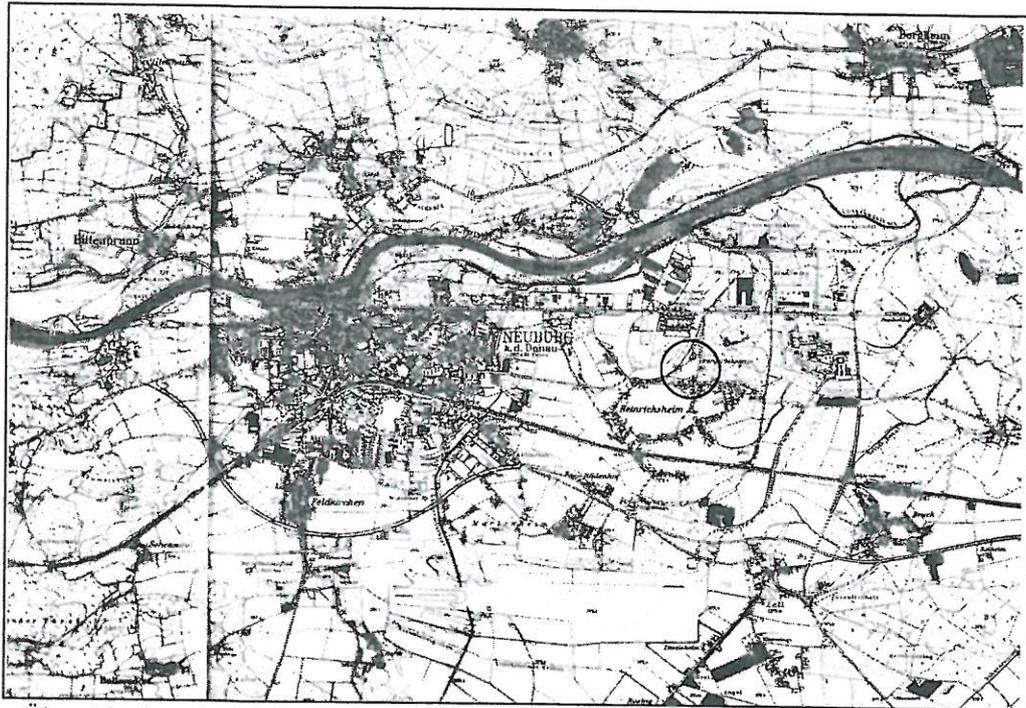


Stadt Neuburg an der Donau



Übersichtslageplan

Flächennutzungsplanänderung
Bebauungsplanänderung und Grünordnungsplan
mit Umweltbericht

„Bürgerschwaige“

Nr. 6-01.1

B e g r ü n d u n g

I n h a l t

| | Seite |
|---|-------|
| 1. Verfahren | 3 |
| 2. Räumlicher Geltungsbereich | 3 |
| 3. Ziel und Zweck der Planung | 3 |
| 3.1 Anlaß zur Planänderung | |
| 3.2 Plangrundlagen | |
| 3.3 Grundzüge der Planung | |
| 3.4 Technische Nebenanlagen | 4 |
| 4. Ökologische Ausgleichsmaßnahmen/ Grünordnung | 4 |
| 4.1 Ausgangssituation | |
| 4.2 Geplante Maßnahmen | |
| 4.2.1 Ressourcenschutz | |
| 4.2.2 Schutz des Kleinklimas | |
| 4.2.3 Schutz der Kleintierlebewelt/Verbund der Lebensräume | |
| 4.2.4 Schutz der heimischen Flora- und Faunazusammensetzung | |
| 4.2.5 Ökologische Ausgleichsfläche | 5 |
| 5. Umweltbericht | |
| 5.1 Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben | |
| 5.2 Beschreibung der Umwelt und ihre Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens | |
| 5.2.1 Schutzgut Mensch | |
| 5.2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere | |
| 5.2.3 Schutzgut Boden | |
| 5.2.4 Schutzgut Wasser | 6 |
| 5.2.5 Schutzgut Luft und Klima | |
| 5.2.6 Schutzgut Landschaft | |
| 5.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter | |
| 5.2.8 Zusammenfassende Bewertung | |
| 5.3 Beschreibung der Umweltrelevanten Maßnahmen | |
| 5.3.1 Zu erwartende nachteilige Umweltauswirkungen des Vorhabens | |
| 5.3.1.1 Schutzgut Mensch | |
| 5.3.1.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere | |
| 5.3.1.3 Schutzgut Boden | 7 |
| 5.3.1.4 Schutzgut Wasser | |
| 5.3.1.5 Schutzgut Luft und Klima | |
| 5.3.1.6 Schutzgut Landschaft | |
| 5.3.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter | |
| 5.3.1.8 Zusammenfassende Bewertung | |
| 5.3.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen | |
| 5.3.3 Ausgleichsmaßnahmen | |
| 5.4 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen | 8 |
| 5.5 Monitoring | |
| 5.6 Zusammenfassung | |

1. Verfahren

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuß der Stadt Neuburg hat in seiner Sitzung vom 14.05.2003 die Änderung dieses Bebauungsplanes und der Stadtrat in seiner Sitzung vom 19.04.2005 die parallele Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist begrenzt durch die Heinrichsheimstraße im Süden, die Schwaigholzstraße im Osten, den alten Längenmühlbach im Westen bis zu Flur Nr. 1243/11 und die Flur Nr. 4879/15 im Norden.

3. Ziele und Zweck der Planung

3.1 Anlass zur Planänderung

Der Bebauungsplan „Bürgerschwaige“ wurde im August 1984 rechtskräftig. Noch vor der Herstellung der Erschließungsmaßnahmen und der Bebauung wurde festgestellt, dass die Planung aufgrund von Altlastenverdachtsfällen v.a. im nördlichen Geltungsbereich nicht umgesetzt werden kann. Auf die geplante Durchfahrtsstraße zur Sophie-von-Moy-Straße wurde deshalb verzichtet. Die Erschließungsstraße nach Norden endet mit einem Wendehammer. Im zentralen Bereich des Baugebietes wurde eine zusätzliche Querverbindungsstraße hergestellt.

Das Änderungsverfahren des Bebauungsplanes ist erforderlich um die Erschließungsbeiträge endgültig abrechnen zu können.

3.2 Plangrundlagen

- Flächennutzungsplan und Bebauungsplan: Im rechtsgültigen FNP und B-Plan ist der betroffene Bereich als Allgemeines Wohngebiet WA und entlang der Heinrichsheimstraße als Dorfgebiet MD dargestellt. An diesen Grundlagen werden keine Änderungen vorgenommen.

3.3 Grundzüge der Planung

Das Baugebiet bildet den nördlichen Abschluß von Heinrichsheim gegenüber dem Ortsteil Herrenwörth. Im Westen bildet die Hangkante zum alten Längenmühlbach einen natürlichen Ortsrandabschluß ebenso wie im Norden das bestehende Laubwäldchen. Südlich grenzt die neue Bebauung an den alten Ortsrand von Heinrichsheim.

Die Haupteerschließung des Baugebietes erfolgt von Osten über die Schwaigholzstraße. Zwei Ringstraßen bilden die innere Erschließung der Bauflächen. Von Südwesten her gibt es eine Anbindung an die Heinrichsheimstraße. Die ursprünglich nach Norden zur Sophie-von-Moy-Straße vorgesehene direkte Straßenverbindung wurde nicht realisiert. Stattdessen wurde auf Höhe der Flur Nr. 1266/39 ein Wendehammer erstellt. Von hier aus erstreckt sich ein unbefestigter Weg (Trampelpfad) nach Norden. Weitere Fußwege wurden nach Süden zur Heinrichsheimstraße und im Westen entlang des alten Längenmühlbaches eingerichtet.

Die geänderte Planung nimmt die tatsächlich ausgeführte Straßenführung und Bebauung auf. Das Gebiet ist derzeit zu ca. 80 % bebaut.

3.4 Technische Nebenanlagen

Der Ausschluss von technischen Nebenanlagen wurde aufgrund deren möglicher teilgewerblicher Nutzung und den daraus resultierenden Bodenwertspannungen mit aufgenommen. Auch aus ortsplannerischer Sicht ist die Errichtung solcher Anlagen mit deren prägender Wirkung auf das Ortsbild nicht wünschenswert.

4. Ökologische Ausgleichsmaßnahmen/ Grünordnung

4.1 Ausgangssituation

Für die Grünordnung stellt sich die Situation aus heutiger Sicht günstiger dar als zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes. Nach Wegfall der durchgehenden Verbindungsstraße und Reduzierung der Baufläche bleibt das auf der Nordseite vorhandene Laubwaldstück unangetastet. Der Erhalt der vorhandenen Wald-, Grünflächen, Streuobstwiese und der markanten Einzelbäume wird im neuen Bebauungsplan festgeschrieben.

4.2 Geplante Maßnahmen

4.2.1 Ressourcenschutz

- Das von Dachflächen anfallende, unverschmutzte Regenwasser ist auf dem Grundstück zurückzuhalten, über sickerfähige Schächte bzw. ganz zu versickern oder der Brauchwassernutzung zuzuführen.

4.2.2 Schutz des Kleinklimas: Durchgrünung/ Durchlüftung/ Verdunstungsflächen

- Die festgesetzte Durchlässigkeit der Einfriedungen unterstützt die lokale Durchlüftung und lässt auch eine optische Verbindung der Grünbereiche allgemein zu.
- Die satzungsgemäße Festsetzung zur Pflanzung von Laubbäumen trägt ebenfalls zur Erhöhung der Verdunstungsfläche und der Sauerstoffproduktion bei.
- Sämtliche Bodenbefestigungen haben mit sickerfähigem Material (wassergebundene Decke, Kies-, Schotterwege, Rasengittersteine, Pflaster mit breiten Rasenfugen, usw.) zu erfolgen. Dadurch entstehen - neben einer Anreicherung des Grundwassers - auch weitere Verdunstungsflächen.

4.2.3 Schutz der Kleintierlebewelt/ Verbund der Lebensräume

- In der Satzung werden durchgehende Betonsockel untersagt, damit keine Barrieren den Lebensraum von flugunfähigen Insekten (-stadien) oder Kleintieren einengen.
- Auch die vorgeschriebene Durchlässigkeit der Zäune an sich verhindert stärkere Zäsuren zwischen den Lebensräumen bzw. Grünflächen.
- Die Einfriedungshöhe wird auf 1,20 m begrenzt.

4.2.4 Schutz der heimischen Flora- und Faunazusammensetzung

- Zur Durchgrünung der Bauflächen mit heimischen Arten wurde ein Durchgrünungsfaktor festgelegt: je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen.

4.2.5 Ökologische Ausgleichsfläche

Ausgleichspflichtig sind nur Eingriffe, die über die bereits nach dem heute bestehenden Baurecht möglichen Eingriffe hinaus gehen.

Eine Veränderung der Grund- und Geschosßflächenzahlen wird nicht vorgenommen. Der Grad der Versiegelung erhöht sich deshalb nicht. Zusätzlich werden Verminderungsmaßnahmen wie z.B. die Ausbildung von Bodenbefestigungen mit sickerfähigem Material zur Verringerung der Versiegelungsflächen aufgenommen.

5. Umweltbericht

5.1 Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben

Das Plangebiet sieht zu ca. 90% ein Allgemeines Wohngebiet (WA) vor, die übrige Fläche wird als Gemischte Baufläche MD ausgewiesen.

Nutzungsintensität

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

Verkehrsbelastung

Im Kern des Baugebietes ist ausschließlich Ziel- und Quellverkehr zu erwarten. Auf der Heinrichsheimstraße im Süden und der Schwaigholzstr. im Osten findet Durchgangsverkehr statt.

Emissionen / Immissionen

Als Emissionen sind Lärm, Luftschadstoffe, Staub und Erschütterungen zu erwarten, die durch die bauliche Nutzung, das vor beschriebene Verkehrsaufkommen und die Lärmbelästigungen vom Flugplatz Neuburg-Zell hervorgerufen werden.

5.2 Beschreibung der Umwelt und ihre Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

Die Beurteilung bezieht sich auf den Zustand zum jetzigen Zeitpunkt, eventuell entstehende Nachteile durch die Änderung werden bewertet.

5.2.1 Schutzgut Mensch

Das betroffene Gebiet wird im Kernbereich ausschließlich für Wohnzwecke genutzt. Im Bereich MD ist eine Hofstelle und der Standort einer kleinen Baufirma vorhanden. Beeinträchtigungen kommen überwiegend aus der Verkehrsbelastung. Die Anbindung der Hofstelle und der Baufirma erfolgt ausschließlich über die (Ortsstraße) Heinrichsheimstraße und betrifft somit den überplanten Bereich nur am Rande.

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

5.2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Entlang der Westseite (Alter Längenmühlbach) und im Norden (Laubwald) bestehen kartierte Biotopflächen, südlich am Laubwald grenzt eine Streuobstwiese an. Anschließend besteht noch eine Fläche, die landwirtschaftlich genutzt wird (Ackerbau). Zwischen dem MD-Bereich im Süden und dem angrenzenden WA liegt ein schmaler Grüngürtel.

5.2.3 Schutzgut Boden

Unter dem Humus-Oberboden befindet sich eine Schicht aus feinkörnigen Sedimentablagerungen, ab einer Tiefe von ca. 1,20 m steht Donaukies (Talkies) an. Der vorhandene Boden ist deshalb gut geeignet zur Versickerung von Oberflächenwasser.

Im nordwestlichen Bereich liegen Flächen mit Verdacht auf Altlasten aus Müllablagerungen. Die genauen Abfallarten sind nicht bekannt.

5.2.4 Schutzgut Wasser

Entlang der Westseite des Baugebietes verläuft der Alte Längenmühlbach. Dieser ist als Biotop kartiert. Er dient neben seiner Bedeutung für Flora und Fauna aktiv der Oberflächenwasserableitung bei starken oder anhaltenden Regenfällen. Weitere Gewässer sind nicht vorhanden. Das Grundwasser steht ab einer Tiefe von ca. 3,90 m an.

5.2.5 Schutzgut Luft und Klima

Der überplante Bereich befindet sich in unmittelbarer Nähe zu einem Kaltluftentstehungsraum (Auwald entlang der Donau).

Eine mögliche Beeinträchtigung der Luftqualität kann bei entsprechender Windrichtung aus dem Industriegebiet nördlich der Ruhrstraße kommen.

5.2.6 Schutzgut Landschaft

Die zu schützenden Flächen sind vor allem die unter 5.2.2 aufgeführten Biotop- und Grünflächen. Eine besondere Landschaftsform im Bereich der überplanten Bauflächen besteht nicht.

5.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Nach derzeitigem Wissensstand sind keine Kultur- und sonstige Sachgüter vorhanden.

5.2.8 Zusammenfassende Bewertung

Im überplanten Gebiet sind vor allem die Biotop- und ausgewiesenen Grünflächen von Bedeutung für die Qualität des Wohnumfeldes. Diese gilt es vor allem zu schützen und zu erhalten.

5.3 Beschreibung der Umweltrelevanten Maßnahmen

5.3.1 Zu erwartende nachteilige Umweltauswirkungen des Vorhabens

Aus diesem Änderungsverfahren sind keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Mögliche zusätzliche Lärmbelastigungen aus dem Betrieb von Baustellen sind zeitlich begrenzt und zahlenmäßig eingeschränkt, da das Gebiet bereits zu ca. 80% bebaut ist.

5.3.1.1 Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind aus dem Verfahren keine nachteiligen, außer den vor genannten temporären Beeinträchtigungen zu erwarten. Bezüglich der Lage im Lärmschutzbereich des Natoflugplatzes Neuburg-Zell ist in der Satzung der Hinweis zur schallschutztechnischen Ausführung der Raumphülle von Aufenthaltsräumen enthalten.

5.3.1.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Die Bedingungen für die Pflanzen und Tiere ändern sich nicht. Insgesamt stellt der geänderte Bebauungsplan eine wesentliche Verbesserung der Situation dar, weil die im rechtskräftigen Bebauungsplan dargestellten Eingriffe in den Laubwald auf der Nordseite durch Bebauung und Straßenführung nicht umgesetzt wurden.

5.3.1.3 Schutzgut Boden

Durch das Änderungsverfahren werden keine zusätzlichen Bauflächen ausgewiesen. Die Größe der reduzierten Bau- und Straßenflächen im Norden ist in etwa identisch mit den hinzugekommenen Flächen auf der Ostseite. Diese Fläche ist jetzt schon größtenteils von der vorhandenen Hofstelle überbaut.

Der Umgang mit den Altlasten-Verdachtsflächen wird im Bebauungsplan so geregelt, dass Arbeiten in diesen Bereichen nur in Abstimmung mit den zuständigen Stellen des Landratsamtes und Wasserwirtschaftsamtes ausgeführt werden dürfen.

5.3.1.4 Schutzgut Wasser

Der bestehende Alte Längenmühlbach bleibt in seiner Form und Funktion unangetastet. Wasser von Dachflächen ist künftig auf den Grundstücken selbst zu versickern. Wege und Zufahrten auf den Privatgrundstücken sind mit sickerfähigen Belägen herzustellen. Die versiegelten Fahrbahnflächen der Erschließungsstraßen haben unbefestigte Seitenstreifen, über die ein Teil des Oberflächenwassers in den Boden eingeleitet wird.

5.3.1.5 Schutzgut Luft und Klima

Negative Auswirkungen auf Luft und Klima sind nicht zu erwarten. Positiv auf das Kleinklima wirkt sich der Erhalt des Laubwaldes und Grünzuges auf der Nordseite aus.

5.3.1.6 Schutzgut Landschaft

Für die Landschaft ergeben sich aus der neuen Planung keine Änderungen und somit auch keine nachteiligen Auswirkungen.

5.3.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind durch das Verfahren nicht betroffen. Im Bebauungsplan wird für den Fall zutage tretender Bodendenkmäler auf die Beachtung der Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

5.3.1.8 Zusammenfassende Bewertung

Insgesamt kann festgestellt werden, dass der geänderte Bebauungsplan v.a. im Bezug auf Natur und Landschaft eine deutliche Verbesserung gegenüber dem im Jahre 1984 aufgestellten Bebauungsplan darstellt, da Eingriffe in schützenswerte Bereiche ausgeschlossen werden.

5.3.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan und der zu erwartenden Auswirkungen entsprechend Pkt. 5.3 sind weitere Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen nicht erforderlich.

5.3.3 Ausgleichsmaßnahmen

Durch die in den Festsetzungen getroffenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen und den Erhalt der schützenswerten Naturbereiche sind weitere Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich.

5.4 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

Aufgrund der neuen Planung sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

5.5 Monitoring

| Betroffene Schutzgüter | Maßnahmen zur Überwachung | Zeitpunkt und Abfolge |
|------------------------|--|---|
| Mensch | Kontrolle: Verkehr und Einhaltung von Ruhezeiten | während der Bautätigkeit, nach Fertigstellung |
| Tiere und Pflanzen | Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen *) | 3 Jahre nach Durchführung der Pflanzmaßnahmen |
| Boden | Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen *) | 3 Jahre nach Durchführung der Pflanzmaßnahmen |
| Wasser | Umsetzung der Maßnahmen *) | nach Fertigstellung |
| Landschaft | Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen *) | 3 Jahre nach Durchführung der Pflanzmaßnahmen |

*) Gegenstand des Monitorings ist nicht die Kontrolle über eine korrekte Umsetzung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes. Vielmehr soll eine Überwachung der tatsächlichen Umweltauswirkungen des Vorhabens stattfinden um erforderliche Korrekturen vornehmen zu können.

5.6 Zusammenfassung:

Die im Zuge der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen bzw. Einwände wurden im Verfahren abgewogen und den beschließenden Gremien vorgetragen. Die Belange des Natur- und Umweltschutzes sind dabei berücksichtigt worden. Auf Anregung der Unteren Immissionsschutzbehörde wurde eine zunächst geplante Teil-Umwandlung einer MD-Fläche in WA im Kreuzungsbereich Heinrichsheim-/Schwaigholzstraße wieder zurückgenommen. Die Untere Naturschutzbehörde und der Bund Naturschutz begrüßen die Bebauungsplanänderung aus naturschutzfachlicher Sicht ausdrücklich, da weitergehende Eingriffe in die Natur gegenüber dem vorhandenen Bebauungsplan nicht mehr gegeben sind. Einem Vorschlag des BN auf Ausweitung der Randzone des Alten Längenmühlbaches konnte allerdings nicht Rechnung getragen werden, da die betroffenen Flächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen und zudem nicht im Eigentum der Stadt Neuburg sind.

Neuburg an der Donau, den 13.12.2006
 Stadt Neuburg an der Donau


 Dr. Gmehling
 Oberbürgermeister

