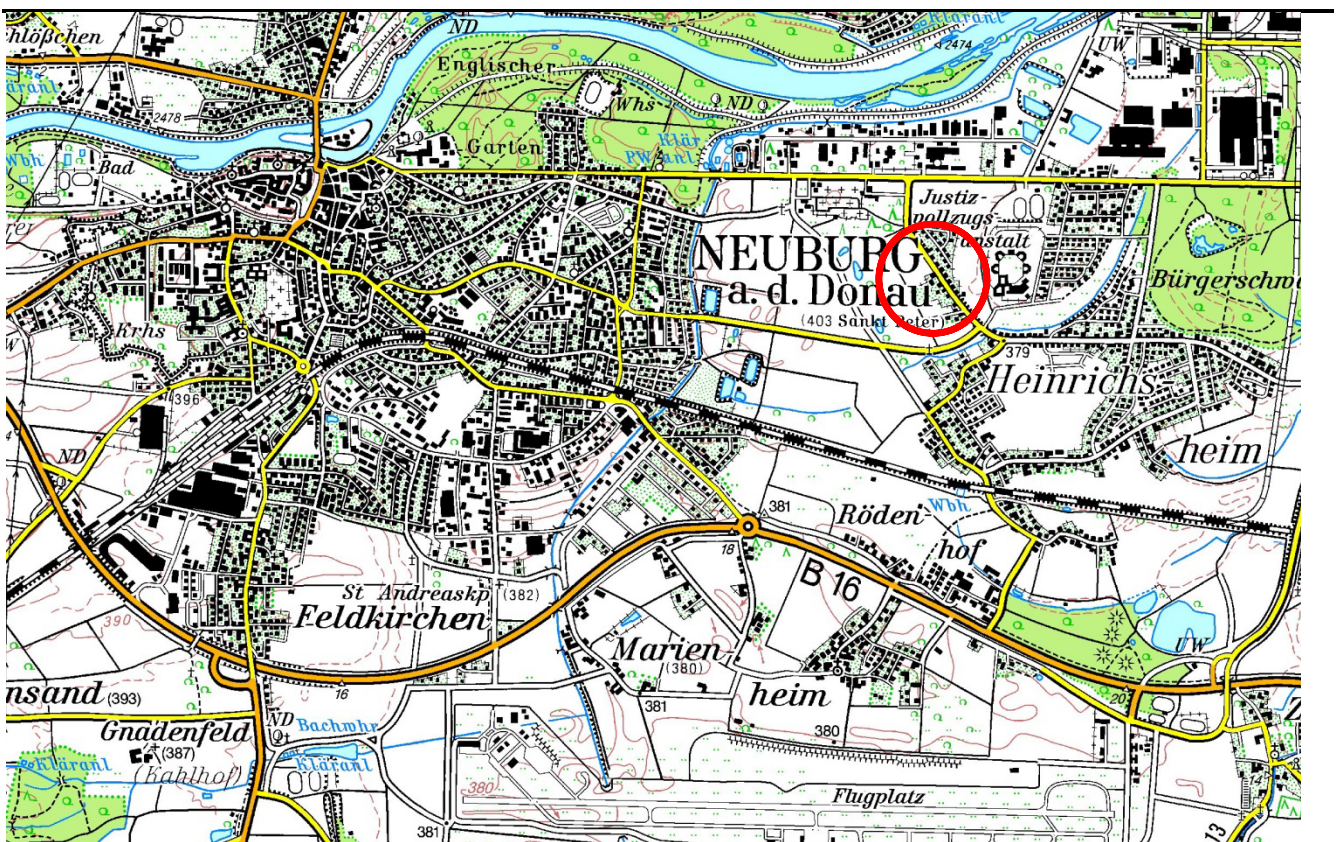


# Flächennutzungsplanänderung

## 3. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplan

Nr. 1-56

### „Heinrichsheimstraße West II“



## Begründung und Umweltbericht

Stand: November 2023

Planung: Stadt Neuburg a.d. Donau

Renate Schenberg

Dipl.-Ing. (FH)

Landschaftsarchitektur

# 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 .....	7
2.4	Bestehende Nutzung des Planungsgebietes.....	7
2.5	Biotope.....	8
2.6	Bau- und Bodendenkmäler.....	8
2.7	Altlasten .....	8
<b>3.</b>	<b>Erschließung .....</b>	<b>9</b>
3.1	Verkehr .....	9
3.2	Ver- und Entsorgung.....	9
<b>4.</b>	<b>Inhalte des Bebauungsplans .....</b>	<b>9</b>
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	9
4.2	Bauweise .....	10
4.3	Dachform/ Dachneigung .....	10
4.4	Gebäudegestaltung .....	10
4.5	Einfriedungen.....	11
4.6	Garagen, Carports und Stellplätze .....	11
<b>5.</b>	<b>Werbeanlagen .....</b>	<b>11</b>
<b>6.</b>	<b>Immissionsschutz.....</b>	<b>12</b>
6.1	Lärmemissionen .....	12
6.2	Lichtemissionen .....	12
<b>7.</b>	<b>Gewässer- und Grundwasserschutz .....</b>	<b>12</b>
<b>8.</b>	<b>Grünordnung.....</b>	<b>9</b>
8.1	Baumpflanzungen.....	12
8.2	Ausführungszeitpunkt .....	12
8.3	Ausführung und Qualität .....	13
8.4	Fläche für die Landwirtschaft.....	13
<b>9.</b>	<b>Ausgleichsflächen .....</b>	<b>14</b>

9.1	öffentliche Ausgleichsflächen .....	13
9.2	externe Ausgleichsflächen.....	14
<b>10.</b>	<b>Hinweise .....</b>	<b>14</b>
10.1	Denkmalschutz .....	14
10.2	Mutterboden.....	14
10.3	Hochwasserrisikogebiet.....	14
10.4	Bauschutzbereich des Flughafens .....	14
<b>10.</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>14</b>
 <b>UMWELTBERICHT .....</b>		<b>15</b>
<b>1.</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>15</b>
1.1	Naturräumliche Lage und Topographie.....	15
1.2	Natur- und artenschutzrelevante Inhalte und Ziele .....	15
<b>2.</b>	<b>Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung .....</b>	<b>15</b>
2.1	Schutzgut Boden und Fläche .....	15
2.2	Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser .....	16
2.3	Schutzgut Arten und Lebensräume .....	17
2.4	Schutzgut Mensch und Erholungseignung .....	18
2.5	Schutzgut Klima und Luft.....	18
2.6	Schutzgut Landschaft .....	19
2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	20
<b>3.</b>	<b>Geplante Maßnahmen zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung).....</b>	<b>21</b>
3.1	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.....	21
3.2	Ausgleichsmaßnahmen .....	25
<b>4.</b>	<b>Beschreibung der verwendeten Methodik .....</b>	<b>26</b>
<b>5.</b>	<b>Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) .....</b>	<b>26</b>
<b>6.</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung .....</b>	<b>26</b>
<b>7.</b>	<b>Referenzliste der Quellen.....</b>	<b>27</b>
<b>ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG.....</b>		<b>27</b>

# Planungsgrundlagen und Planungsziel

Das Planungsgebiet umfasst ehemals landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen, welche derzeit als Intensivgrünland einzustufen sind. Diese grenzen direkt an die private Erschließungsstraße der Heinrichsheimstraße, welche durch den städtebaulichen Vertrag V1-03 Heinrichsheim West I geregelt ist und in diesem als Grünfläche/ Ackerfläche dargestellt sind. Im Norden an das Plangebiet grenzt die Bebauungsplanänderung 1-56.2 an. Das nun überplante Gebiet sollte ebenfalls in der Bebauungsplanänderung 1-56.2 einbezogen werden. Nach der ersten Anhörung vom (18.02.2021 bis 15.03.2021) wurde dieser Teil aufgrund von notariellen Vereinbarungen aller Eigentümer, welche in der Form nicht mit einer Baulandausweisung vereinbar waren, abgetrennt und wird nun in einem eigenen Verfahren geregelt.

Der Beschluss zur Durchführung des Verfahrens für die vorliegende Bebauungsplanänderung wurde am 20.06.2023 im Stadtrat gefasst. Die geänderte Planung (Stand 28.08.2023) wurde am 13.09.2023 vom Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschlossen und am 26.09.2023 die Planänderung vom Stadtrat gebilligt.

Es soll stadtnah Wohnraum für Familien geschaffen werden. Die Nachfrage nach Bauland für Einfamilien- und Doppelhäuser ist trotz gestiegener Baupreise und Zinserhöhungen weiterhin hoch.

## 1. Allgemeine Angaben zum Planungsgebiet

### 2.1 Lage und Größe des Planungsgebiets

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand von Heinrichsheim, ca. 1,5 km Luftlinie vom Ortsrand der Stadt Neuburg a. d. Donau entfernt.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 3.800 m<sup>2</sup>. Es werden 4 Bauparzellen mit Grundstücksgrößen von ca. 750 – 840 m<sup>2</sup> entstehen, welche bereits über die private Stichstraße „Heinrichsheimstraße“ erschlossen sind. Im Norden schließt der Bebauungsplan 1-56.2 „Heinrichsheimstraße West II“ an und im Osten wurde die Überbaubarkeit der Grundstücke mit Hilfe des städtebaulichen Vertrages V1-3 „Heinrichsheimstraße“ geregelt. Im Westen wird die hier geplante Bebauungsplanänderung von den Ausgleichsflächen des o. g. städtebaulichen Vertrages begrenzt.



Luftbild mit Geltungsbereich der Planung

## 2.2 Vorgaben übergeordneter Planungen/Behörden

### 2.2.1 Landesplanung

#### Bedarfsprüfung der Baugebietsausweisung

##### **Einwohnerzahl (EW)**

Die Einwohnerzahl betrug zum lt. Genesis Online-Datenbank des Bayerischen Landesamtes für Statistik mit Stichtag 31.12.2022 30.467 Einwohner

##### **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** bedeutet.

##### **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 Autobahn-

anschluss 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 zu erreichen.

Darüber hinaus bestehen Linienbus-Verbindungen in die benachbarten Städte und das ländliche Umland.

### **Bestehendes Flächenpotenzial**

Die überplante Fläche ist bereits durch die Privatstraße erschlossen. Die Überplanung schafft das Recht, die westlich der Straße liegenden Parzellen zu bebauen und die Lücke zwischen Bebauung und die für den städtebaulichen Vertrag V1-03 bestehenden Ausgleichsflächen zu füllen.

### **Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen**

Realistische Möglichkeiten der Nachverdichtung in bereits bebauten Gebieten gibt es kaum. Die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer/ Nachbarn ist nur in Ausnahmefällen und bis dato in keinem nennenswerten Umfang in Neuburg gegeben. Da der überplante Bereich bereits erschlossen ist, wird an dieser Stelle weniger Fläche für die Neuschaffung von Bauland versiegelt als dies an anderer Stelle nötig wäre.

### **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 4 Bauparzellen für Einzel- oder Doppelhäuser. Je Einzelhaus können 2 Wohneinheiten errichtet werden. Eine Doppelhaushälfte darf nur mit einer Wohneinheit errichtet werden. Somit ergeben sich in Summe maximal 8 Wohneinheiten, die max. 11,3 % der benötigten Wohnungen pro Jahr decken können.

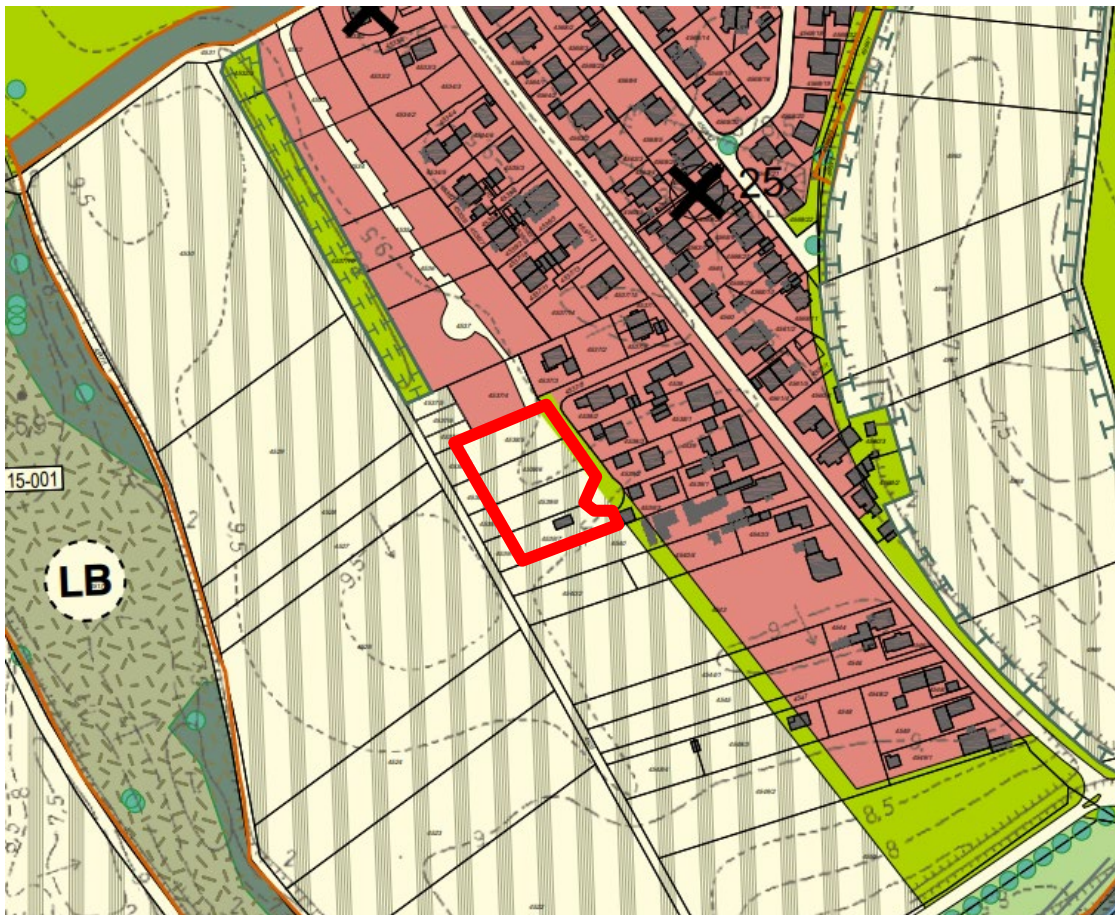
Das Baugebiet ist bereits erschlossen, mit der Bebauung kann nach Satzungsbeschluss begonnen werden.

## **2.2.2 Regionalplan**

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

### 2.2.3 Flächennutzungsplan (FNP):

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan wird der Bereich als Fläche zur Förderung von Maßnahmen der Landschaftspflege und der Erholungsvorsorge dargestellt. Im Zuge dieser Planung wird der Bereich in allgemeines Wohngebiet, landwirtschaftliche Fläche und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft geändert. Der Flächennutzungsplan wird daher gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren angepasst.



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan

### 2.3 Topographische Gegebenheiten

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um ein weitgehend ebenes Gelände.

### 2.4 Bestehende Nutzung des Planungsgebietes

Auf den drei nördlichen Parzellen (Fl.-Nr. 4538/5, 4538/6, 4539/6 Gem. Neuburg a. d. Donau) besteht artenarmes Intensivgrünland. Auf der südlichen Parzelle (Fl.-Nr. 4539/7 Gem. Neuburg a. d. Donau) ist ein privater Garten, mit Streuobstbestand und einer artenarmen Wiese.

## 2.5 Biotope

Es befinden sich keine Biotopflächen innerhalb oder in der unmittelbaren Nähe des Planungsgebiets.

## 2.6 Bau- und Bodendenkmäler

Im Baugebiet selbst befinden sich nach den neuesten Erfassungen des Landesamtes für Denkmalpflege keine Bau- oder Bodendenkmäler.

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um keine Denkmalverdachtsfläche. Es wird trotzdem auf die Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 und Abs. 2 BayDSchG hingewiesen.

## 2.7 Altlasten

Im Bebauungsplangebiet sind keine Altlasten bekannt. Sollten jedoch im Zuge von Baumaßnahmen Altlasten oder schädliche Bodenverunreinigungen bekannt werden, sind umgehend das Wasserwirtschaftsamt und die Landkreisbehörde zu informieren.

# 3. Ziel, Zweck und Inhalte der Planung

## 3.1 Ergänzen des Siedlungsrandes/ Schonen des Außenbereichs

Das überplante Gebiet beinhaltet die westlich der Privatstraße liegenden Grundstücke, welche bereits durch diese erschlossen sind. Begrenzt wird der Geltungsbereich im Norden durch den Bebauungsplan 1-56.2, im Osten vom städtebaulichen Vertrag V1-03 und im Westen von den Ausgleichsflächen welche sich aus dem SV 1-03 ergeben.

Die Bebauung des Änderungsbereiches wird in ähnlicher Bauweise der bereits bestehenden Bebauung östlich der Privatstraße festgesetzt:

- Bebauung durchwegs II-geschossig möglich
- Dachneigung 20 – 25°
- Max. Wandhöhe von 6,3 m
- Max. Firsthöhe von 8,6 m
- Es sind 2 Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen, wobei der Stauraum vor Garagen **nicht** als Stellplatz anerkannt wird um die ohnehin angespannte Parkplatzsituation in der Privatstraße nicht weiter zu fördern.



## 2. Erschließung

### 3.1 Verkehr

Die bereits bestehende Privatstraße, mit Wendemöglichkeit im Süden, dient der Erschließung der 4 neuen Bauparzellen.

### 3.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit **Frischwasser** erfolgt durch die Stadtwerke Neuburg. Das anfallende **Schmutzwasser** wird in den bestehenden Mischwasserkanal eingeleitet. Über diesen wird das Schmutzwasser zur städtischen Kläranlage geleitet.

Das auf den Grundstücken anfallende **Niederschlagswasser** ist auf den Grundstücken breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern. Ein Anschluss der Grundstücke an einen Regenwasserkanal erfolgt nicht.

Die **Stromversorgung** erfolgt über die Stadtwerke Neuburg.

➔ Zum Schutz des Ortsbildes sind alle Ver- und Entsorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen.

## 3. Inhalte des Bebauungsplans

Die Bebauungsplanänderung 1-56.3 umfasst die Erweiterung des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 1-56.2 „Heinrichsheimstraße West II“ Richtung Südwesten, und schließt die Flurnummern westlich der bereits bestehenden privaten Erschließungsstraße ein.

### 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

#### Allgemeines Wohngebiet

Das von den Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches umschlossene Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des §4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Die GFZ (Grundflächenzahl) = 0,4 entspricht der Obergrenze, die bereits die Grundflächen von Nebenanlagen, Garagen und Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche einschließt. Überschreitungen nach § 19 Abs. 4 BauNVO 1990 sind **nicht** zulässig. Bodenfunktionen können somit größtenteils erhalten werden, da eine Überbauung und Versiegelung von lediglich 40 % der Fläche zugestimmt werden kann.

Ausnahmen: Werden Stellplätze und ihre Zufahrten in sickerfähiger Ausführung (wassergebundene Decke, Kies-, Schotterwege, Rasengittersteine, Pflaster mit breiten Rasenfugen, „Ökopflaster“ mit Nachweis ...) erstellt, werden diese Flächen nur zur Hälfte in die GRZ eingerechnet.

Ebenso werden Garagen mit Dachbegrünung mit einer Mindestsubstratdicke von 20 cm nur zur Hälfte in die GRZ eingerechnet.

## 4.2 Bauweise

Im Geltungsbereich sind Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig. Wobei Einzelhäuser mit zwei Wohneinheiten und pro Doppelhaushälfte eine Wohneinheit zugelassen ist.

Doppelhaushälften sind baulich so auszuführen, dass dem nachfolgenden Bauherrn keine Nachteile entstehen. (Beispielsweise: Falls die erste DHH ohne Keller errichtet wird, ist dies baulich so auszuführen, dass die zweite Hälfte mit Keller errichtet werden kann.)

Die Gebäude sind parallel oder rechtwinklig zu einer Grundstücksgrenze auszurichten.

<b>FH (Firsthöhe) max =</b>	8,6 m
<b>WH (Wandhöhe) max =</b>	6,3 m
<b>Dachneigung muss</b>	20 – 25° betragen

Die **Firsthöhe** bzw. bei Zelt- und Walmdach der höchste Punkt des Daches, wird ab Oberkante (OK) der natürlichen Geländeoberfläche gemessen.

Die **Wandhöhe** wird von der OK der natürlichen Geländeoberfläche bis Schnittpunkt Wand/Dachhaut (entsprechend Art.6 Abs. 4 Satz 1 und Satz 2 BayBO) gemessen.

Der Rohfußboden im Erdgeschoß darf max. 20 cm über dem Niveau der Straßenhinterkante (=Grenze zwischen angrenzender Verkehrsfläche und Privatgrundstück) liegen und ist in jeder Baueingabe mit Meter über NN anzugeben.

Die **natürliche Geländehöhe** darf nicht verändert werden.

→ Als natürliche Geländeoberfläche gilt das Straßenniveau. Weitere Abgrabungen, ebenso auffällige Abböschungen sind nicht zulässig.

### Abstandsflächen

Im gesamten Geltungsbereich gelten die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO.

## 4.3 Dachform/ Dachneigung

Als Dachform sind das **Sattel-, Walm- oder Zeltdach** mit einer Dachneigung von 20 - 25° zugelassen. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind unzulässig um eine einheitliche Optik mit der umliegenden Bebauung zu erzielen.

## 4.4 Gebäudegestaltung

Bei einer Bebauung mit einem Doppelhaus muss eine einheitliche Dacheindeckung vorgenommen werden, ebenso muss auf ein und dem selben Gebäude die Dacheindeckung einheitlich sein.

Der First muss über die Längsrichtung des Gebäudes verlaufen.

Die Fassaden der Gebäude sind ortstypisch mit Putz oder Holzverschalung auszuführen. Für untergeordnete Flächen ist auch die Verwendung von Sichtbeton oder Naturstein zulässig.

Durch die o. g. Festsetzungen wird die Gebäudegestaltung der vorhandenen und angrenzenden Bebauung aufgegriffen, und somit ein einheitliches Bild geschaffen.

#### **4.5 Einfriedungen**

Einfriedungen entlang der Erschließungsstraße dürfen eine Gesamthöhe von 1,2 m nicht überschreiten um einen offenen und übersichtlichen Straßenraum zu gewährleisten.

Zwischen den Grundstücken dürfen die Einfriedungen bis zu 1,6 m hoch sein.

Die Einfriedungen sind als kleintierdurchgängige Zäune zu errichten, um eine Zerschneidung der Lebensräume für Tiere und Insekten zu unterbinden. Durchgängige Sockel sind ebenfalls nicht erlaubt. Die Ausgleichsflächen und landwirtschaftliche Fläche müssen von den Baugrundstücken mit einem Zaun abgetrennt werden. Zu den Ausgleichsflächen dürfen keine Zugänge/ Tore errichtet werden um den Nutzungsdruck auf den Flächen zu minimieren.

#### **4.6 Garagen, Carports und Stellplätze**

Es sind pro Wohneinheit min. 2 Stellplätze zu errichten. Der Stauraum vor Garagen zum öffentlichen Straßenraum (Straßenbegrenzungslinie) muss min. 5,5 m betragen. Der Stauraum hinter Garagen wird nicht als Stellplatz anerkannt. Ausnahme: Das südliche Baugrundstück kann den Stauraum von 5,5 m hinter der Garage zur privaten Erschließungsstraße nicht einhalten und kann einen Stellplatz neben der Garage vorsehen.

Die Dachform und –Farbe der Garagen oder Carports ist dem Hauptgebäude anzupassen.

Begrünte Flächdächer sind zulässig. Sie sind mit einer Mindestsubstratdicke von 20 cm herzustellen und werden nur zur Hälfte in die GRZ einberechnet.

### **4. Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur als unbeleuchtete Schilder mit einer Größe kleiner 0,5 m<sup>2</sup> und nur mit einem Schild pro Firma am Ort der Schäftsausübung zulässig. Sie dürfen dabei nicht in den öffentlichen Lichtraum ragen. Mehr als drei Firmenschilder pro Baugrundstück sind zum Schutz des Siedlungsbildes unzulässig.

## **5. Immissionsschutz**

### **6.1 Lärmemissionen**

Es wird sich zwangsläufig eine Erhöhung der Frequentierung durch Fahrzeuge auf der privaten Heinrichsheimstraße durch die Bebauung ergeben. Diese wird sich aufgrund der Sackgassensituation auf die Anwohner und deren Besuch beschränken.

### **6.2 Lichtemissionen**

Hinsichtlich Lichtemissionen sind die Richtwerte und Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Störwirkung der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI): „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“ zu beachten.

Zum Schutz der nachtaktiven Tiere und Insekten dürfen keine Strahler oder Lichtquellen, welche die Ausgleichsfläche beleuchten aufgestellt oder eingebaut werden.

## **6. Gewässer- und Grundwasserschutz**

Sämtliche Bodenbefestigungen sind in sickerfähiger Ausführung (wassergebundene Decke, Kies-, Schotterwege, Rasengittersteine, Pflaster mit breiten Rasenfugen, versickerungsfähiges „Ökopflaster“...) herzustellen.

Das von Dach- und sonstigen befestigten Flächen (Terrassen, Wege, Hofeinfahrt, Stauraumflächen etc.) anfallende, unverschmutzte Regenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern oder der Brauchwassernutzung zuzuführen. Einer linienförmigen (Rigolen) oder punktförmigen Versickerung kann nur zugestimmt werden, wenn der Nachweis geführt wird, dass eine flächige Versickerung nicht möglich ist.

## **7. Grünordnung und Landschaftspflege**

### **8.1 Baumpflanzungen**

Für das allgemeine Wohngebiet ist eine Begrünung durch Baumpflanzungen, pro angefangene 300 m<sup>2</sup> 1 heimischer standortgerechter Laubbaum aus der Artenauswahlliste, festgesetzt. Dieser muss auf Dauer unterhalten und bei Ausfall ersetzt werden.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen heimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Im Zuge des Klimawandels wird angeraten, Pflanzen mit einer höheren Trockenheitsresistenz zu verwenden. Exotisch wirkende Pflanzen sollen hingegen nicht verwendet werden, da diese keinen Beitrag für die heimische Tierwelt leisten.

### **8.2 Ausführungszeitpunkt**

Die Begrünung (Rasen- Wiesenansaat; Baum- und Strauchpflanzung) auf den privaten Grundstücken ist bis spätestens einem Jahr nach Fertigstellung der Bebauung auszuführen.

### **8.3 Ausführung und Qualität**

Für die geforderten Baumpflanzungen sind Hochstämme zu verwenden die 3 mal verpflanzt wurden und einen Stammumfang von min. 12 – 14 cm aufweisen. Diese sind mit einem Seil oder Gurt an einem Zwei- oder Dreibock zu sichern. Bei allen Baumpflanzungen ist auf einen ausreichenden großen Bodenstandraum zu achten. Die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche muss mindestens 6 m<sup>2</sup> betragen.

### **8.4 Fläche für die Landwirtschaft**

Auf der landwirtschaftlichen Fläche befinden sich derzeit Lagerflächen für Holz. Da diese Holzlagerplätze auch Lebensräume und Rückzugsmöglichkeiten bieten wurden diese Flächen aufgrund der immer wieder kehrenden Nutzung nicht als Ausgleichsflächen ausgewiesen. Dennoch muss der Baumbestand auf der landwirtschaftlichen Fläche geschützt werden. → An den bestehenden Bäumen dürfen nur nach Rücksprache mit dem Grünordnungsamt starke Rückschnitte oder Fällungen vorgenommen werden. Normale Pflegeschnitte sind ohne Rücksprache auszuführen. Das Grünland muss erhalten bleiben. Die derzeitige Nutzung als Holzlagerplatz kann weiterhin ausgeführt werden. Einer weiteren Flächenversiegelung wird nicht zugestimmt.

## **9. Ausgleichsflächen**

### **9.1 öffentliche Ausgleichsflächen**

Die öffentlichen Ausgleichsflächen mit einem Umfang von 494 m<sup>2</sup> schließen im Westen unmittelbar an die drei nördlichen Bauparzellen an. Sie müssen jedoch von einem Zaun (siehe 5. Einfriedungen) von diesen getrennt werden um eine dauerhafte Nutzung oder eine Erweiterung des privaten Gartens zu vermeiden. Auf den Flächen werden je 2 Hochstammobstbäume gepflanzt und die Wiese durch eine extensive Pflege (2mal im Jahr mit Abfuhr des Mähgutes) langfristig ausgemagert werden, um das Artenspektrum zu erhöhen. Aufgrund der Lebensraumsicherung für Insekten werden 20 – 30 % der Wiesenfläche im Bestand belassen und bei der darauffolgenden Mahd geschnitten. Den Flächen dürfen keine Nährstoffe durch Düngung zugeführt werden. Ebenso ist die Verwendung von Fungi- oder Pestiziden untersagt.

### **9.2 externe Ausgleichsflächen**

Es sind noch 620 m<sup>2</sup> an Ausgleichsfläche extern zu erbringen. Diese sollen auf der Flurnummer 1063/1 Gem. Neuburg a. d. Donau auf einer bereits gepflanzten Streuobstwiese nachgewiesen werden.

## Hinweise

### 9.1 Denkmalschutz

Das Bayerische Denkmalschutzgesetz (Bodendenkmäler Art. 8) ist im Planungsgebiet zu berücksichtigen. Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht.

### 9.2 Mutterboden

Der anfallende Mutterboden muss gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vergeudung geschützt werden (30 cm).

### 9.3 Hochwasserrisikogebiet

Laut FIN-Web liegt das Planungsgebiet in einem Hochwasserrisikogebiet (HQ extrem der Donau); gemäß WHG sind hier neue Heizölverbraucheranlagen verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.

Der Hochwasserschutz der Stadt Neuburg an der Donau ist auf HQ100 plus 1m Freibord ausgelegt und das Planungsgebiet somit für ein hundertjähriges Hochwasser (HQ100) geschützt.

### 9.4 Bauschutzbereich des Flugplatzes

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.

## 8. Flächenbilanz

	Fläche	Fläche in %
<b>Größe des Geltungsbereichs</b>	<b>3.815 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0 %</b>
Wohnbaufläche (WA)	3.156 m <sup>2</sup>	82,73 %
Öffentliche Ausgleichsfläche	494 m <sup>2</sup>	4,33 %
Landwirtschaftliche Fläche	165 m <sup>2</sup>	12,94 %

# UMWELTBERICHT

## 1. Einleitung

### 1.1 Naturräumliche Lage und Topographie

Das im Osten von Neuburg gelegene Planungsgebiet umfasst einen Geltungsbereich von ca. 3.800 m<sup>2</sup> und befindet sich ca. 1500 m östlich vom Neuburger Stadtrand. Das Planungsgebiet liegt in der Naturraum-Haupteinheit „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“ (Naturraum-Untereinheit „Donauauen“) in einem weitestgehend ebenen Gelände.

### 1.2 Natur- und artenschutzrelevante Inhalte und Ziele

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 3.800 m<sup>2</sup> wovon ca. 2.900 m<sup>2</sup> auf artenarmen, sehr nährstoffreichen Intensivgrünland liegen. Ca. 900 m<sup>2</sup> umfasst ein privater Streuobstgarten mit einer intensiven Grünlandnutzung. Aufgrund des vorhandenen Baumbestandes und des Struktureichtums wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für das Gartengrundstück erstellt, welcher zu dem Fazit kommt, dass aus artenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken hinsichtlich des geplanten Vorhaben bestehen.

In der Bebauungsplanänderung sind folgende Festsetzungen zur Vermeidung und Verminderung negativer Auswirkungen auf die Schutzgüter aufgenommen:

Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet mit einer Fläche von 3.800 m<sup>2</sup> ausgewiesen, wovon ca. 500 m<sup>2</sup> öffentliche Ausgleichsfläche und 165 m<sup>2</sup> landwirtschaftliche Fläche sind und für eine Eingrünung und somit Eingliederung in die Landschaft sorgen.

## 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 Schutzgut Boden und Fläche

#### Bewertung

Gemäß dem Bodeninformationssystem Bayern ist der geologische Untergrund fast ausschließlich Pararendzina aus kiesführendem Carbonatlehm (Flussmergel oder Schwemmsediment) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter); b19.

Durch die langjährige Nutzung als Ackerland ist der Boden sowohl in seiner Schichtung, Korngrößenverteilung als auch in der Bodenlebewelt stark anthropogen überformt. In den letzten Jahren wurde

auf den 3 nördlichen Parzellen eine artenarme, nährstoffreiche Intensivwiese bewirtschaftet. Die südliche Parzelle überplant einen privaten Garten, welcher als artenarme Streuobstwiese genutzt wurde. Altlasten sowie Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet nicht bekannt.

Der Fläche kommt in Bezug auf das Schutzgut Boden eine **geringe** Bedeutung zu.

#### Auswirkungen

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

Durch die Bebauung der Wohnhäuser mit Nebengebäuden erfolgt eine dauerhafte Versiegelung. Die Bodenlebewelt wird dadurch im diesem Bereich gestört / reduziert. Durch die Festsetzung einer maximalen Grundflächenzahl von 0,4 und dem Ausschluss der Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO, wird die Versiegelung jedoch begrenzt. Durch die Verrechnung sickerfähiger Ausführungen bei Stellplätzen und Zufahrten bei der GRZ soll zudem der Anreiz zu weniger Flächenversiegelung geschaffen werden.

Auf den westlich an die Baugrundstücke angrenzenden Ausgleichsflächen kann sichergestellt werden, dass kein weiterer Eintrag von Dünger oder Bearbeitung auf der Fläche vorgenommen werden. Somit kann sich das Bodengefüge erholen und zukünftig seine Funktionen wieder erfüllen.

#### Ergebnis

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind somit mit **geringer** Erheblichkeit einzustufen.

## **2.2 Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser**

#### Bewertung

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten zur Trinkwasserversorgung und sonstigen wassersensiblen Bereichen.

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

#### Auswirkungen

Der Bau von Wohngebäuden mit Nebenanlagen bedingt eine Versiegelung von Flächen, die bisher zur Aufnahme von Oberflächenwasser und zur Grundwasserneubildung zur Verfügung standen. Durch die GRZ von 0,4 ist es möglich, das anfallende, unverschmutzte Oberflächenwasser zurückzuhalten und breitflächig zu versickern oder der Brauchwassernutzung zuzuführen.



## Ergebnis

Aufgrund der vorgenannten Maßnahmen sind die Auswirkungen bezüglich des Schutzgutes Grund- und Oberflächenwasser mit **geringer** Erheblichkeit einzustufen.

## **2.3 Schutzgut Arten und Lebensräume**

### Bewertung

Nach Stilllegung der Ackerbewirtschaftung wurde auf den drei nördlichen Parzellen eine Wirtschaftswiese angelegt. Diese ist sehr nährstoffreich und entsprechend artenarm. Die südliche Parzelle ist ein Privatgarten mit mittelaltem Obstbaumbestand. Die darunter befindliche Wiese ist aufgrund des häufigen Mährhythmus ebenfalls artenarm. Jedoch ist der private Garten strukturreich und bietet somit verschiedenen Insekten und Kleinsäugetieren einen Unterschlupf.

Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wurde am 30.08.2023 erstellt und kommt zu folgendem Fazit: Aus artenschutzrechtlicher Sicht handelt es sich bei dem Flurstück 4539/7, Gemarkung Neuburg a. d. Donau um ein Jagdhabitat für Fledermäuse. Die Bebauung sollte so geplant werden, dass Leitungsstrukturen und Nahrungsquellen auch in Zukunft zur Verfügung stehen. Außerdem sollte möglichst auf nächtliche Beleuchtungsformen verzichtet werden. Für unumgängliche Beleuchtungen sollten warmweiße bis rötlich-gelbe Lampen verwendet werden.

Für die möglicherweise weichenden Obstbäume ist eine Kompensation zu vollziehen. Bestenfalls entsteht an anderer Stelle eine Streuobstwiese die in Ihrem Bestand Sicherheit hat.

Weiter bestehen aus artenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken hinsichtlich des geplanten Vorhabens.

### Auswirkungen

Eine Bebauung mit Wohnhäusern und entsprechend angelegter Gärten stellt gegenüber der derzeitigen Nutzung als Wirtschaftswiese einen strukturellen Gewinn dar. In der Satzung wird darauf hingewiesen standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher zu verwenden und exotische, nicht heimische Pflanzen zu meiden. Des Weiteren muss pro angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum gepflanzt werden.

Die vor Ort befindlichen Ausgleichsflächen werden ebenfalls mit je 2 Laubbäumen bepflanzt und die Wiese extensiv gepflegt. Eine Ausmagerung des Standortes soll langfristig zu einer größeren Artenvielfalt sowohl in der Tier- als auch in der Pflanzenwelt führen.

Lediglich auf der südlichen Parzelle ist mit einer vorübergehenden Verschlechterung des Zustandes durch Baumfällungen zu rechnen, wobei der westliche Baumbestand der Parzelle, der im landwirtschaftlichen Bereich liegt, durch eine Festsetzung in der Bebauungsplanänderung 1-56.3 insofern geschützt ist, dass der Eigentümer stärkere Rückschnitte und Baumfällungen nur in Rücksprache mit dem Grünordnungsamt der Stadt Neuburg a. d. Donau durchführen darf.

### Ergebnis

Für Tiere und Pflanzen wird die Planung mit den vorgeschriebenen Bepflanzungen und den angrenzenden Ausgleichsflächen eine Verbesserung des derzeitigen Zustandes erzielen. Der Strukturreichtum wird steigen und somit mehr Lebensraum für Fauna und Flora bieten. Somit sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume als **gering** einzustufen.

## **2.4 Schutzgut Mensch und Erholungseignung**

### Bewertung

Aufgrund der beschriebenen derzeitigen Nutzungen der Fläche eignet sich das Planungsgebiet derzeit nicht für Erholungszwecke. Es kann daher von einer geringen Bedeutung der Flächen für das Schutzgut Mensch ausgegangen werden.

### Auswirkungen

Durch die Festsetzung der angrenzenden Ausgleichsflächen wird eine Streuobstwiesenstruktur gefördert, welche die privaten Baugrundstücke von dem westlich verlaufenden Wiesenweg abtrennt und somit dafür sorgt, dass die künftige Bebauung sich in das Landschaftsbild einfügt.

Durch die Festsetzung der zu pflanzenden Bäume wird sich auch das Ortsbild zum positiven entwickeln und für Strukturreichtum sorgen.

Bestehende Wegeverbindungen werden durch die Planung nicht zerschnitten.

Durch die Erweiterung um max. 8 Wohneinheiten ist mit einem höheren Verkehrsaufkommen im Bereich der Stichstraße zu rechnen. Durch Festsetzung von zwei Stellplätzen pro Wohneinheit und der Nichtanerkennung des Stauraumes als Stellplatz hinter Garagen soll insbesondere der ruhende Verkehr zu keiner weiteren Beeinträchtigung der derzeitigen Situation vor Ort führen.

### Ergebnis

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und Erholungseignung sind somit mit **geringer** Erheblichkeit einzustufen.

## **2.5 Schutzgut Klima und Luft**

### Bewertung

Der Geltungsbereich des Planungsgebietes liegt in keiner nachweisbaren Frischluftschneise. Aufgrund dessen ist die Bedeutung des Planungsgebiets für das Schutzgut Klima und Luft als gering einzuschätzen.

Die Frischluftversorgung wird in Neuburg a. d. Donau zum Großteil von den Auwäldern entlang der Donau übernommen. Durch die Bebauung sind weder Frischluftentstehungsgebiete (Auwald) als auch Frischluftbahnen betroffen.

### Auswirkungen

Durch die relativ geringe Flächeninanspruchnahme bzw. Verdichtung werden eventuelle Kaltluftzirkulationen nicht wesentlich beeinträchtigt und der Luftaustausch kann weiterhin gewährleistet werden.

#### Lokalklima

Die Festsetzung der Pflanzung von einem Laubbaum (pro angefangene 300 m<sup>2</sup>) trägt zu einer dämpfenden Wirkung von extrem heißen Wetterlagen bei. Die begrenzte Grundflächenzahl von 0,4 ermöglicht die nicht überbauten Flächen gärtnerisch anzulegen und somit das Lokalklima zu verbessern.

Nichtsdestotrotz ist die Flächenversiegelung und die Errichtung von Gebäuden durch die meist ungedämpfte Aufnahme und Weitergabe von Temperaturänderungen und das Fehlen von verdunstungsaktiven Oberflächen eine gewisse Verschlechterung des Lokalklimas im Gegensatz zum aktuellen Bestand.

### Ergebnis

Die Frischluftversorgung und die Kaltluftströme sowie deren Entstehungsgebiete werden durch die Bebauung nicht beeinträchtigt. Die Umweltauswirkungen durch Versiegelung sind gering und lokal begrenzt.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft sind somit mit **geringer** Erheblichkeit einzustufen.

## **2.6 Schutzgut Landschaft**

### Bewertung

Das Planungsgebiet liegt an einer Sackgasse mit Wendehammer und ist im Norden und Osten von Bebauung umgeben. Somit hat die Bebauung keinen zusätzlichen negativen Eingriff in das Landschaftsbild.

### Auswirkungen

Die Bebauung wird westlich an die bereits bestehende private Erschließungsstraße (Sackgasse mit Wendehammer) angeschlossen und schließt somit die Bebauung mit den Gebäuden der Bebauungsplanänderung von 1-56.2 ab. Die Ausgleichsfläche wird der Bebauung im Westen vorgelagert und schließt wiederum an die bereits bestehende Ausgleichsfläche des städtebaulichen Vertrages V1-03 an.



Übersicht der Ausgleichsflächen von 1-56, V1-03 und 1-56.3

### Ergebnis

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind mit **geringer** Erheblichkeit einzustufen.

## 2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

### Bewertung

Im Planungsgebiet sind keine geschützten Landschaftsbestandteile oder Bodendenkmale vorhanden.

### Auswirkungen

Die Bebauung hat keine Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter.

## Ergebnis

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind somit mit **geringer** Erheblichkeit einzustufen.

### **3. Geplante Maßnahmen zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)**

*Maßnahmen zur Verringerung bzw. Vermeidung negativer Umweltauswirkungen durch die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes wurden bereits in Kapitel 1.2. als Teil der Umweltauswirkung der Planung beschrieben.*

#### **3.1 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung**

Die Bewertung des Eingriffs in den Natur- und Landschaftshaushalt wurde nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vorgenommen. Zur Einstufung des Zustands des Plangebiets und der Maßnahmenflächen nach den Bedeutungen der Schutzgüter wurde die Bewertung nach der Liste 1a und 1b vorgenommen, da diese eine geringe und mittlere Beeinträchtigung beschreiben.

**Bewertung aus der Anlage 1 (S. 37), Liste 1a** für Schutzgüter mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild aus dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“

**Schutzgüter mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild**

**Arten und Lebensräume:**

naturferne und anthropogen stark beeinflusste Biotop- und Nutzungstypen gemäß Biotopwertliste der BayKompV, wie z.B.:

- stark bis vollständig veränderte Fließgewässer
- naturferne Gräben und Kanäle
- artenarme Säume und Staudenfluren
- Tritt- und Parkrasen
- Park- und Grünanlagen ohne Baumbestand oder mit Baumbestand junger bis mittlerer Ausprägung
- strukturarme Privatgärten und Kleingartenanlagen
- Sport-/Spiel-/Erholungsanlagen
- Ruderalflächen im Siedlungsbereich (vegetationsarm oder mit artenarmen Ruderal- und Staudenfluren)
- naturferne Abgrabungs- und Aufschüttungsflächen, Deponien
- Siedlungsbereiche inkl. typischer Freiräume
- Verkehrsflächen (befestigt, aber zumindest teilweise wasserdurchlässig)
- Gleisanlagen und Zwischengleisflächen
- Grünflächen und Gehölzbestände junger bis mittlerer Ausprägung entlang von Verkehrswegen (z.B. auf Böschungen und weiteren Nebenflächen)
- Gebüsche/Hecken mit überwiegend gebietsfremden Arten
- Einzelbäume, Baumgruppen, Baumreihen junger Ausprägung\*
- Feldgehölz mit überwiegend gebietsfremden Arten junger Ausprägung
- Schnitthecken
- ⊗ intensiv bewirtschaftete Äcker
- Ackerbrachen
- Intensivgrünland
- Weihnachtsbaumkulturen, Baumschulen, Obstplantagen
- intensiv bewirtschaftete Rebkulturen
- Nadelholzforste junger Ausprägung
- nicht standortgerechte Laub(misch)wälder junger Ausprägung

**Boden und Fläche**

- versiegelter Boden durch Gebäude, Mauern, Asphalt, Beton, sonstige Beläge
- befestigte Verkehrs- und Langerflächen, befestigte Sportflächen (z.B. Kunststoffbahnen)

**Wasser**

- verrohrte Gewässer
- naturfern ausgebaute Gewässer
- Flächen mit dauerhaft abgesenktem Grundwasser
- Flächen ohne Versickerungsleistung (verdichtete, schwer durchlässige Flächen)

**Klima und Luft**

- großflächig versiegelte Bodenbereiche
- Baulücken mit verdichtet bebautem Umfeld
- ⊗ Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen

**Landschaftsbild**

- ⊗ Sanierungsbereiche, Ortsabrundungen, vor allem bei stark überprägten dörflichen und städtischen Siedlungsstellen (heterogene Bauformen)
- Industrie- und Gewerbegebiete ohne Eingrünung
- ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaften

\* Bei Einzelbäumen kann der Baum (Fläche der Baumkrone) oder der darunterliegende Bestand bewertet werden. Es wird empfohlen, im Regelfall den höherwertigen Bestand anzunehmen. Ist der Baumbestand höherwertiger als der Traufbereich, wird der Baum (Fläche der Baumkrone) bewertet. Ist der Baum nicht so hochwertig (z. B. auf Magerrasen), wird der Magerrasen bewertet.

**Bewertung aus der Anlage 1** (S. 38), **Liste 1b** für Schutzgüter mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild aus dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr

### Schutzgüter mit mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild

#### Arten und Lebensräume:

Biotop- und Nutzungstypen mit naturnahen und/oder extensiv genutzten Elementen gemäß Biotopwertliste der BayKompV, wie z.B.:

- deutlich veränderte Fließgewässer sowie naturferne bis bedingt naturnahe Stillgewässer inklusive ihrer Wechselwasserbereiche
- extensiv bewirtschaftete Äcker mit seltener Segetalvegetation
- mäßig extensiv bis extensiv genutztes oder mehrjährig brachgefallenes Grünland (auch Feucht- und Magerstandorte)
- mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren sowie artenreiche Säume und Staudenfluren auf frischen bis mäßig trockenen Standorten
- Abgrabungs- und Aufschüttungsflächen mit naturnaher Entwicklung
- mesophile Gebüsche/Hecken sowie Gebüsche/Hecken stickstoffreicher, ruderaler Standorte
- Einzelbäume, Baumgruppen und -reihen mittlerer Ausprägung\*
- Waldmäntel und Vorwälder auf mittleren bis urban-industriellen Standorten
- standortgerechte Wälder und Feldgehölze junger Ausprägung
- nicht standortgerechte Wälder und Feldgehölze mittlerer bis alter Ausprägung
- Gräben und Kanäle mit naturnaher Entwicklung
- ⊗ Streuobstbestände mittlerer bis alter Ausbildung auf Äckern oder artenarmen Grünland
- Brach gefallene, strukturreiche Gehölzplantagen
- Park- und Grünanlagen mit altem Baumbestand
- strukturreiche Gärten
- Ruderalflächen im Siedlungsbereich mit artenreichen Ruderal- und Staudenfluren
- Hohlwege
- Grünflächen und Gehölzbestände alter Ausprägung entlang von Verkehrswegen

#### Boden und Fläche

- anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs (z.B. Grünland, Gärten) ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen
- Böden mit sehr hoher natürlicher Ertragsfunktion

#### Wasser

- Gewässer mit mittlerer Gewässergüte
- Gewässer mit veränderter Wasserführung/-stand
- Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand
- Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen vorhanden
- Auenstandorte

#### Klima und Luft

- gut durchlüftetes Gebiet im Randbereich von Luftaustauschbahnen

#### Landschaftsbild

- bisherige Ortsrandbereiche mit bestehenden eingewachsenen Eingrünungsstrukturen

\* Bei Einzelbäumen kann der Baum (Fläche der Baumkrone) oder der darunterliegende Bestand bewertet werden. Es wird empfohlen, im Regelfall den höherwertigen Bestand anzunehmen. Ist der Baumbestand höherwertiger als der Traufbereich, wird der Baum (Fläche der Baumkrone) bewertet. Ist der Baum nicht so hochwertig (z. B. auf Magerrasen), wird der Magerrasen bewertet.

Die im Bebauungsplan aufgezeigten Nutzungsänderungen ergeben den folgenden Kompensationsbedarf:

**Matrix zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs** (S. 19) Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr

$$\text{Ausgleichsbedarf} = \text{Eingriffsfläche} \times \text{Wertpunkte BNT/ m}^2 \text{ Eingriffsfläche} \times \text{Beeinträchtigungsfaktor (GRZ oder 1)} - \text{Planungsfaktor}$$

### Berechnung des Ausgleichsflächenbedarfes

Fl.-Nr.	Größe in m <sup>2</sup>	Ausgangszustand	Ausgangszustand in WP	GRZ	Ausgleichsumfang in WP	Prognosezustand Streuobst	Tatsächl. Aufwertung in WP	Größe des AGF-Bedarfes in m <sup>2</sup>
4538/5	828	G11	3	0,4	993,6	10	7	<b>141,94</b>
4538/6	840	G11	3	0,4	1008	10	7	<b>144</b>
4539/6	736	G11	3	0,4	883,2	10	7	<b>126,17</b>
4539/7	752	B432	*	0,4		10	*	<b>702*</b>

G11 = Intensivgrünland

B432 = Streuobstbestände mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland mittlere bis alte Ausprägung.

\* Aufgrund des Ergebnisses des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages wurde vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde der Ausgleich der o. g. Flurnummer mit dem Faktor 1:1 vereinbart. Deshalb wurde diese Fläche nicht weiter in der Berechnung im Punktesystem berücksichtigt.

Das Bestandsgebäude mit einer Grundfläche von 5 x 10 m wurde von der künftigen Bauparzelle (752 m<sup>2</sup>) abgezogen, somit ergibt sich eine auszugleichende Fläche von 702 m<sup>2</sup>.



### 3.2 Ausgleichsmaßnahmen

Der Kompensationsbedarf von insgesamt 1.114 m<sup>2</sup> kann nicht gänzlich im Planungsgebiet erbracht werden. 494 m<sup>2</sup> werden vor Ort und 620 m<sup>2</sup> extern auf der Flurnummer 1063/1 Gem. Neuburg a. d. Donau auf einer bereits fertiggestellten Streuobstwiese nachgewiesen.

Ausgleich vor Ort:

Fl.-Nr.	Ausgleichsbedarf	Tatsächlicher Ausgleich vor Ort in m <sup>2</sup>	Bilanzierung der einzelnen Ausgleichsflächen
4538/5	<b>141,94</b>	178	+ 36,06 m <sup>2</sup>
4538/6	<b>144</b>	163	+ 19,00 m <sup>2</sup>
4539/6	<b>126,17</b>	153	+26,83 m <sup>2</sup>
4539/7	<b>702</b>	Keine Ausgleichsfläche vor Ort	- 702 m <sup>2</sup>
	<b>= 1.114,11</b> <b>Nachzuweisende Ausgleichsfläche</b>	= 494 m <sup>2</sup> Gesamt vor Ort erbracht Ausgleichsfläche	<b>620 m<sup>2</sup> sind extern nachzuweisen.</b>

Ausschnitt aus der Bebauungsplanänderung 1-56.3



#### **4. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Die Bewertung der Auswirkungen der Bebauungsplanänderung basieren auf einer ausführlichen Analyse und Bewertung des Bestands unter Berücksichtigung der im in den Festsetzungen 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.

Zur Beurteilung der Situation fanden Ortseinsichten statt. Für die Beurteilung der Eingriffsregelung sowie die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft; Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, ein Leitfaden“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr angewandt.

#### **5. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Die Umsetzung der im Umweltbericht aufgeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ist nachzuverfolgen. Zur Kompensation des Eingriffs ist neben der Herstellung auch die Funktionsfähigkeit der Ausgleichsmaßnahmen zu prüfen. Aufgrund dessen hat nach Fertigstellung der Ausgleichsmaßnahmen und in einem regelmäßigen Turnus von etwa 2 Jahren jeweils ein Ortstermin mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erfolgen.

#### **6. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Der Bebauungsplan Nr. 1-56.3 „Heinrichsheimstraße West II“ hat eine Geltungsbereichsgröße von 3.800 m<sup>2</sup> und sieht die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes vor. Durch verschiedene Festsetzungen, wie einer GRZ von 0,4 und dem Ausschluss des §19 Abs. 4 BauNVO wird die maximale Versiegelung der Fläche vorgegeben. Somit können die Umweltauswirkungen minimiert werden. Eine Versickerung des Regenwassers muss auf dem Grundstück selbst erfolgen, oder kann der Brauchwassernutzung zugeführt werden. Ebenso wurden in der Grünordnung Festsetzungen zur Anreicherung der Strukturen und zum Lebensraumerhalt getroffen.

Durch die Bebauungsplanänderung wird von geringen Beeinträchtigungen der Schutzgüter ausgegangen. Die Nutzungsänderung des derzeitigen Gartengrundstücks weist jedoch ein Schutzgut mittlerer Bedeutung (Streuobstwiese) auf. Diese strukturreiche Fläche muss 1:1 ausgeglichen werden um den Verlust des Lebensraumes zu kompensieren.

<b>Schutzgut</b>	<b>Bewertung Bedeutung</b>	<b>Auswirkungen</b>	<b>Ergebnis</b>
Boden und Fläche	gering	gering	gering
Grundwasser und Oberflächenwasser	gering	gering	gering
Arten und Lebens- räume Parzellen 4538/5, 4538/6 und 4539/6	gering	gering	gering
Arten und Lebens- räume Parzelle 4539/7	mittel	mittel	mittel
Mensch und Erholungsneigung	gering	gering	gering
Klima und Luft	gering	gering	gering
Landschaftsbild	gering	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	gering	gering	gering
Mensch und Erholung	gering	gering	gering

## 7. Referenzliste der Quellen

Folgende Referenzen wurde für die Bewertungen und Beschreibungen im Bericht herangezogen:

- Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Ein Leitfaden (Ergänzte Fassung), Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr

## ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

(nach Satzungsbeschluss)

**Neuburg an der Donau, den  
Stadt Neuburg an der Donau**

**Dr. Gmehling  
Oberbürgermeister**