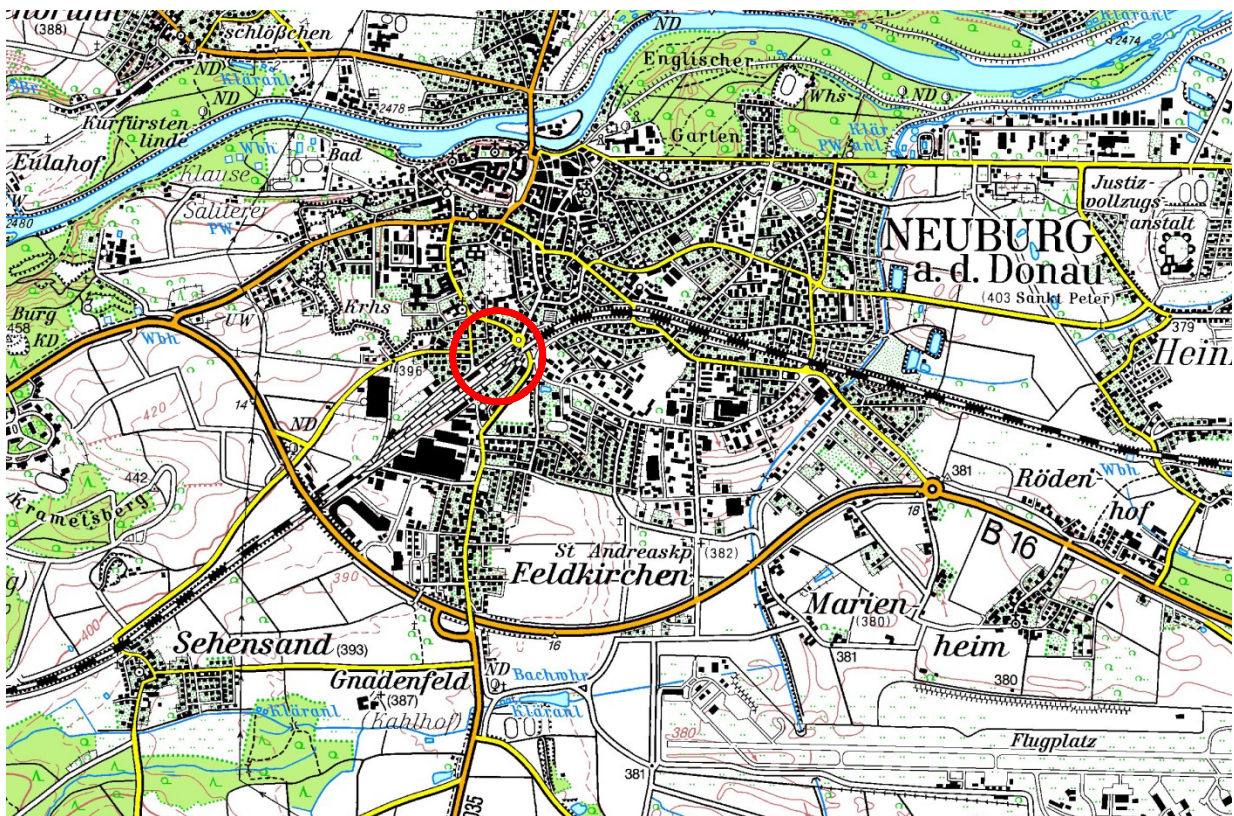


# Bebauungs- und Grünordnungsplan

## Nr. 1-68

### „Bahnhof Ost“

## Begründung



**Stand: Dezember 2021**

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

# Inhalt

1.	Planungsgrundlagen .....	3
2.	Allgemeine Angaben zum Planungsgebiet .....	3
2.1	Lage und Größe des Planungsgebiets .....	3
2.2	Vorgaben übergeordneter Planungen/Behörden .....	4
2.3	Topographische Gegebenheiten .....	5
2.4	Bestehende Nutzung des Planungsgebiets .....	5
2.5	Bau- und Bodendenkmäler .....	5
2.6	Altlasten .....	5
3.	Erschließung .....	5
3.1	Verkehr .....	5
3.2	Ver- und Entsorgung .....	5
4.	Planungsziel .....	6
5.	Inhalt des Bebauungsplans .....	6
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	6
5.2	Einfriedungen .....	6
6.	Immissionsschutz .....	6
7.	Grünordnung und Grundwasserschutz .....	7
8.	Faunistische Untersuchung/Vermeidungsmaßnahmen .....	7

---

## **1. Planungsgrundlagen**

Am Neuburger Bahnhof befindet sich ein Parkplatz für Pendler, dessen Kapazität jedoch mittlerweile für die Anzahl der Bahnreisenden regelmäßig nicht mehr ausreicht. Aufgrund dessen ist ein vermehrtes Parken im Straßenraum in der Umgebung des Bahnhofs zu beobachten. Zusätzlich besteht in dem Umfeld des Neuburger Bahnhofs ein hoher Parkdruck aufgrund der Nähe zur Wirtschaftsschule, zur Fach- und Berufsoberschule sowie dem Neuburger Krankenhaus. Um Bahnreisenden und Schülern das Parken in direktem Umfeld zum Bahnhof zu ermöglichen und um den Parkdruck zu reduzieren, ist die Ausweisung eines weiteren Parkplatzes vorgesehen.

Die Fläche wird komplett als öffentliche Parkfläche ausgewiesen.

Aufgrund der Lage des Planungsgebietes innerhalb umgebender Bebauung handelt es sich bei der vorliegenden Planung um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist die Fläche als Mischgebiet sowie teilweise als Grünfläche und teilweise als Fläche für Bahnanlagen ausgewiesen. Eine Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren erfolgt nicht, der Flächennutzungsplan wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

## **2. Allgemeine Angaben zum Planungsgebiet**

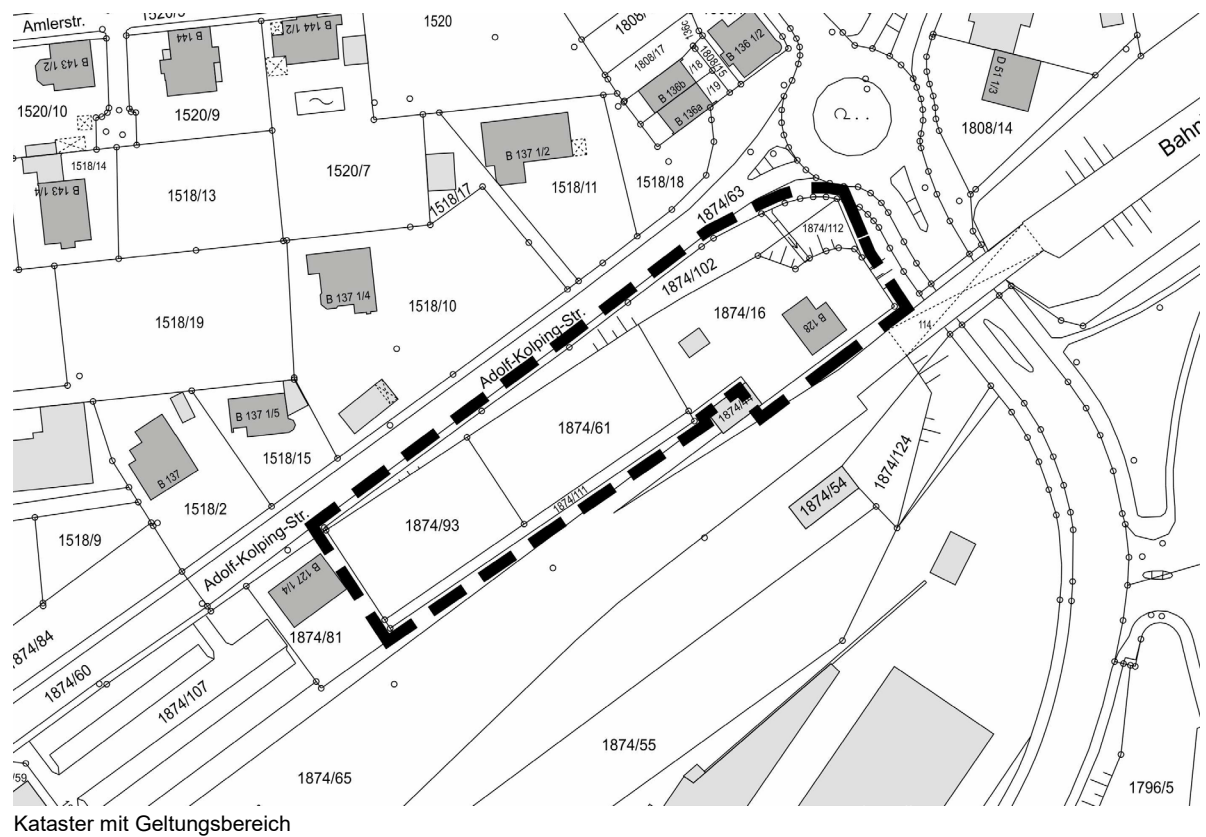
### **2.1 Lage und Größe des Planungsgebiets**

Das Planungsgebiet liegt nordöstlich des Neuburger Bahnhofs, in unmittelbarer Umgebung des bestehenden Pendlerparkplatzes. Zwischen dem Planungsgebiet und dem bestehenden Parkplatz befindet sich ein Wohnhaus.

Nordwestlich des Planungsgebietes grenzt die Adolf-Kolping-Straße und gegenüberliegend Wohnbebauung an, nordöstlich führt die Augsburgener Straße vorbei, südöstlich des Planungsgebietes verlaufen die Bahngleise und südwestlich grenzt der bestehende Pendlerparkplatz bzw. das dazwischenliegende Wohnhaus an.

Das Planungsgebiet besitzt eine Fläche von ca. 0,38 ha und umfasst die folgenden Flurstücke der Gemarkung Neuburg:

1874/16, 1874/61, 1874/93, 1874/102, 1874/111, 1874/112.



## 2.2 Vorgaben übergeordneter Planungen/Behörden

**Regionalplan:** Im Regionalplan der Region 10 Ingolstadt ist Neuburg als Ländlicher Teilraum dargestellt, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Zwischen Neuburg a. d. Donau und Ingolstadt ist eine Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung eingezeichnet. Im Regionalplan sind zudem u. a. folgende Ziele formuliert, die die Erforderlichkeit eines weiteren Pendlerparkplatzes unterstreichen:

- P+R-Plätze sollen an geeigneten Schnittstellen des motorisierten Individualverkehrs und des öffentlichen Personenverkehrs eingerichtet werden.
- Die Schienenstrecke Ingolstadt-Augsburg soll bevorzugt ausgebaut und ihre Leistungsfähigkeit verbessert werden. Die Leistungsfähigkeit der Strecke Ingolstadt-Donauwörth soll verbessert werden.

Auf allen Strecken des regionalen Schienenpersonennahverkehrs sollen zusätzliche Halte vorgesehen und der Bahnverkehr intensiviert werden.

**Flächennutzungsplan (FNP):** Das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Neuburg a. d. Donau als Mischgebiet, im Bereich des Böschungshangs auf den Fl. Nrn. 1874/102 und 1874/112 als Grünfläche sowie auf Fl. Nr. 1874/111 als Fläche für Bahnanlagen dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

## **2.3 Topographische Gegebenheiten**

Das Planungsgebiet ist im Bereich des geplanten Parkplatzes eben. Im Bereich der dargestellten öffentlichen Grünfläche mit Bindung für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Nordwesten befindet sich eine Böschung, deren Gefälle in Richtung des Kreisels an der Adolf-Kolping-Straße zunimmt.

Geländeauffüllungen und -abgrabungen sind gemäß des Bebauungsplanes innerhalb des Geltungsbereichs untersagt, um das bestehende Gelände zu erhalten.

## **2.4 Bestehende Nutzung des Planungsgebiets**

Das Planungsgebiet ist derzeit eine Grünfläche mit Baum-/Strauchbestand. Auf der Fläche befindet sich ein leerstehendes Wohnhaus, das bei Umsetzung der Planung abgebrochen werden muss. Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich zudem Brunnenstandorte, die im Zuge der Bebauung verfüllt werden müssen.

## **2.5 Bau- und Bodendenkmäler**

Im Baugebiet befinden sich nach den neuesten Erfassungen des Landesamtes für Denkmalpflege keine Bau- oder Bodendenkmäler. Westlich des Planungsgebiets liegt das Ensemble Bahnhofstraße. Dieses wird von der Planung nicht berührt.

## **2.6 Altlasten**

Im Bebauungsplangebiet sind keine Altlasten bekannt.

# **3. Erschließung**

## **3.1 Verkehr**

Die Verkehrserschließung des Planungsgebietes erfolgt über die Adolf-Kolping-Straße.

## **3.2 Ver- und Entsorgung**

Das Planungsgebiet wird an alle Ver- und Entsorgungsanlagen der Stadt Neuburg a. d. Donau angeschlossen.

Befestigte Hof- und Stellplatzflächen dürfen gemäß ATV-A 138 nur in sickerfähiger Ausführung (Rasengitter, Mineralbeton, Schotter, Pflaster mit breiten Rasenfugen) errichtet werden, was eine breitflächige Versickerung über die belebte Bodenzone gewährleistet.

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind aus Gründen des Stadtbildes unterirdisch zu verlegen.

## 4. Planungsziel

Ziel des Bebauungsplanes ist die Bereitstellung weiterer Parkplätze im direkten Umfeld des Bahnhofes, u.a. für Zugreisende.

Des Weiteren wird mit der Planung der Erhalt des Baum- und Strauchbestands im Nordosten festgesetzt, um eine Randeingrünung zu erzielen

## 5. Inhalt des Bebauungsplans

### 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Es handelt sich um Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung bestehend aus Parkplatzflächen und Fahrbahn sowie öffentlichen Grünflächen.

### 5.2 Einfriedungen

Straßenseitige Einfriedungen dürfen eine Gesamthöhe von 1,20 m, Einfriedungen an den übrigen Grundstücksgrenzen 1,60 m nicht überschreiten.

Als straßenseitige Einfriedungen (auch von der Grundstücksgrenze abgesetzte) sind Mauern und jegliche Art geschlossener, blickdichter Zäune unzulässig.

Durchgehende Betonsockel sind an allen Grundstücksgrenzen untersagt. Lediglich Punktfundamente für Zaunpfosten sind erlaubt.

## 6. Immissionsschutz

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1-68 „Bahnhof Ost“ der Stadt Neuburg a. d. Donau wurde bzgl. der Geräuschemissionen und -immissionen das Gutachten der Lärmschutzberatung Steger & Partner GmbH, Bericht Nr. 4896/B1/plu vom 14.12.2015 erstellt. Es kommt zu folgenden Ergebnissen:

Durch die Planung verursachte Verkehrsgeräusche:

Durch die Errichtung von bis zu 110 zusätzlichen Stellplätzen (*Anm.: Stand bei Erstellung der immissionstechnischen Untersuchung, die Anzahl der Stellplätze beläuft sich nach aktueller Planung auf dem ausgewiesenen Parkplatz auf ca. 80*) wird sich das rechnerische Verkehrsaufkommen in der Adolf-Kolping-Straße um ca. 24 % (entspricht ca. 0,9 dB (A)) erhöhen.

Unter Berücksichtigung der Geräuschemissionen die vom Stellplatzbereich selbst ausgehen, wird sich an dem durch das Vorhaben am stärksten belasteten Gebäude auf Fl. Nr. 1874/81 der Beurteilungspegel um bis zu maximal 1,9 dB(A) erhöhen.

Die Ausweisung des Parkplatzes stellt zwar einen baulichen Eingriff in den bestehenden Verkehrsweg, jedoch keine wesentliche Änderung im Sinne von § 1 Abs. 2 Nr. 2 der 16. BImSchV dar.

## **7. Grünordnung und Grundwasserschutz**

Zur Durchgrünung des Gebietes sowie zum Erhalt des teils umfangreichen Baum- und Strauchbestands am Böschungshang wurden im öffentlichen Raum entsprechende Festsetzungen getroffen.

Um den Grünbestand am Böschungshang zu erhalten – auch im Hinblick auf eine Eingrünung des Gewerbegebiets sowie der Parkfläche – wurde entlang der Straße eine öffentliche Grünfläche als Fläche mit Bindung für die Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Der Gehölz- und Strauchbestand auf Flur Nr. 1874/102 ist somit zu erhalten.

Zudem wurden zur Eingrünung des Parkplatzes Grünflächen mit Baumpflanzungen festgesetzt. Bei Pflanzungen ist standortgerechtes Saat- und Pflanzgut zu verwenden. Die im Bebauungsplan dargestellten Bäume sind zu pflanzen.

Bei Verlust sind die festgesetzten Pflanzungen gleichartig und –wertig zu ersetzen.

Die Befestigung von Freiflächen (z.B. Zufahrten, öffentliche Parkflächen) ist nur mit wasser-durchlässigen Befestigungen, wie z. B. Pflaster mit (breiter) Rasenfuge, wassergebundener Decke, Kies- oder Schotterfläche, Schotterrasen oder Rasengittersteinen zulässig. Auf diesen Flächen nicht zulässig sind wasserundurchlässige Befestigungen, wie z.B. Asphalt, Beton oder befestigte Flächen mit Fugendichtung.

## **8. Faunistische Untersuchung/Vermeidungsmaßnahmen**

Zur Überprüfung, ob durch das Vorhaben Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden könnten, wurde am 25.09.2015 eine Übersichtsbegehung der Fläche von einem Dipl. Biologen durchgeführt.

Der Baumbestand wurde auf Spechthöhlen und potentielle Fledermausquartiere überprüft. Die auf dem Gelände bestehenden Bäume (Obstbäume, eine größere Fichte, diverse Laubbäume) sind weitestgehend geringen Alters und weisen somit mit wenigen Ausnahmen Gehölze mit geringen Durchmessern auf. Es wurden bei der Begehung keine potenziellen Fledermausquartiere gefunden. Totholzkäfer sind ebenso nicht zu erwarten.

Das im Nordosten bestehende größere Gebäude ist derzeit stark von Baum- und Strauchbestand eingewachsen. Dieses konnte daher nicht untersucht werden. Vor dem Abriss ist das Gebäude auf Fledermausquartiere zu untersuchen.

Die Untersuchung nach Brutvögeln ergab, dass keine Spechthöhlen auf dem Grundstück gefunden wurden und keine charakteristischen und anspruchsvolleren Vogelarten zu erwarten sind. Nach den Ergebnissen der Übersichtsbegehung sind nur weit verbreitete Baum- und Gebüschbrüter zu erwarten. Es ist davon auszugehen, dass durch das Vorhaben keine populationsbezogene Verschlechterung des Erhaltungszustandes für diese Arten ausgelöst wird.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen sind die Rodungsarbeiten jedoch außerhalb der Vogelbrutzeit (Anfang März bis Ende September) im Zeitraum vom 1. Oktober bis Ende Februar durchzuführen.

Zauneidechsen wurden bei der Begehung bei sonniger aber relativer kühler Witterung entlang der Bahnlinie nicht gesichtet. Das Vorkommen einzelner Zauneidechsen in dem teilweise lückig bewachsenen Grasstreifen zwischen dem Schotterweg neben der Bahnlinie und der Fläche des Vorhabens ist nicht auszuschließen.



Das Baugrundstück ist von der besagten Fläche durch einen Bauzaun abzutrennen. Um ein Hineingelangen von Zauneidechsen in den Gefahrenbereich zu vermeiden, ist der Bauzaun zusätzlich durch einen Amphibienschutzzaun zu sichern.



Ergebnis der faunistischen Untersuchung

**Neuburg an der Donau, den ....**

**Stadt Neuburg an der Donau**

**Dr. Gmehling**

**Oberbürgermeister**