verhältnis zum Stadtgebiet Neuburgs eine sehr kleine Fläche einnimmt: Die Gesamtfläche der Bauparzellen umfasst 10.734 m², wovon bei einer maximalen GRZ von 0,45 letztlich eine überbaubare Wohnbaufläche von 4.830 m² resultiert und damit die Bedingungen für den § 13b BauGB erfüllt sind.

Der Beschluss zur Durchführung des § 13b-Verfahrens für die vorliegende Bebauungsplanänderung wurde am 23.07.2019 im Stadtrat gefasst.

2. Vorgaben übergeordneter Planungen/ Versorgungseinrichtungen

2.1 Landesplanung

Bedarfsprüfung der Baugebietsausweisung

- **Einwohnerzahl (EW)**

Die Einwohnerzahl betrug zum 31.1.2019 lt. **Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung (LfStaD)** für Neuburg 29.900 EW, lt. Daten des städtischen Einwohnermeldeamtes 30.208 (Stand: 31.12.2020).

- **EW-Entwicklung in den letzten 10 Jahren**

Der Einwohnerzuwachs der **letzten 10 Jahre lt. LfStaD** (vom **31.12.2009 =** 28.170 EW bis **31.12.2019** = 29.900 EW) betrug 1.730 EW und damit im Schnitt der letzten 10 Jahre eine Zunahme von **173 Personen pro Jahr.**

- **EW-Prognose des LfStaD**

Das LfStaD geht (Stand: Juli 2019) für den **Zeitraum von 2019 bis 2037** von einem absoluten Bevölkerungswachstum in der Stadt Neuburg **von 2.500 EW** aus (29.900 EW - 32.400 EW), was im Schnitt eine **Zunahme von rd. 147 EW pro Jahr** bedeuten würde, also künftig ein geringerer Zuwachs.

- **Bevölkerungsprognose für den Landkreis**

Im **Landkreis Neuburg-Schrobenhausen** entwickelt sich die Bevölkerungszahl gemäß den Prognoseberechnungen des Landesamtes von 97.300 EW in 2019 auf 104.200 im Jahr 2037. Dies entspricht einem Zuwachs von 6.900 EW in 18 Jahren und damit rd. 383 Personen pro Jahr im Schnitt. Die Große Kreisstadt Neuburg a.d. Donau nimmt an der Gesamteinwohnerzahl des Landkreises knapp 31% ein, bezüglich des prognostizierten Zuwachses bei einem Zuwachs von 2.500 EW (siehe EW-Prognose des LfStaD) allerdings rund 36%, also überdurchschnittlich im Vergleich zum Landkreiszuwachs.

- **Durchschnittliche Haushaltsgröße**

Der Bestand an Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden beträgt in Neuburg zum 31.12.2019: 14.260 gemäß Angaben des Landesamtes. In Korrelation zur Einwohnerzahl lt. Landesamt, ergibt sich daraus eine Belegung mit **2,08 Personen je Haushalt** im Durchschnitt.

- **Einstufung Zentrale-Orte-System (Regionalplan)**

Die Große Kreisstadt Neuburg ist im Regionalplan der Region 10 (Ingolstadt) als Mittelzentrum eingestuft.

- **Gebietskategorie gemäß Landesentwicklungsprogramm (LEP)**

Neuburg wird seitens der Landesplanung als Mittelzentrum in einem allgemeinen ländlichen Raum eingestuft (LEP, Anhang 2, Strukturkarte, Stand: 01.September 2013).

- **Verkehrsanbindung**

Von der Großen Kreisstadt Neuburg a.d. Donau besteht über die - durch das südliche Stadtgebiet verlaufende und zum Teil schon 3-spurig ausgebaute – B 16 in ca. 21 km Entfernung ein Autobahnanschluss zur A9 (München – Nürnberg). München liegt in ca. 95 km Entfernung (B 16, A 9), Nürnberg in ca. 120 km Entfernung (B 16; A 9) von Neuburg. Nach Süden besteht über die ST 2035 eine Anbindung nach Augsburg (ca. 50 km).

ÖPNV: Zentral durch das Stadtgebiet verläuft die Donautalbahn (Regensburg – Ulm über Ingolstadt). Von hier aus bestehen gute Verbindungen in die oben genannten Großstädte mit jeweils durchschnittlich einer Stunde Fahrtzeit inklusive Umsteigen. Ingolstadt als nächste Großstadt ist in 15- 20 Minuten Fahrtzeit hier zu erreichen.
Darüber hinaus bestehen Linienbus-Verbindungen in die benachbarten Städte und das ländliche Umland.

- **Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik der Stadt, des Landkreises und der Region**

(Die folgenden Daten stammen aus: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung (Hrsg.): Statistik kommunal 2019 Große Kreisstadt Neuburg a.d. Donau, Fürth 2020)

Die Zahl der **sozialversicherungspflichtig Beschäftigten** stieg in Neuburg von 2013 bis 2018 von 12.645 auf 14.109, was einer Zunahme um 1.464 Beschäftigte oder **12 % in 5 Jahren** entspricht.

Das **Lohn- und Einkommensteueraufkommen** stieg von 2007 von 69.411.000 € auf 101.805.000 € in 2015 und damit um 32.394.000 € oder **47 % in 8 Jahren**.

Die **Preise für baureifes Land** stiegen von 204 €/m² in 2014 auf 291 €/m² in 2017, was einer Steigerung von **43 % in 3 Jahren** entspricht.

Diese Zahlen sprechen für ein sehr gutes Wirtschaftswachstum in Neuburg a.d. Donau, auf das die Stadt u.a. auch mit dem Angebot zusätzlicher Wohnbauflächen reagieren muss.

Bestehende Flächenpotenziale (nach Stadtteilen)

- **Im Flächennutzungsplan (FNP) -(ohne verbindliche Bauleitplanung)**

Baulücken in Wohnbauflächen

Baugebietstyp: WOHNEN	im FNP dar-gestellt ohne BP m²	Summe in ha
Kernstadt	61.605	**6,16**
Kernstadt/Herrenwörth	1.735	**0,17**
Heinrichsheim	23.820	**2,38**
Joshofen	2.400	**0,24**
Bruck		**0,00**
Maxweiler		**0,00**
Marienheim	0	**0,00**
Rödenhof	0	**0,00**
Feldkirchen	24.000	**2,40**
Altmannstetten/Hardt	0	**0,00**
Sehensand	0	**0,00**
Bittenbrunn	0	**0,00**
Laisacker	0	**0,00**
Ried/Hessellohe	0	**0,00**
Gietlhausen	0	**0,00**
Bergen	14.390	**1,44**
	127.950 m²	**12,80** ha

Die hier genannten, nicht überplanten Flächen sind nicht mit sicher einzusetzenden Reserven an Bauflächen gleichzustellen:

Kernstadt: Die Flächen in der Kernstadt sind mit 2,85 ha in der Hand einer Eigentümerfamilie (alter Brauereibesitz) und können allenfalls sehr langfristig einer Überplanung/ Bebauung (in Teilflächen) zugeführt werden. Für die restlichen 3,31 ha laufen bereits Gespräche mit den Eigentümern und es gibt schon erste Vorentwürfe.

Kernstadt/ Herrenwörth: 0,17 ha entspricht einer Bauzeile am Rand von zwei größeren Ackerflächen, die von Vollerwerbslandwirten bewirtschaftet werden und daher für eine zeitnahe Überplanung nicht zur Verfügung stehen.

Heinrichsheim: Von den genannten 2,38 ha sind 1,57 ha ebenfalls in Bewirtschaftung durch einen Vollerwerbslandwirt und stehen daher ebenso für eine zeitnahe Überplanung nicht zur Verfügung. 0,55 ha dieser Fläche sind Reststreifen/ Hinterliegerflächen in zweiter Reihe, die selbständig nicht mehr erschlossen werden können. Auch die verbleibenden 0,26 ha befinden sich in einer schwierigen Erschließungssituation, die weitere Flächen benötigt, um adäquat angeschlossen werden zu können.

Feldkirchen: Diese 2,40 ha große Fläche befindet sich als quasi Anhang im Osten der ehemaligen Tilly-Kaserne (die zwischenzeitlich vollständig bebaut ist und auf dem Grund der Nachbargemeinde Oberhausen liegt). Eine Anbindung der Wohnbauflächen von Neuburger Seite ist nur über Oberhauser Grund möglich, von Neuburger Seite besteht keine Möglichkeit der Anbindung an Erschließungsstraßen. Diese soll in absehbarer Zeit nicht in Angriff genommen werden, sondern soll im Zuge der anstehenden Überarbeitung des Flächennutzungsplans in eine eventuell größere Gesamtlösung in diesem Bereich einbezogen werden.

Joshofen und Bergen: Die 0,24 und 1,44 ha großen WA-Flächen in diesen Stadtteilen bilden keine ernsthaften Alternativflächen für die vorliegende Bauleitplanung, da sie sich in weit vom Zentrum entfernten Stadtteilen nördlich der Donau befinden und eher der dort ansässigen Bevölkerung dienen sollen.

Im Flächennutzungsplan (ohne verbindliche Bauleitplanung) sind weiterhin an Baulücken in Mischflächen (angen. 50%-Anteil Wohnflächen):

Baulücken **Misch-Dorfgebiet**	**im FNP** dar-gestellt ohne BP		Summe in **ha**		Summe zu **50%**	
Kernstadt Kernstadt/Herrenwörth	16.400		1,640		0,820	
Heinrichsheim	6.690		0,669		0,335	
Joshofen						
Bruck						
Maxweiler	3.480		0,348		0,174	
Marienheim	3.550		0,355		0,178	
Rödenhof	2.710		0,271		0,136	
Feldkirchen						
Altmannstetten/Hardt						
Sehensand						
Bittenbrunn	7.370		0,737		0,369	
Laisacker	9.570		0,957		0,479	
Ried/Hessellohe	5.600		0,560		0,280	
Gietlhausen	6.500		0,650		0,325	
Bergen	5.200		0,520		0,260	
	67.070	m^2	6,707	ha	3,35	ha

Bei Annahme von 50% Wohnnutzung in diesen Mischgebietsflächen resultieren 3,35 ha für potentielle Wohnbaureserveflächen.

Auch die hier aufgelisteten **gemischten Bauflächen** müssen einzeln bewertet werden bzgl. ihrer Ersatzfunktionalität zur vorliegenden Bauleitplanung:

Kernstadt: Die Flächen in der Kernstadt mit 0,82 ha sind in der Hand einer Eigentümerfamilie (alter Brauereibesitz) und können allenfalls sehr langfristig einer Überplanung/ Bebauung (in Teilflächen) zugeführt werden.

Bittenbrunn: Die 0,73 ha große Fläche/ bzw. die angenommene 50 %-Wohnnutzungsfläche von 0,37 ha ist Teil einer ehemaligen Gewerbefläche in einer relativ zentrumsnahen Lage. Aufgrund der schwierigen Eigentumsverhältnisse, ist mit diesen Flächen nur mittel- bis langfristig zu rechnen.

Ried/ Hessellohe: Die 0,28 ha für Wohnen vorstellbare Fläche am Ortsausgang Ried umfasst in der momentanen Nutzung mehrere Kleingartenflächen. Die Umnutzung zu Wohnbauflächen auf der Grundlage von kleinteiligen Freizeitflächen, ist als langfristige Aufgabe an dieser Stelle zu sehen.

Maxweiler: Die 0,18 ha große gemischte Baufläche stellt keine Alternativfläche für die vorliegende Bauleitplanung dar, da sie sich in einem sehr kleinen, weit östlich vom Zentrum liegenden Stadtteil befindet, der vor allem für die dort ansässige Bevölkerung vorbehalten werden soll.

Zusammenfassend ergibt sich aus den Reserveflächen des FNP keine zeitnah zu verwirklichende Alternativlösung für die vorliegende Planung.

- **Baulücken in Bebauungsplänen**

In Neuburg sind insgesamt in Gebieten mit rechtsverbindlichen Bebauungsplänen und einer Ausweisung als Wohnbaufläche (WA, WR) **rd. 24 ha** Bauland bisher ungenutzt (siehe folgende Tabelle; Stand: 10.05.2021).

70 % (rd. 17 ha) dieser Baulücken stammen dabei jedoch aus alten Bebauungsplänen, die vor 1992 rechtskräftig wurden. Im August 1992 wurde ein Grundsatzbeschluss im Bauausschuss der Stadt gefasst, dass bevor ein Bebauungsplan rechtskräftig wird, sprich neues Baurecht geschaffen wird, die Eigentümer mind. 30 % der entstehenden Nettowohnbaufläche an die Stadt zu einem etwas günstigeren Preis veräußern müssen. Die Stadt veräußert diese Parzellen dann direkt weiter nach einem Sozialkriterienkatalog. Die seit 1992, also in 29 Jahren, noch aufgelaufenen Baulücken in Bebauungsplangebieten machen nur noch 30% dieser Baulücken mit einer Fläche von 7 ha aus.

Baulücken Wohnbauflächen (WA, WR) in Bebauungsplänen

Baugebietstyp: WOHNEN	BP = WA, WR ; m²	Summe in ha		Parzellen Stck.
Kernstadt	49.986	**5,00**		76
Kernstadt/Herrenwörth	25.827	**2,58**		37
Heinrichsheim	35.300	**3,53**		57
Joshofen	10.149	**1,01**		15
Bruck	6.323	**0,63**		8
Maxweiler		**0,00**		0
Marienheim	9.787	**0,98**		9
Rödenhof	828	**0,08**		1
Feldkirchen	55.221	**5,52**		51
Altmannstetten/Hardt		**0,00**		0
Sehensand	4.558	**0,46**		8
Bittenbrunn	9.090	**0,91**		11
Laisacker	9.053	**0,91**		23
Ried/Hessellohe	15.434	**1,54**		29
Gietlhausen		**0,00**		0
Bergen	8.888	**0,89**		10
	240.444 m²	**24,04**	ha	**335**

Baulücken Mischgebiete in Bebauungsplänen

Baulücken Misch-Dorfgebiet	BP (MI)	m²	Summe in ha		Summe zu 50%
Kernstadt	11.500		1,150		0,575
Kernstadt/Herrenwörth	16.920		1,692		0,846
Heinrichsheim	2.430		0,243		0,122
Joshofen					
Bruck					
Maxweiler					
Marienheim					
Rödenhof					
Feldkirchen					
Altmannstetten/Hardt					
Sehensand					
Bittenbrunn					
Laisacker					
Ried/Hessellohe	2.600		0,260		0,130
Gietlhausen					
Bergen					
	33.450	m²	**3,35**		**1,67**

Die für Wohnzwecke eventuell anzusetzenden Mischgebietsflächen von 1,67 ha umfassen zum Großteil noch aktive landwirtschaftliche Betriebe, die für eine Nutzung zu Wohnzwecken erst mittel- bis langfristig zur Verfügung stehen dürften.

Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich (§34 BauGB)

Eine Erfassung von Baulücken ergab knapp **6 ha** theoretisch bebaubarer Flächen im Innenbereich, wobei diese Zahl einen großen Interpretationsspielraum bei der Abgrenzung der Flächen beinhaltet (Abgrenzung einer Baulücke zu bestehender Bebauung ist schwierig): z.B. ab welcher Größe der unbebaute Grundstücksteil als Baulücke oder einfach noch als Gartenfläche zu werten ist in Bereichen mit typischerweise großen Gärten. Da der unbeplante Altbestand sehr oft sehr inhomogen ist in Grundstücksgröße, Bebauung, Gartenanteil, ... ist eine Standardisierung der Erfassung als Baulücke sehr schwer oder mit Fehlern behaftet. Eine Bebauung oder Nachverdichtung im Bestand ist selten erfolgreich (siehe folgenden Abschnitt: Vorrang der Innenentwicklung).

Zum Vorrang der Innenentwicklung/ Mobilisierung von Flächen mit Baurecht:

Das LEP-**Ziel 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung"** fordert, dass vor Inanspruchnahme neuer Flächen für Siedlungszwecke im bauplanungsrechtlichen Außenbereich zunächst **sämtliche Potentiale der Innenentwicklung** genutzt werden. Dies ist in der Praxis kaum umsetzbar. Der Gesetzgeber gibt den Kommunen wenig geeignete Mittel an die Hand, um derartige Lücken im Nachhinein zu füllen: **Altes Baurecht aus rechtsverbindlichen Bebauungsplänen** ist kaum zu mobilisieren ohne Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer. Selbst die Aufhebung des Bebauungsplans (entschädigungsfrei nach 7 Jahren) bringt kaum Erfolg, da es sich in der Regel um einzelne Baulücken inmitten bebauter Umgebung handelt und damit dann Baurecht nach § 34 BauGB entstehen würde.

Seitens der Bauverwaltung wurden vor einigen Jahren zur Mobilisierung von Bauland die Eigentümer zahlreicher Baulücken (§ 34 und Bebauungspläne) angeschrieben. Durch diese Anfrage/ Anwerbung hat sich augenscheinlich keine einzige Fläche ergeben, die daraufhin einer Veräußerung zugeführt wurde.

Auch quasi vorbeugende Maßnahmen bei **Neuaufstellung von Bebauungsplänen,** wie die Einführung eines **Bauzwangs oder der Ankauf von 100% der geplanten Baulandfläche** durch die planende Kommune (was für die Kommune einen erheblichen Mitteleinsatz erfordern würde, der oft nicht geleistet werden kann) erschweren Neuausweisungen, da unter diesen Vorgaben die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer meist nicht mehr gegeben ist.

- **Möglichkeiten der Nutzung un- oder untergenutzter Gebäude**

Hierfür besteht in der Stadt Neuburg bis dato keine Erfassung.

- **Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen**

Realistische Möglichkeiten der Nachverdichtung in bereits bebauten Gebieten gibt es kaum. Die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer/ Nachbarn ist hier nur in Ausnahmefällen und bis dato in keinem nennenswerten Umfang in Neuburg gegeben.

Eine Nachverdichtung über die Änderung eines bestehenden Bebauungsplans anzustreben, wenn dafür bspw. eine zusätzliche Erschließung in ein bebautes Gebiet geführt werden müsste, scheitert schon, wenn nur ein einziger Eigentümer sein Veto einlegt und zu keinerlei Grundstücksabtretungen bereit ist. Mit Enteignungen hier vorzugehen, würde ein friedliches Miteinander der Bewohner aufs Spiel setzen.

Aber auch Nachverdichtungen ohne zusätzliche Straßenbaumaßnahmen in größtenteils bebauten Gebieten mit Bebauungsplan erwiesen sich in jüngster Vergangenheit (Beispiel Bebauungsplan Nr. 3-06 „Im Grund", Bittenbrunn; Abfrage der Eigentümer im Baugebiet bzgl. Nachverdichtung März/ April 2020) als nicht durchführbar und scheitern am erheblichen Widerstand der dortigen Bewohner: die damit verbundene Zunahme des Verkehrs, die Änderung der Optik des Siedlungsbildes, die neue/ eventuell zusätzliche Verschattung des eigenen Grundstücks wird abgelehnt. Auch im Baugebiet Schwalbanger Süd (BP Nr. 1-34) wurde im März 2017 eine ähnliche Umfrage an die Eigentümer im Baugebiet gestellt und aus den gleichen Gründen nahezu einstimmig abgelehnt.

Die oben genannten Erfahrungen und Probleme, geringen Erfolgsaussichten und nicht erfassbaren Eigentümer- und damit Interessenwechsel für **Nachverdichtungen im Bestand** sind der Grund, warum keine Erhebungen mit vertretbarem Aufwand bis dato durchgeführt wurden in Neuburg.

Planungszeitraum/ Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs

Der Bevölkerungszuwachs der letzten 10 Jahre betrug in Neuburg pro Jahr 173 Personen. Nach der Prognose des LfStat bis 2037 würde sich dieser Zuwachs auf 147 Personen pro Jahr reduzieren. Gerechnet nach der durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,08 Personen entspricht dies **einem jährlichen Bedarf von 71 zusätzlichen Wohneinheiten**.

Die vorliegende Planung umfasst 15 Bauparzellen für Einzelhäuser und 4 Parzellen für Einzel- oder Doppelhäuser. Je Einzelhaus ist eine Hauptwohnung mit je einer flächenmäßig deutlich untergeordneten (= max. 50 % der Hauptwohnungsfläche) Einliegerwohnung möglich. Somit ergeben sich in der Summe maximal 38 Wohneinheiten, wobei die darin verrechneten Einliegerwohnungen wohl nur als Single-Haushalte dienen werden. Diese Anzahl an Wohneinheiten würde somit den Bedarf in Neuburg von etwa einem halben Jahr decken.

Mit der Erschließung des Baugebiets ist in 2022 zu rechnen. Die Bebauung wird voraussichtlich in 2023 und 2024 abgewickelt sein.

2.2 Regionalplanung

Die Grundsätze und Ziele des Regionalplans Kap. III Siedlungswesen, 1 Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung werden durch die vorliegende Planung erfüllt.

2.3 Naturschutz

Folgende Biotope der Flachlandkartierung befinden sich in der Nähe des Planungsgebiets:

Biotop Nr. 7233-0116-003: Dieses Biotop schließt das Planungsgebiet nach Norden hin ab. Der Hauptbiotoptyp wird als naturnahes Feldgehölz mit etwa 2% mageren Altgrasbeständen und Grünlandbrache beschrieben. Das daran wiederum anschließende Kiefernwäldchen als naturnaher Bewuchs einer wahrscheinlich ehemaligen Brenne ist ökologisch oder vegetationskundlich nicht weniger interessant.

Biotop Nr. 7233-1097-001: In ca. 140 m Entfernung westlich des Baugebiets befindet sich das genannte, kartierte Biotop, das in der Flachlachkartierung als „Donaualtwasser „Schwadern" westlich von Heinrichsheim" beschrieben wird. Es handelt sich schwerpunktmäßig um Großröhrichte, weiter um Auwald(-reste), Großseggenriede von Verlandungszonen und auch vegetationsfreie Wasserflächen in geschützten Stillgewässern, geringfügig auch noch naturnaher Heckenbestand.

Darüber hinaus sind keine weiteren Biotope im Umfeld des Planungsgebiets zu nennen.

2.4 Denkmalschutz (Bodendenkmäler):

Im Baugebiet befindet sich nach der aktuellen Bodendenkmalkarte des Landesamtes der Rest einer ehemals größeren Bodendenkmalfläche. Das zunächst dargestellte Bodendenkmal Nr. D 1- 7233 -0324„Siedlung der jüngeren Latènezeit" (auf den Flurnummern 4532 und 4533) stellte sich im Laufe des ersten Bauleitplanverfahrens (Nr. 1-56), zumindest auf dem damals überplanten, östlichen Teil der Fl.-Nr. 4532 als Altlastenfläche heraus, die saniert wurde, um Bebauung zu ermöglichen. Nachdem sich die belastete Fläche auf Fl.-Nr. 4532 begrenzte, reduzierte das Landesamt seine Vermutungsfläche und führte nach wie vor die Fl.-Nr. 4533 als Vermutungsfläche weiter. Der östliche Teil der Fl.-Nr. 4533 ist zwischenzeitlich bebaut. Bei den dortigen, von der Unteren Denkmalschutzbehörde unter Auflagen genehmigten Erdarbeiten wurden keine Funde zu Tage gefördert.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art ist auf der verbleibenden Vermutungsfläche (aktuell überplanter westlicher Teil der Fl.-Nr. 4533) eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

2.5 Lärmschutz:

Gemäß der Fluglärmschutzverordnung des Flugplatzes Neuburg-Zell (gültig seit: 01.06.2013) liegt das Planungsgebiet nicht mehr in einer Lärmschutzzone. Daher sind aus immissionsschutztechnischen Gründen keine baulichen Vorkehrungen mehr zu treffen.

2.6 Militärische Luftfahrt:

Aufgrund der Lage im Bauschutzbereich des Flugplatzes Neuburg/ Zell ist eine Beschränkung der Höhe von Kränen nach § 15 (1) Satz 1 LuftVG zu beachten. Für den Einsatz von Baukränen ist rechtzeitig vor Einrichtung der Baustelle durch den Bauherrn die Genehmigung bei der Wehrbereichsverwaltung Süd einzuholen.

2.7 Richtfunktrasse

Über das Planungsgebiet führen zwei Telekommunikationslinien. Die Fresnelzone der Richtfunkverbindungen befindet sich nach Angaben der Telefonica Germany in einem vertikalen Korridor zwischen 38 m und 68 m über Grund. Alle geplanten Konstruktionen und notwendige Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrasse ragen. Auch bei Berücksichtigung eines Schutzabstands zur Mittelinie von rd. 15 m ist bei der dann zu berücksichtigenden Untergrenze von 23 m über Grund keine Gefährdung/ Störung durch die geplante Bebauung oder zeitweise verwendete Baukräne zu erwarten: Die maximale Firsthöhe beträgt hier 8,8 m über Geländeoberkante, die gleichzusetzen ist mit dem künftigen Straßenniveau, das sich möglichst nahe an dem natürlichen Geländeniveau orientieren wird. Der Verlauf der Richtfunktrasse ist auf dem Plan dokumentiert. (Anm.: Beim ersten Bauleitplanverfahren (1-56) 2012/ 2013 im östlichen Baugebietsteil kam seitens der Telekommunikationsdienstleister kein Hinweis auf Richtfunktrassen.)

3. Altlasten

Im Planungsgebiet sind keine Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen bzw. schädlichen Bodenveränderungen bekannt. Falls Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen im Zuge von Baumaßnahmen aufgedeckt werden, sind das LRA Neuburg-Schrobenhausen und das WWA Ingolstadt umgehend zu informieren.

4. Ziel, Zweck und Inhalte der Planung

4.1 Ergänzen des Siedlungsrandes/ Schonen des Außenbereichs

Das neue Baugebiet füllt die Lücke, die bis dato zwischen der Bebauung westlich der Heinrichsheimstraße und der dazugehörigen Ökologischen Ausgleichsfläche am Ortsrand bzw. W-Rand- der Ackerflächen bestand. Dieser Zwischenraum wird bis dato unter beengten Verhältnissen landwirtschaftlich genutzt.

Eine kleinteilige Bebauung in flächensparender Bauweise soll nun hier ermöglicht werden:

- Bebauung durchwegs II-geschossig möglich

- alle Garagen, Carports und Stellplätze schließen direkt an der neuen Erschließungsstraße an, die damit als Rangierfläche fungiert, was bei dem dortigen geringen Verkehrsaufkommen kein Hindernis bedeutet. Damit sind keine zusätzlichen Flächen für diesen Zweck zu befestigen.

4.2 Lagequalität

Es handelt sich hier um eine gut erschlossene Lage, die keinen besonderen Eingriff in das Landschaftsbild verursacht:

Die Bauflächen liegen in einer verkehrstechnisch sehr guten Lage (Nähe zu leistungsstarken innerstädtischen Hauptstraßen, Nähe zu ÖPNV-Haltestelle, gute Radwegverbindungen), in kurzer, fast fußläufiger Entfernung zu Geschäften des täglichen Bedarfs (Versorgungsschwerpunkt im Gewerbegebiet der Nördlichen Grünauer Straße), sehr günstiger Entsorgungssituation (Nähe zur Kläranlage; vorhandenes Kanalnetz ausreichend und muss für das neue Baugebiet nicht nachgerüstet werden). Auch die geringe Entfernung zu vorhandenen und geplanten Nahwärmeleitungen bietet sich für einen Anschluss an das öffentliche Nahwärmenetz an. Kindergarten und Krippe wurden vor Kurzem in fußläufiger Entfernung südlich der Stadtwerke eröffnet.

4.3 Erschließungskonzept

Der nördliche Teil des neuen Baugebiets soll über eine neue, 5,5 m schmale Straße (Ausbau des dortigen Feldwegs), die im neuen Baugebiet in einem Wendekreis endet, erschlossen werden. Der südlichste Bauplatz (Parzelle 26) wird nach Abtrennen des südlichen Planungsgebiets als einzige Parzelle von der nun außerhalb des Planungsgebiets liegenden Privatstraße aus erschlossen. Diese Zufahrt soll nur mit Rasengitter oder Ähnlichem befestigt werden, als Rettungsweg und auch als Geh- und Radweg fungieren.

4.4 Nutzung/ Gebietscharakter:

Das Baugebiet ist als WA (Allgemeines Wohngebiet) geplant, fernmeldetechnische und sonstige gewerbliche Nebenanlagen ohne eine dazugehörige zulässige Hauptnutzung sind ausgeschlossen.

4.5 Parzellenzahl/ Wohneinheiten:

Die Planung umfasst 15 Bauparzellen für Einzelhäuser und 4 Parzellen für Einzel- oder Doppelhäuser
Je Einzelhaus ist eine Hauptwohnung mit je einer flächenmäßig deutlich untergeordneten (= max. 50% der Hauptwohnungsfläche) Einliegerwohnung möglich.
Somit ergeben sich in der Summe **maximal 38 Wohneinheiten**.

4.6 Grundstücksgrößen:

Für dieses Planungsgebiet stand eine relativ geringe Breite zur Verfügung, die sich nun auch in geringeren Parzellengrößen niederschlägt, was aber im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist und daher ohnehin anzustreben.
Die Parzellen für Einzelhäuser mit Einliegerwohnung und damit für 2 Wohneinheiten umfassen im Schnitt rd. 500 m² Fläche.
Grundstücke für Doppelhäuser umfassen Größen von rd. 600 m² bis rd. 800 m² (also 300 bis 400 m² pro Parzelle).

4.7 Minimierung der Flächenversiegelung und Bodenschutz

Im Sinne eines **schonenden Umgangs mit Grund und Boden** wurde die Flächenversiegelung minimiert über die (entsprechend dem geringen zu erwartenden Verkehrsaufkommen) geringe Breite der Zufahrtsstraße und der sicker- und verdunstungsfähig anzulegenden (siehe auch Punkt 3.1: Maß der baulichen Nutzung und 9.1: Grundwasserschutz) Stellplätze/ Stauräume, Zufahrten, öffentlichen Parkplätze und dem Geh-, Rad- und Rettungsweg.

4.8 Ver- und Entsorgung:

Das Oberflächenwasser (Dachflächen, Terrassen, ...) ist breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern. Ein Anschluss an den Kanal ist hier nicht möglich und auch nicht erforderlich aufgrund der durchlässigen Untergrundbeschaffenheit. Einer linienförmigen (Rigolen) oder punktförmigen Versickerung (Sickerschacht) kann nur dann zugestimmt werden, wenn der Nachweis geführt wird, dass eine flächige Versickerung nicht möglich ist.

4.9 Geschossigkeit/ Dachform:

Dem immer noch vielfachen Wunsch nach sog. „Toscana-Häusern" sollte hier noch einmal Rechnung getragen werden, indem im gesamten Baugebiet eine entsprechende Dachform (flaches Zeltdach, Walmdach) und durchgängig eine maximal II-geschossige Bebauung, die im Grunde auch zur Reduzierung der Flächenversiegelung beitragen kann, möglich ist. Daneben sind natürlich auch die regionstypischen Satteldächer für die Hauptgebäude zulässig.

4.10 Gebäudestellung/ Nutzung regenerativer Energien:

Die Hauptfirste sind entweder parallel oder im rechten Winkel zur Straße anzulegen. Es ist hiermit eine SW- bzw. SO-Exposition der Dachflächen gegeben und auch die möglichen Dachneigungen unter den festgesetzten First- und Wandhöhen garantieren eine wirtschaftliche Nutzung der Sonnenenergie.

4.11 Orts- und Landschaftsbild:

Das Gelände des Baugebiets ist eben und durch das westlich, in ca. 140 m Entfernung, vorgelagerte Biotop (Auenrelikt mit Hecken- und Baumbestand, etc.) auch von Ferne optisch nicht wirksam.

Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes müssen sämtliche erforderlichen **Versorgungsanlagen** und -leitungen unterirdisch verlegt werden (einige Versorger sind in den letzten Jahren wieder dazu übergegangen, Leitungen aus Kostengründen oberirdisch zu verlegen).

Zur **Durchgrünung des Siedlungsbildes** und auch im Sinne des Klimaschutzes wurde auf den privaten Baugrundstücken je angefangene 400 m² die Pflanzung eines einheimischen Laubbaums vorgeschrieben. Davon wurde in der Regel ein Baum je Grundstück - unter Berücksichtigung der resultierenden Beschattung - zur Verbesserung der Optik des schmalen Straßenraums an einem straßennahen Standort festgesetzt im Plan.

Werbeanlagen wurden in Art und Größe und auf den Ort der Geschäftsausübung beschränkt, um ein allgemeines Plakatieren und Verunstalten des Siedlungsbildes zu vermeiden.

Zum Schutz des Landschaftsbildes und gegen eine Lebensraumzerschneidung von Kleintierarten wurden durchgehende Betonsockel unter den **Einfriedungen** untersagt. Ebenso wurde die Höhe der Einfriedungen (1,2 m zur Straßenseite; 1,6 m an den übrigen Grundstücksgrenzen) begrenzt und geschlossene, blickdichte Einfriedungen ausgeschlossen entsprechend den Festsetzungen im vorausgegangenen Baugebiet an der Heinrichsheimstraße.

Um die **Ökologische Ausgleichsfläche** (aus dem Bauleitplanverfahren Nr. 1-56), die als mindestens 15 m breiter Streuobstwiese-Streifen im Westen das vorliegende Baugebiet eingrünt, vor Betreten oder insgesamt Beeinträchtigungen zu schützen, wurde im Bebauungsplan festgesetzt, dass die künftigen Baugrundstücke nach Westen zur Ausgleichsfläche hin einzufrieden sind und keinen direkten Zugang auf dies Flächen haben dürfen.

Neuburg an der Donau, den - 7. 10. 21

Stadt Neuburg a.d. Donau

Dr. Gmehling
Oberbürgermeister