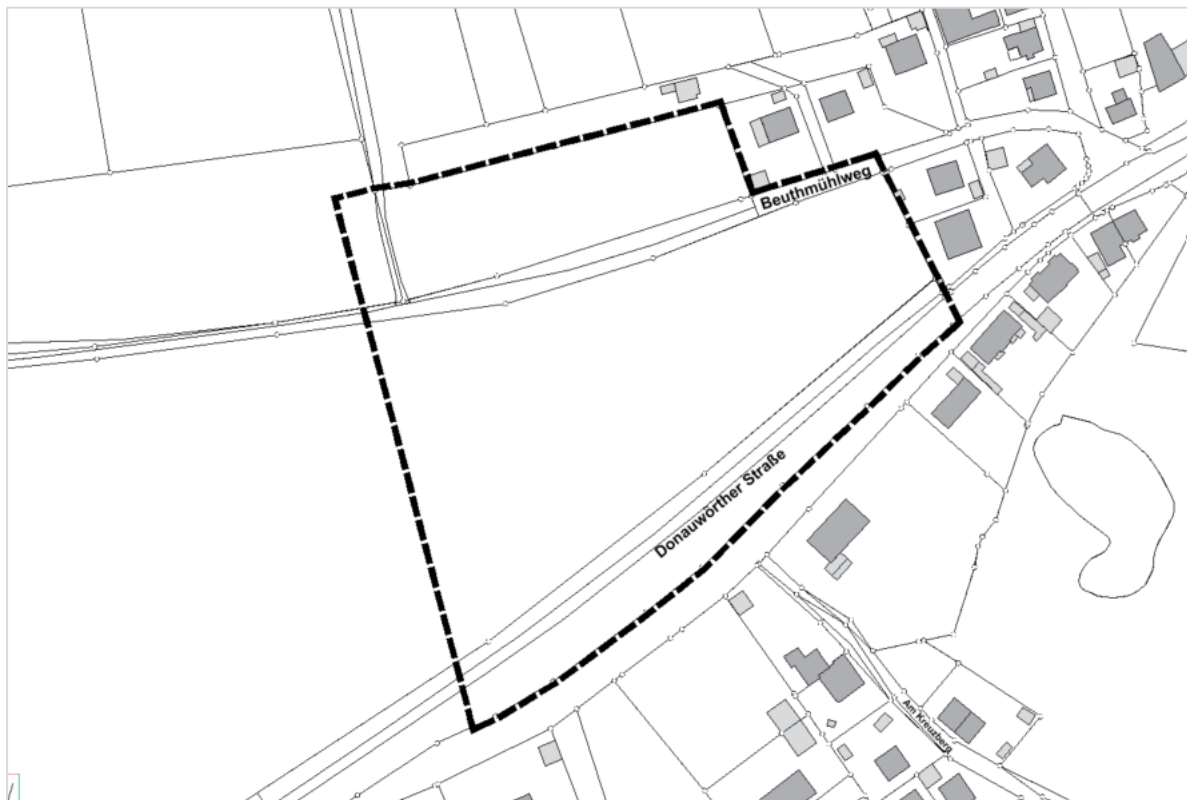


Große Kreisstadt Neuburg a.d. Donau

Bebauungsplan „Beuthmühlweg“ mit integriertem Grünordnungsplan

Begründung mit Umweltbericht



Vorentwurf vom 06.07.2026

Auftraggeber: Große Kreisstadt Neuburg an der Donau
vertreten durch
den ersten Bürgermeister Gerhard Schoder

Karlsplatz A 12
86633 Neuburg an der Donau

Planverfasser: **TB | MARKERT**
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB

Alleinvertretungsberechtigte Partner:
Matthias Fleischhauer, Stadtplaner
Adrian Merdes, Stadtplaner
Rainer Brahm, Landschaftsarchitekt

Amtsgericht Nürnberg PR 286
USt-IdNr. DE315889497

Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg

info@tb-markert.de
www.tb-markert.de

Bearbeitung: **Matthias Fleischhauer**, Stadtplaner SRL, AKH, ByAK
Matthias Braun, LL.M., Dipl. Verwaltungswirt
Sophie Maierhofer, B.A. Kulturgeographie/Ökonomie
Rainer Brahm, Dipl.-Ing. (FH), Landschaftsarchitekt
Ralph Nitzl, B. Sc. Physische Geographie

Planstand: **Vorentwurf vom 06.07.2026**

Nürnberg, 06.07.2026
TB | MARKERT

Neuburg a.d.Donau, _____
Stadt Neuburg a.d.Donau

Matthias Fleischhauer

Gerhard Schoder

Inhaltsverzeichnis

A	Begründung	5
A.1	Anlass und Erfordernis	5
A.2	Ziele und Zwecke	5
A.3	Verfahren	5
A.4	Ausgangssituation	5
A.4.1	Lage im Stadtgebiet und Eigentumsanteile	5
A.4.2	Nutzungen	5
A.4.3	Verkehrerschließung	6
A.4.4	Orts- und Landschaftsbild	6
A.4.5	Vegetation, Schutz- und Biotopfunktion	6
A.4.6	Kampfmittel und Altlasten	6
A.5	Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen	7
A.5.1	Übergeordnete Planungen	7
A.5.2	Bauplanungsrechtliche Beurteilung	10
A.5.3	Naturschutzrecht	10
A.5.4	Artenschutzrechtliche Prüfung	10
A.5.5	Immissionsschutz	17
A.5.6	Denkmalschutz	17
A.6	Planinhalt	17
A.6.1	Städtebauliche und grünordnerische Konzeption	17
A.6.2	Räumlicher Geltungsbereich	18
A.6.3	Art der baulichen Nutzung	18
A.6.4	Maß der baulichen Nutzung	18
A.6.5	Überbaubare Grundstücksflächen	18
A.6.6	Örtliche Bauvorschriften	18
A.6.7	Garagen und Stellplätze	20
A.6.8	Grünordnung	20
A.6.9	Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe	24
A.6.10	Immissionsschutz	26
A.6.11	Erschließung, Ver- und Entsorgung	27
A.6.12	Flächenbilanz	27
A.7	Nachrichtliche Übernahmen	28
A.8	Hochwasserschutz und Starkregenereignisse	28
B	Umweltbericht	28
B.1	Einleitung	28
B.1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	28
B.1.2	Planungsrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	29
B.2	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Bestandes	32
B.2.1	Schutzgut Fläche	32
B.2.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	33

B.2.3	Schutzgut Boden	33
B.2.4	Schutzgut Wasser	34
B.2.5	Schutzgut Luft und Klima	34
B.2.6	Schutzgut Landschaft	35
B.2.7	Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	35
B.2.8	Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung	35
B.2.9	Wechselwirkungen	36
B.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	36
B.3.1	Wirkfaktoren	36
B.3.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche	36
B.3.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	38
B.3.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	38
B.3.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	39
B.3.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima	39
B.3.7	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft	40
B.3.8	Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	40
B.3.9	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit	40
B.3.10	Wechselwirkungen	40
B.3.11	Belange des technischen Umweltschutzes	40
B.3.12	Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen	41
B.3.13	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	41
B.4	Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung	41
B.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	42
B.5.1	Maßnahmen zur Vermeidung/Verhinderung und Verringerung	42
B.5.2	Ermittlung des Ausgleichsbedarfes	43
B.5.3	Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen	43
B.5.4	Artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen	43
B.6	Zusätzliche Angaben	43
B.6.1	Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	43
B.6.2	Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben	44
B.6.3	Geplante Maßnahmen der Überwachung (Monitoring)	44
B.6.4	Referenzliste mit Quellen	44
B.7	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	45
C	Rechtsgrundlagen	46
D	Abbildungs- und Tabellenverzeichnis	46
E	Abkürzungsverzeichnis	47

Hinweis:

Zur besseren Lesbarkeit wird in diesem Text das generische Maskulinum verwendet. Die in dieser Arbeit verwendeten Personenbezeichnungen beziehen sich – sofern nicht anders kenntlich gemacht – auf alle Geschlechter.

A Begründung

A.1 Anlass und Erfordernis

In der Stadt Neuburg a.d.Donau besteht eine große Nachfrage nach Wohnraum. Die vorhandenen Wohnbaulandpotenziale im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne und Satzungen sowie Bauflächen im Sinne des § 34 BauGB sind allein nicht ausreichend, um den bestehenden Wohnraum- bzw. Wohnbaulandbedarf zu decken. Der bestehende Wohnbaulandbedarf der Stadt Neuburg a.d.Donau soll daher auch durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans gedeckt werden.

Neben Einzel- und Doppelhausbebauung ist auch Geschosswohnungsbau u.a. mit Wohnungen für Studierende der Technischen Hochschule Ingolstadt (THI) Campus Neuburg vorgesehen.

Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist erforderlich, da es für die Errichtung von Wohnbebauung derzeit kein Baurecht gibt.

A.2 Ziele und Zwecke

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Beuthmühlweg“ wird die Siedlungsentwicklung der Stadt Neuburg a.d.Donau gewährleistet. Dabei wird die Errichtung von Einzel-, Doppel- und Mehrparteienhäusern ermöglicht. Die Wohnbebauung entlang der Donauwörther Straße im südlichen Teil des Plangebietes erfolgt dabei mehrgeschossig, im mittleren und nördlichen Teil des Plangebietes ist Einzel- und Doppelhausbebauung vorgesehen. Zielsetzung der Planung ist es, im nördlichen Teil in Art und Maß der Nutzung eine Angleichung an die östlich angrenzende Bestandsbebauung anzupassen, im südlichen Teil dagegen eine von der Donauwörther Straße abschirmende Wirkung zu erreichen. Auf diese Weise soll eine geordnete Entwicklung der angestrebten baulichen Anlagen sowie eine verträgliche Steuerung der Siedlungsentwicklung gewährleistet werden. Durch geeignete gestalterische und grünordnerische Festsetzungen soll sich das Baugebiet außerdem in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.

Im Zuge der Planung soll den naturschutzfachlichen Belangen ein besonderes Gewicht zugesprochen werden. Dazu zählen geeignete Festsetzungen zur Klimaanpassung und die Gewährleistung einer harmonischen Integration in das Orts- und Landschaftsbild.

A.3 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans sowie die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB) erfolgen im Regelverfahren (§§ 2 ff. BauGB).

A.4 Ausgangssituation

A.4.1 Lage im Stadtgebiet und Eigentumsanteile

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortseingang der Stadt Neuburg a.d.Donau, nördlich der Donauwörther Straße im Bereich des Beuthmühlwegs. Es umfasst die Flurstücke mit den Fl.Nrn. 1419 (Teilfläche), 1341 (Teilfläche), 1421/2 (Teilfläche), 1413 1393. 1421/2 (Teilfläche), alle Gemarkung Neuburg a.d.Donau. Alle im Geltungsbereich gelegenen Flurstücken stehen in Privateigentum.

A.4.2 Nutzungen

Derzeit wird das unbebaute Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird die Fläche darüber hinaus als Fläche zur Förderung von Maßnahmen der Landschaftspflege und der Erholungsvorsorge dargestellt.

A.4.3 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über den „Beuthmühlweg“. Dieser mündet in die Donauwörther Straße, welche wiederum zur Bundesstraße B 16 führt. Über die B16 besteht Anschluss an die A9 (Auffahrt 63 Manching), etwa 30 km entfernt.

Die nächstgelegene Bushaltestelle „Am Kreuzberg, Neuburg (Donau)“ liegt direkt südlich des Plangebiets an der Donauwörther Straße und wird durch den Verkehrsverbund Großraum Ingolstadt bedient.

A.4.4 Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und schließt an die nordöstlich gelegene Bestandsbebauung an der Donauwörtherstraße an. Am nördlichen Rand des Plangebiets befinden sich Gehölzstrukturen, die eine Zäsur nach Norden hin darstellen. Südlich der Donauwörther Straße ist ebenfalls Bestandsbebauung vorhanden, die weiter im Westen den Abschluss des Siedlungskörpers bildet,



A.4.5 Vegetation, Schutz- und Biotopfunktion

Das Plangebiet wird als Wiese sowie landwirtschaftliche Fläche genutzt; Baum- oder Strauchbestand liegt nicht vor.

Es sind keine amtlich kartierten Biotope im Geltungsbereich.

A.4.6 Kampfmittel und Altlasten

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

A.5 Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen

A.5.1 Übergeordnete Planungen

A.5.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 (LEP)

Im LEP Bayern mit Stand vom 01.06.2023 ist die Große Kreisstadt Neuburg a.d.Donau als Mittelzentrum im allgemeinen ländlichen Raum dargestellt.

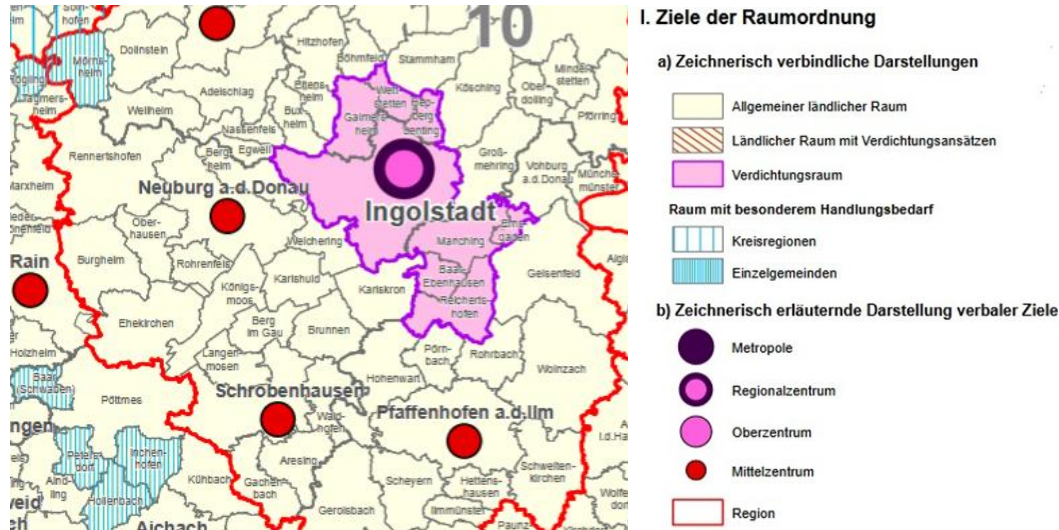


Abbildung 1: Auszug aus dem LEP (Stand 01.03.2018)

Für die vorliegende Planung sind folgende Ziele und Grundsätze des LEP (Stand 01.06.2023) einschlägig:

Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen [Z 1.1.1].
- Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von [...] Wohnraum [...] geschaffen oder erhalten werden [G 1.1.1].
- Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten [Z 1.1.2].
- Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen [G 1.1.3].
- Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten [Z 1.2.1].

Raumstruktur

- Die als Mittelzentrum eingestuftten Gemeinden, [...] sollen darauf hinwirken, dass die Bevölkerung in allen Teilräumen mit Güter Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird [G 2.1.7]
- Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, (...)
- er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann (...) [G 2.2.5]

Siedlungsstruktur

- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden [G 3.1.1]
- Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden [G 3.1.1]
- Die Ausweisung größerer Siedlungsflächen soll überwiegend an Standorten erfolgen, an denen ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs-, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden ist oder geschaffen wird [G 3.1.1]
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen [Z 3.2].
- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden [G 3.3].
- Neue Siedlungsfläche sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen [...] [Z 3.3]

A.5.1.2 Regionalplan Region Ingolstadt

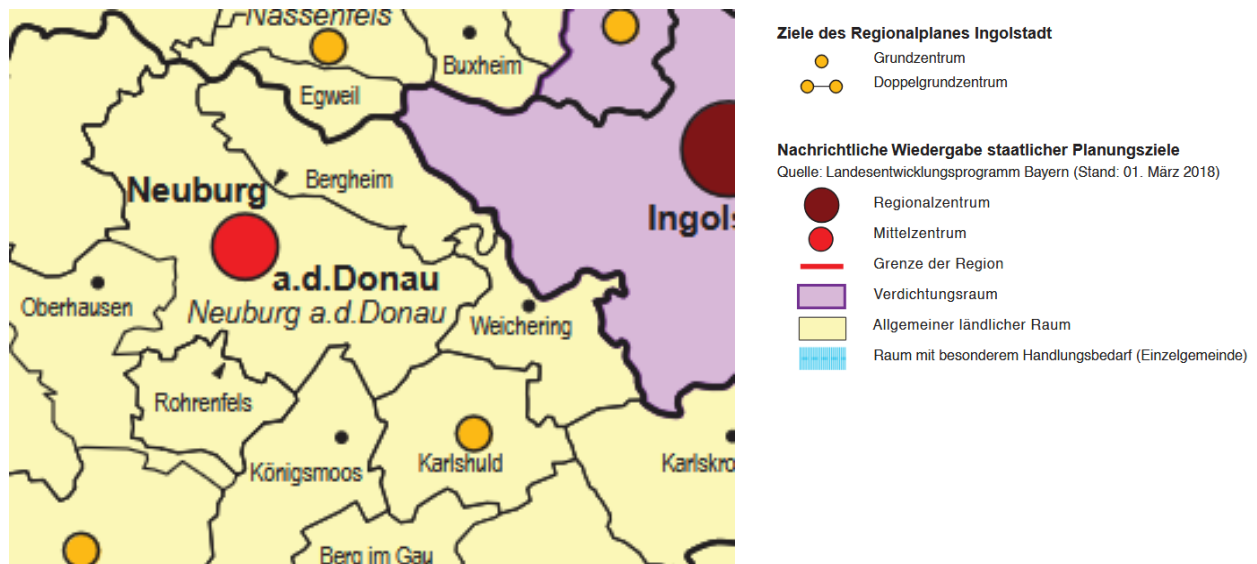


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan, Raumstruktur (Stand Januar 2015)

1 Herausforderungen der regionalen Entwicklung

- Die Region Ingolstadt ist in ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen nachhaltig zu entwickeln und zu stärken, so dass

- sie als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum für die Bevölkerung ausgebaut wird
[...] [G 1.4.1]

3 Siedlungsstruktur

- Es ist anzustreben, die Siedlungsstruktur unter Wahrung ihrer Vielfalt ressourcenschonend zu entwickeln, Grund und Boden sparsam in Anspruch zu nehmen und Siedlungs- und Erschließungsformen flächensparend auszuführen. [G 3.1.1]
- Vorrangig sollen die vorhandenen Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete genutzt werden. [Z 3.2.1]
- Zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region ist es von besonderer Bedeutung, ausreichend Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen [G 3.4.1]
- Auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden [Z 3.4.4]

A.5.1.3 Wirksamer Flächennutzungsplan

Die Große Kreisstadt Neuburg a.d.Donau verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP). Dieser weist das Plangebiet als landwirtschaftliche Flächen mit besonderer Bedeutung für Ökologie, Landschafts- und Ortsbild (Flächen zur Förderung von Maßnahmen der Landschaftspflege und der Erholungsvorsorge) aus.



Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

A.5.2 Bauplanungsrechtliche Beurteilung

Für das Plangebiet liegt weder ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor noch sind die Flächen als im Zusammenhang bebauter Ortsteil einzuordnen. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben bemisst sich somit gegenwärtig nach § 35 BauGB.

A.5.3 Naturschutzrecht

Schutzgebiete im Sinne der §§ 23-29 BNatSchG sind innerhalb des Untersuchungsraums nicht ausgewiesen. Östlich des Plangebiets, in etwa 300 m Entfernung, liegt das amtlich kartierte Biotop „Hang bei Wasserwerk (Wacholderhang am Saliterweg)“ (Biotophauptnummer 7233-0165), südöstlich des Plangebiets, in etwa 200 m Entfernung, liegt das amtlich kartierte Biotop (§ 30 BNatSchG) „Hohe Schanz“ westlich Neuburg/Do. (Biotophauptnummer 7233-0160). Andere Schutzgebiete sind nicht kartiert.



Abbildung 4: Schutzgebiete im Untersuchungsraum

A.5.4 Artenschutzrechtliche Prüfung

Die Prüfung des speziellen Artenschutzes ist nach §§ 44 und 67 BNatSchG Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Sie hat das Ziel, die artenschutzrechtlichen Verbotsbestände bezüglich der gemeinschaftlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, zu ermitteln und darzustellen.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist zu klären, ob die Umsetzung des Bebauungsplanes nur unter Verletzung von artenschutzrechtlichen Vorschriften möglich wäre. In diesem Fall wäre der Plan nicht vollzugsfähig und damit nicht erforderlich i.S. des § 1 Abs. 3 BauGB.

A.5.4.1 Rechtliche Grundlagen

In der vorliegenden Unterlage werden:

- die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt.
- die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft.

A.5.4.2 Datengrundlagen

Als Datengrundlagen wurden herangezogen:

- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Amtliche Biotopkartierung Bayern (Flachland)
- Online Datenabfrage LfU für den Landkreis Lebensraum Grünland und Agrarflächen, Hecken und Gehölze
- Begehung am 12.05.2026

A.5.4.3 Wirkungen des Vorhabens

Nachfolgend werden die Wirkfaktoren ausgeführt, die vom Vorhaben ausgehen und Beeinträchtigungen und Störungen der streng und europarechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten verursachen können.

A.5.4.3.1 Baubedingte Wirkprozesse

Die baubedingten Wirkungen beschränken sich auf die Bauzeit des Wohngebietes und sind mit dem Abschluss der Baumaßnahmen beendet:

- Temporäre Flächeninanspruchnahme für Baustelleneinrichtung, Lagerflächen, bauzeitliche Umfahrungen u.a.
- Temporäre Störungen in Form von Benachbarungs- und Immissionswirkungen (Schall, Erschütterung, Stoffeintrag, optische Störungen, Kollisionen)
- Baubedingte Mortalität insbesondere für wenig mobile Arten oder Entwicklungsformen (z. B. Eier, nicht flügge Jungvögel). Dies wird durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen weitgehend verhindert.

A.5.4.3.2 Anlagenbedingte Wirkfaktoren

Die anlagenbedingten Wirkfaktoren des Bauvorhabens wirken dauerhaft auf Natur und Landschaft ein. Es sind vor allem folgende Faktoren:

- Flächenverlust und -veränderungen von Lebensräumen
- Indirekter Funktionsverlust oder -beeinträchtigung von Tier- und Pflanzenlebensräumen durch anlagenbedingte Standortveränderungen wie z. B. Schattenwurf, Kulissenwirkung oder Kollisionsgefahr.
- Weitgehender Funktionsverlust von Böden durch Überbauung
- Funktionsbeeinträchtigung des Bodenwasserhaushaltes durch Entwässerung oder Ableitung von Niederschlagswasser (trifft für dieses Vorhaben nicht zu).

A.5.4.3.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Folgende relevante betriebsbedingte Wirkfaktoren werden in Betracht genommen:

- Funktionsverlust oder -beeinträchtigung von Tierlebensräumen durch Lärm und optische Störeffekte (trifft auf das Vorhaben nicht zu).
- Beeinträchtigungen durch Pflegemaßnahmen (Gehölzarbeiten, Freihalten der Betriebsfläche etc.)
- Störungen durch Benachbarungs- und Immissionswirkungen (Schall, Erschütterung, Stoffeintrag, optische Störungen, Kollisionen durch Verkehr).

A.5.4.4 Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten

A.5.4.4.1 Verbotstatbestände

Aus § 44 Abs.1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ergeben sich für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe sowie für nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, während der Planaufstellung nach § 33 BauGB und im Innenbereich nach § 34 BauGB bezüglich Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-RL und Europäische Vogelarten folgende Verbote:

Schädigungsverbot (s. Nr. 2.1 der Formblätter)

Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten/ Standorten wildlebender Pflanzen und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von wildlebenden Tieren oder ihrer Entwicklungsformen bzw. Beschädigung oder Zerstörung von Exemplaren wildlebender Pflanzen oder ihrer Entwicklungsformen.

Ein Verstoß liegt nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Standorte im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Tötungs- und Verletzungsverbot (für mittelbare betriebsbedingte Auswirkungen, z.B. Kollisionsrisiko) (s. Nr. 2.2 der Formblätter)

Signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos für Exemplare, der durch den Eingriff oder das Vorhaben betroffenen Arten.

Die Verletzung oder Tötung von Tieren und die Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen, die mit der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verbunden sind, werden im Schädigungsverbot behandelt.

Störungsverbot (s. Nr. 2.3. der Formblätter)

Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.

Ein Verstoß liegt nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

A.5.4.5 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

A.5.4.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden vorgesehen, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die

Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- zeitliche Beschränkung für die Baufeldräumung und die Beseitigung von Vegetationsbeständen vor Beginn der Brutzeit im April oder nach Aufzucht der Jungtiere ab Anfang August. Alternativ Nachweis vor Baubeginn, dass keine Vögel im Baufeld brüten.
- Durchführung von unvermeidbaren Gehölzrodungen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG bzw. Art. 16 Abs. 1 Satz 2 BNatSchG außerhalb der Brutzeit von Vögeln, d.h. in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar.
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen ausschließlich innerhalb der Bau- und Erschließungsflächen.
- Umfassende Eingrünung des Baugebietes mit Heckenpflanzungen.
- Verwendung von „insektenfreundlicher“ LED-Beleuchtung mit einem warm-weißen Lichtspektrum (≤ 3.000 K Farbtemperatur).

A.5.4.5.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 S. 3 BNatSchG)

Artspezifischen Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) sind erforderlich.

A.5.4.6 Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-Richtlinie sind für das Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen. Entsprechende Vorkommen sind aufgrund des Verbreitungsgebiets, der Standortverhältnisse und der Biotopausstattung im Plangebiet auszuschließen.

Bezüglich der **Tierarten des Anhangs IV a) der FFH-Richtlinie** kann eine signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos, z.B. durch Kollision mit Fahrzeugen innerhalb des Geltungsbereichs und somit ein Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG aufgrund des erwarteten geringen zusätzlichen Verkehrsaufkommens für alle potenziell betroffenen Arten ausgeschlossen werden.

A.5.4.6.1 Übersicht der potenziell betroffenen Tierarten

Das artenschutzrechtlich relevante Artenspektrum für das geplante Vorhaben lässt sich ermitteln aufgrund des Verbreitungsgebiets in Bayern, der Lebensraumausstattung im Plangebiet, des Gefährdungsgrades der Arten und ihrer besonderen Wirkungsempfindlichkeit gegenüber dem Planungsvorhaben. Es werden einzelne Arten und Artengruppen als potenziell betroffen eingestuft und andere als nicht relevant im Zusammenhang mit dem Planungsvorhaben bewertet.

Diese sog. Abschichtung und der Ausschluss nicht relevanter Arten wird auf der Grundlage der o.g. Datengrundlagen vorgenommen. Besondere Bedeutung kommt dabei der Einschätzung der Wirkungsempfindlichkeit der einzelnen Arten gegenüber dem Planungsvorhaben – hier v.a. gegenüber der anlagebedingten Flächeninanspruchnahme – zu.

Die als planungsrelevant erfassten, vertieft zu prüfenden Arten werden im Sinne einer worst-case-Betrachtung – das heißt ohne detaillierte Erhebungen des Artenbestands – weiteren Prüfschritten unterzogen.

Von den zu prüfenden Säugetierarten haben im vorliegenden Untersuchungsraum ausschließlich mehrere Fledermausarten ihr Verbreitungsgebiet. Die weiteren zu prüfenden Säugetierarten können aufgrund ihres Verbreitungsschwerpunktes ausgeschlossen werden, so sind für den Biber im Plangebiet keine geeigneten Habitatstrukturen vorhanden.

Bevorzugte Habitate von Fledermäusen sind strukturreiche Landschaften mit einem Wechsel von Wäldern, Offenlandflächen und langsam fließenden Gewässern oder Stillgewässern. Jagdgebiete stellen vor allem insektenreiche Lufträume über Gewässern, an Waldrändern oder Wiesen dar. Als Sommer- oder Winterquartiere dienen je nach Fledermausart Dachstühle von Gebäuden, Fassadenverkleidungen oder Baumhöhlen. Zwischen ihren Quartieren und den Jagdhabitaten legen Fledermäuse oft mehrere Kilometer zurück.

Die Ackerfläche des Planungsvorhabens ist potenziell als Jagdraum geeignet. Es finden sich jedoch keine geeigneten Strukturen für Quartiere.

Eine Schädigung von Fledermausquartieren durch das Vorhaben kann aufgrund der fehlenden Strukturen ausgeschlossen werden. Es existieren zwar Gehölze im Randbereich, diese wurden aber im Zuge der Begehung als zu jung und baumhöhlenfrei wahrgenommen. Eine Betroffenheit und Beeinträchtigung von Fledermäusen sowie Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG können insgesamt ausgeschlossen werden.

Für die Schlingnatter (*Coronella austriaca*) und der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) fehlen im Wirkraum des Vorhabens geeigneten Habitate, der Untersuchungsraum ist zu feucht und zu strukturarm. Im Vorhabengebiet sind zwar Sonnplätze vorhanden, jedoch fehlen Versteckmöglichkeiten, geeignete grabbare Substrate, offene oder schütter bewachsene Bodenbereiche und sonnige Gehölzränder. Im Untersuchungsgebiet reichen die für Zauneidechse und Schlingnatter notwendigen Habitatqualitäten nicht aus, so dass durch die Planung für diese Arten keine Verbotstatbestände ausgelöst werden.

Von den zu prüfenden Lurchen haben im Untersuchungsraum Gelbbauchunke, Kreuzkröte, Wechselkröte, Laubfrosch, kleiner Wasserfrosch, Knoblauchkröte, Moorfrosch, Springfrosch und Kammolch ihr Verbreitungsgebiet (LfU-Onlineabfrage). Im Vorhabengebiet und der näheren Umgebung sind keine geeigneten Laichgewässer für diese Arten vorhanden. Dem Untersuchungsgebiet wird daher nur eine äußerst geringe Bedeutung, am ehesten als Landlebensraum, unterstellt. Eingriffe in Gewässer finden nicht statt. Eine Betroffenheit und Beeinträchtigung sowie Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für Lurche kann insgesamt ausgeschlossen werden.

Relevante zu prüfende Fischarten können aufgrund ihres Verbreitungsgebietes ausgeschlossen werden. Eingriffe in fischrelevante Gewässer finden durch die Planung ebenfalls nicht statt.

Da im Planungsgebiet insgesamt keine für die Reproduktion geeigneten Entwicklungsgewässer vorhanden sind, können eine Betroffenheit und Beeinträchtigung sowie Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für Libellen (hier v.a.: Grüne Flussjungfer) insgesamt ausgeschlossen werden.

Die zu prüfenden Arten fehlen entweder großräumig um das Untersuchungsgebiet oder finden dort keinen geeigneten Lebensraum. Die gilt auch für die im weiteren Umfeld vorkommenden Ameisenbläulinge (Gattung *Phengaris*), deren essenziell notwendigen Eiablage- und Nahrungspflanzen im Geltungsbereich fehlen.

A.5.4.6.2 Bestand und Betroffenheit der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie

Im Geltungsbereich kommen potenziell weit verbreitete Arten wie Amsel, Bachstelze, Fitis, Grünfink, Heckenbraunelle, Rotkehlchen, Zaunkönig oder Zilpzalp vor. Ihre Wirkungsempfindlichkeit wird als so gering eingeschätzt, dass mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass keine Verbotstatbestände ausgelöst werden können. Deren Belange werden im Rahmen der Prüfung nicht weiter betrachtet.

Die "Spatzenarten" Feld- und Haussperling sind prinzipiell artenschutzrechtlich relevante Arten. Beide sind aber als Höhlen- und Nischenbrüter von Eingriffen und Baumaßnahmen auf der freien Ackerflur nicht betroffen. Ihre örtlichen Brutplätze sind Nistkästen und Gebäudestrukturen in der Ortschaft und am Siedlungsrand. Ihre Belange werden daher nachfolgend nicht weiter diskutiert.

Im Wirkraum des Vorhabens sind vor allem folgende Gilden zu prüfen:

- Gilde Feldbrüter – Feldlerche, Rebhuhn, Wiesenschafstelze
- Gilde Gebüschbrüter und an Gebüsche gebundene Arten – Bluthänfling, Dorngrasmücke, Klappergrasmücke, Goldammer
- Gilde Greifvögel und Eulen (Nahrungsgäste) – Habicht, Mäusebussard, Rohrweihe, Rotmilan, Sperber, Turmfalke, Wanderfalke, Wiesenweihe, Waldkauz, Waldohreule
- Gilde Luftinsektenjäger (Nahrungsgäste) – Mauersegler, Mehlschwalbe, Rauchschwalbe

Feldbrütende Vogelarten

Das Vorkommen von Vogelarten der offenen und halb offenen Kulturlandschaft (z. B. Feldlerche, Rebhuhn, Schafstelze,) ist innerhalb des Geltungsbereichs aufgrund der bestehenden hohen Verkehrsbelastung auf der vorbeiführenden Donauwörther Straße und dem Beuthmühlweg, sowie der querenden Hochspannungsleitung und Kulisseneffekten durch die Wohnbebauung und durch die Gehölze im Randbereich unwahrscheinlich, aber nicht auszuschließen.

Die **Feldlerche** brütet vor allem in der offenen Feldflur, auf Brachflächen, Extensivgrünland und Sommergetreide, also dort, wo zu Beginn der Brutzeit die Vegetation niedrig und lückenhaft ist. Ab Juli ist eine Bevorzugung von Hackfrucht- und Maisäckern zu beobachten.

Anders als die Haubenlerche meidet die Feldlerche hohe Vertikalstrukturen wie etwa Gebäude und hält davon 60 bis 300 m Abstand, vermutlich weil im Bereich dieser Strukturen der Druck von Greifvögeln oder Rabenkrähen höher ist. Als wesentliche Ursache für den Rückgang der Feldlerchen gilt ein zu geringer Bruterfolg als Folge eines veränderten Ackerbaus mit großflächigen, schnell und dicht aufwachsenden Wintergetreidebeständen.

Das **Rebhuhn** meidet zwar nicht die Waldnähe, jedoch bevorzugt es ein strukturreiches Offenland. Der UR befindet sich in Siedlungs- und Waldnähe und das Umland besteht eher aus einer ausgeräumten Kulturlandschaft mit wenig Strukturreichtum.

Die vorhandenen Bäume entlang der beiden Straßen mindern die Eignung des Vorhabengebietes als Brutplatz, da sie als Ansitzwarten für Greifvögel dienen und daher von Bodenbrütern gemieden werden.

Gebüschbrüter und an Gebüsche gebundene Arten

Der **Bluthänfling** besitzt zwar sein Jagd- bzw. Nahrungshabitat auf Ackerflächen, benutzt diese jedoch nicht als Bruthabitat. Durch die Inanspruchnahme der Ackerfläche wird das Nahrungshabitat nicht gravierenden beeinträchtigt, weshalb die Betroffenheit dieser Art nach § 44 BNatschG auszuschließen ist.

Dorngrasmücke und Klappergrasmücke sind Brutvögel in halboffener bis offener Landschaft mit zumindest kleinen Komplexen von Hecken, Staudendickichten, Einzelbüschen, jungen Stadien der Waldsukzession oder zuwachsenden Brachflächen.

Optimalhabitate der **Dorngrasmücke** sind trockene Gebüsch- und Heckenlandschaften, wobei wärmere Lagen allgemein bevorzugt werden. Die Art kann als typischer Brutvogel der Grenzflächen

zwischen verschiedenen Habitaten und der vielfältig gegliederten Landschaft bezeichnet werden. Die **Klappergrasmücke** bevorzugt als Bruthabitat Feldhecken, Feldgehölze, dichte Buschreihen und gerne auch Grenzhecken von Gärten. Die Nestanlage findet bei beiden Grasmückenarten im Inneren der Gebüsche statt.

Die **Goldammer** ist ein flächendeckend verbreiteter, sehr häufiger Brutvogel. Die Art kann als typischer Bewohner von Saumhabitaten (Übergang von baum- und gebüschbestandenen Gebieten zu Freiflächen) bezeichnet werden. Sie ist Brutvogel offener und halboffener, abwechslungsreicher Landschaften mit Büschen, Hecken und Gehölzen, an Rändern ländlicher Siedlungen, bepflanzten Dämmen, Böschungen, Wegrändern und auf älteren Brachen. Das Nest wird auf dem Boden in der Vegetation versteckt oder niedrig in Büschen angelegt.

Der Geltungsbereich selbst besitzt keine Eignung als Lebensstätte für die genannten Gehölzbrüter. Geeignete Brutplätze sind die Heckenstrukturen am Nordrand des Plangebietes, welche aber erhalten bleiben. Es erfolgt, bis auf einen im Laufe der Bebauung nicht zu erhaltenden, kleinen Heckenabschnitt nördlich des Beuthmühlwegs durch das Vorhaben keine Inanspruchnahme von Lebensstätten der Gehölzbrüter und an Gehölze gebundenen Arten. Es ist aus landschaftsgestalterischen Gründen und zum Sichtschutz die Anpflanzung einer Hecke geplant. Hierdurch wird das Brutplatzangebot für Gebüschbrüter sogar erhöht.

Die weiteren für Gehölzbrüter (und an Gehölze gebundenen Arten) infrage kommenden Bruthabitate liegen außerhalb des Wirkraumes des Bauvorhabens.

Greifvögel und Eulen

Die oben genannten Greifvögel und Eulen sind in Bayern häufige bis selten vorkommende Arten. Viele Arten brüten auf hohen Bäumen in Feldgehölzen, in Parkanlagen sowie in Wäldern unterschiedlicher Ausprägung. Habicht, Mäusebussard, Rotmilan, Sperber, Turmfalke und die Waldohreule bebrüten Horste in Baumwipfeln. Der Turmfalke baut bevorzugt Nester in Fels- und Gebäudenischen. Der Waldkauz brütet in Baumhöhlen, Rohr- und Wiesenweihe am Boden. Alle genannten Greife und Eulen jagen über der offenen Kulturlandschaft nach Beutetieren wie Kleinsäuger und Vögel. Ihre Jagdräume sind i.d.R mehrere Quadratkilometer groß.

Eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Zusammenhang mit der geplanten Anlage kann ausgeschlossen werden. Selbst bei Meidung ist der Geltungsbereich angesichts der als Jagdhabitate nutzbaren Flächen im weiteren Umfeld nicht von existenzieller Bedeutung. Insgesamt ergibt sich durch das Vorhaben keine Verschlechterung für die Bestandssituation der örtlichen Greifvogel- und Eulenpopulationen.

Luftinsektenjäger

Die oben genannten Arten bauen ihre Nester im Siedlungsbereich an Gebäuden unterhalb von Dachvorsprüngen oder innerhalb von offenen Hallen, Scheunen und Stallungen. Mauersegler sind Höhlen- und Nischenbrüter an hohen Gebäuden. Die beiden Schwalbenarten benötigen zum Nestbau feuchtes, lehmiges Substrat. Daher zählen unbefestigte Wege und feuchte bis nasse, unversiegelte Bodenflächen (z. B. im Umfeld von landwirtschaftlichen Betrieben) zu den wichtigen Lebensraumausstattungen. Alle drei Arten jagen Fluginsekten über freien Flächen und über Gewässern.

Der Geltungsbereich des Vorhabens kann von allen drei Arten als Nahrungsraum genutzt werden, ist aber aufgrund der Armut an blühenden Pflanzen (als Lebensraum von Fluginsekten) suboptimal ausgestattet.

Eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Zusammenhang mit dem Vorhaben kann ausgeschlossen werden, da die genannten Arten siedlungsgebundene Gebäudebrüter sind. Die Nahrungsräume der insektenjagenden Schwalben und des Mauerseglers werden durch die geplante Bebauung nicht in nennenswertem Umfang verkleinert.

Insgesamt ergibt sich durch das Vorhaben keine Verschlechterung für die Bestandssituation der örtlichen Luftinsektenjäger.

Ein Brutrevier der Feldlerche im Bebauungsplangebiet ist aufgrund der bestehenden Kulisseneffekte zu allen Seiten äußerst unwahrscheinlich. Ausweichhabitate sind im Umland reichlich vorhanden.

A.5.4.7 Zusammenfassung

Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie aller Voraussicht durch das Vorhaben nicht erfüllt.

A.5.5 Immissionsschutz

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

A.5.6 Denkmalschutz

Östlich des Plangebietes, in etwa 250 m Entfernung, liegen zwei Bodendenkmäler „Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der frühneuzeitlichen Stadterweiterung von Neuburg einschließlich Elisenbrücke und Leopoldineninsel“ (Aktenzeichen D-1-7233-0301) sowie „Frühzeitliche Stadtbefestigung von Neuburg“ (Aktenzeichen D-1-7233-0302).

Weitere Denkmäler sind nicht angezeigt.

Auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde nach Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG wird hingewiesen:

- Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
- Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

A.6 Planinhalt

A.6.1 Städtebauliche und grünordnerische Konzeption

Das Plangebiet arrondiert eine Teilfläche nördlich der Donauwörther Straße am östlichen Ortsausgang der Stadt. Neben Einfamilien- und Doppelhäuser soll im südlichen Plangebiet auch Geschosswohnungsbau mit Wohnungen für u.a. Studierende geschaffen werden. Den Belangen der Grünordnung sollen dabei durch geeignete Festsetzungen zur Klimaanpassung Rechnung getragen werden. *Diese werden im laufenden Verfahren ergänzt.*

A.6.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst Flurstücke mit den folgenden Fl.Nrn.: 1419 (Teilfläche), 1341 (Teilfläche), 1421/2 (Teilfläche), 1413 1393. 1421/2 (Teilfläche), alle Gemarkung Neuburg a.d.Donau.

A.6.3 Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt werden Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO. In den Allgemeinen Wohngebieten werden die nach § 4 Abs. 3 Nummer 1, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 3. Anlagen für Verwaltungen, 4. Gartenbaubetriebe, 5. Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

A.6.4 Maß der baulichen Nutzung

A.6.4.1 Maximal überbaubare Grundfläche

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Geschossflächenzahl (GFZ) erfolgt gebietsabhängig (W1 bis W5) und ist den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung zu entnehmen.

A.6.4.2 Höhe der baulichen Anlage

Unterer Höhenbezugspunkt für die Höhenfestsetzungen ist jeweils der Schnittpunkt einer Vertikalen zur Grundstückszufahrt im Schnittpunkt mit der Straßenbegrenzungslinie.

Die traufseitige Wandhöhe der Hauptbaukörper darf die jeweils in der Nutzungsschablone angegebenen Höhe in Metern nicht überschreiten (gemessen von der Höhe des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Wandabschluss).

Die Firsthöhe der Hauptbaukörper darf die jeweils in der Nutzungsschablone angegebene Höhe in Metern auf die Höhe des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss nicht überschreiten.

Die traufseitige Wandhöhe von Garagen und Carports darf eine mittlere Höhe von 3,0 m, gemessen an der Außenseite der Außenwand (roh) bezogen auf die geplante Geländeoberfläche nicht überschreiten.

Festsetzungen zur Höhenlage des geplanten Geländes werden im weiteren Verfahren ergänzt.

A.6.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten; Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO findet keine Anwendung.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind folgende baulichen Anlagen zulässig: Terrassen bis zu einer Grundfläche von 20 m² sowie Terrassenüberdachungen mit einer Tiefe von bis zu 3,5 m, Nebengebäude bis zu einem Brutto-Rauminhalt von bis zu 12 m³, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von jeweils bis zu 15 m².

A.6.6 Örtliche Bauvorschriften

Um die geplante Bebauung städtebaulich und gestalterisch zu integrieren, werden Festsetzungen zu Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung sowie zur Fassadengestaltung getroffen.

Dächer

Die zulässigen Dachformen werden für die einzelnen Wohngebiete in den Nutzungsschablonen festgesetzt. Der Dachfirst ist über die Längsseite der Gebäude auszubilden.

Flachdächer von Hauptgebäuden sowie von Nebengebäuden mit einer Fläche von mehr als 10 m² sind zu mindestens 80 Prozent der Dachfläche bei einer Substratstärke von mindestens 10 cm zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind technische Aufbauten wie Klimaanlage oder Aufzugschächte.

Anstelle von zulässigen Satteldächern können auch geneigte Dächer errichtet werden, bei denen die auf den Dachfirst zulaufenden Dachflächen in der Vertikalen zueinander verschoben werden können (versetzte Satteldächer).

Fassaden

Für Fassadenanstriche sind nur Farben mit einem Hellbezugswert zwischen 40 und 90 zulässig. Farben mit einem Hellbezugswert von weniger als 40 sind ausschließlich an untergeordneten Fassadenteilen (z. B. Sockel) zulässig. Dauerhaft glänzende, reflektierende oder spiegelnde Materialien sind unzulässig.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergien

Module für Solar- und Photovoltaikanlagen sind auf Dächern mit einer Dachneigung von mehr als 5° flächenparallel und ohne Aufständering zu errichten. Bei Dächern mit einer Dachneigung von bis zu 5° dürfen die Module mit Aufständering errichtet werden. Notwendige Leitungen sind im Gebäude und nicht über die Fassaden und Dächer zu führen. Die festgesetzten maximalen Firsthöhen dürfen auch durch Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie nicht überschritten werden.

Einfriedungen

Einfriedungen sind ausschließlich als offene Zäune in einer Höhe von bis zu 1,2 Meter zulässig, sowie Laubhecken in einer Höhe von max. 1,5 Meter. Zäune müssen eine Bodenfreiheit von 1,5 Meter aufweisen.

Geländemodellierungen

Auffüllungen und Abgrabungen zur Herstellung der geplanten Geländeoberfläche sind zulässig. Die Errichtung von Stützmauern zum Abfangen von Geländeaufschüttungen und -abgrabungen sind bis zu einer maximalen Höhe von X,X Metern zulässig; weitere Angleichungen des Geländeniveaus sind mit Böschungen herzustellen.

Festsetzungen zur Höhenlage des geplanten Gelände werden im weiteren Verfahren ergänzt/konkretisiert.

Abfallstellplätze

Bewegliche Abfallbehälter sind so unterzubringen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind. Sie sind in bauliche Anlagen oder andere Umhausungen zu integrieren oder dicht zu umpflanzen.

Auf den privaten Grundstücksflächen sind als Leuchtmittel im Außenraum grundsätzlich LED-Leuchtmittel mit einer warm-weißen Lichttemperatur (≤ 3.000 K) und gekapseltem Gehäuse zu verwenden. Der Abstrahlwinkel von Außenraumleuchten ist auf den Bereich unterhalb der Horizontalen zu begrenzen. Fassadenanstrahlungen und andere nicht nutzungsgebundene Beleuchtungen im Außenraum, beispielsweise an Einfriedungen oder Bepflanzung, sind unzulässig.

A.6.7 Garagen und Stellplätze

Stellplätze sind entsprechend der jeweils geltenden Stellplatzsatzung der Gemeinde Rednitzhembach nachzuweisen. Garagen und Carports sind ausschließlich innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Garage zulässig.

Der Stauraum zwischen der Zufahrt der Garagen bzw. des Carports und der Straßenbegrenzungslinie darf eine Tiefe von 5 m nicht überschreiten.

A.6.8 Grünordnung

A.6.8.1 Grünordnerische Konzeption

Durch die Anpflanzung von Gehölzen sollen negative Effekte auf den Naturhaushalt und die Landschaft verringert werden. Dank der Gehölzvegetation können in Siedlungsbereichen bodennahe Temperaturextreme durch das schattenspendende Laubdach gemildert und Luftschadstoffe durch die Filterfunktion der Blätter gebunden werden. Durch die Gehölze werden Strukturen geschaffen, die sich nicht nur positiv auf das Ortsbild auswirken, sondern auch als Vernetzungselemente und Lebensräume für Pflanzen und Tiere dienen. Gehölzpflanzungen sind daher als Maßnahme zur Verminderung von Eingriffsfolgen besonders geeignet.

A.6.8.2 Erhalt Gehölze

Die als zu erhalten festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, während der Baumaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen und ggf. bei Ausfall zu ersetzen. Alle nicht zwingend zu fällende Bäume sind dauerhaft zu erhalten.

Baumschutz

Zur Erhaltung der vorhandenen, festgesetzten Bäume ist die Bodenfläche unter dem Kronentraufbereich zuzüglich eines Abstands von 1,50 m von jeglicher Beeinträchtigung zu schützen.

In Bereichen, in denen die Bauarbeiten bis unmittelbar an den Wurzel- und/oder Kronenbereich der Bäume heranreichen, sind vor Beginn der Bauarbeiten einzelfallbezogene Baumschutzmaßnahmen in Abstimmung mit einer Fachperson festzulegen.

Folgende Maßnahmen sind umzusetzen, um die Gehölze während der Baumaßnahmen zu schützen:

- Kappungen der Baumkronen sind unzulässig.
- Bei Grabungen im Umfeld des Baumes ist auf den Wurzelerhalt zu achten. Gegebenenfalls müssen vor Beginn der Grabungsarbeiten Wurzeln von einer Fachfirma sauber durchtrennt und fachgerecht versorgt werden.
- Zum Schutz der Wurzeln ist ein Wurzelvorhang zu errichten. Dieser ist so auszubilden, dass sämtliche eingebrachte Materialien nach Abschluss der Baumaßnahmen im Boden verbleiben können. Fundamente im Wurzelbereich sind unzulässig.
- Während der Baumaßnahmen ist um den Baum innerhalb des Wohngebietes, an der südlichen Grenze des Planungsgebietes, ein fester, mindestens 2,0 m hoher Baumschutzzaun mit einem Abstand von mindestens 1,5 m von der Kronentraufe aufzustellen. Der Kronentraufbereich ist der Bodenbereich, der durch die Krone des Baumes überschattet wird.
- Der Schutzbereich innerhalb des Zaunes ist von jeglichem Lagern von Baumaterialien, Befahren und Abgrabungen etc. freizuhalten. Es dürfen keine Abgrabungen im Kronentraufbereich der Bäume vorgenommen werden.

A.6.8.3 Pflanzmaßnahmen

Durchgrünung

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete ist auf den im Bauland liegenden Flächen je angefangener 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum oder zwei Sträucher zu pflanzen. Es sind heimische oder andere standortangepasste Gehölze gemäß der Artenliste mit entsprechender Mindestqualität zu verwenden.

Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke mit Ausnahme von Erschließungs- und Stellplatzflächen als Grün- oder Pflanzflächen anzulegen (z. B. Wiesen-, Rasen-, Bodendeckerflächen). Das dauerhafte Einrichten von Schotterflächen ist unzulässig. (Art. 7 Abs. 1 BayBO).

Auf den privaten Grundstücksflächen müssen die Pflanzmaßnahmen auf dem jeweiligen Grundstück spätestens in der auf die Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode erfolgen.

Eingrünung

Auf den mit dem Buchstaben A gekennzeichneten für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen ist eine dichte Gehölz- und Strauchpflanzung zu entwickeln. Hierzu sind zu pflanzen: je 50 m² Fläche ein Baum der Artenliste Bäume sowie 10 Sträucher der Artenliste Sträucher.

Die als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall sind Ersatzpflanzungen entsprechend der Artenliste vorzunehmen.

Begrünung von Stellplätzen

Die Stellplätze sind mit stadtklimaresistenten Baumarten der Pflanzliste zu bepflanzen. Die Mindestpflanzgröße beträgt 4x verpflanzter Hochstamm mit Drahtballen, Stammumfang 18 bis 20 cm. Die Bäume sind mit einem Dreibock zu sichern, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall durchgleichwertige Pflanzen zu ersetzen.

Versickerungsfähige Beläge

Stellplätze, Zufahrten und Wege sind versickerungsfähig (z. B. als Drainpflaster) auszubilden.

Außenbeleuchtung

Alle Lichtquellen im Außenraum der Anlagen sind insektenfreundlich zu gestalten.

Einfriedungen

Einfriedungen sind ausschließlich als offene Zäune in einer Höhe von bis zu 1,2 Meter zulässig, sowie Laubhecken in einer Höhe von max. 1,5 Meter. Zäune müssen eine Bodenfreiheit von 0,1 Meter aufweisen.

A.6.8.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die zu leistenden Ausgleichsflächen sowie deren Konzept werden im Laufe des Verfahrens ergänzt.

A.6.8.5 Grünordnerische Hinweise

Allgemein

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der auf die Nutzungsaufnahme des jeweiligen Grundstücks i.S.d. Art. 78 Abs. 2 BayBO folgenden Pflanzperiode umzusetzen. Bäume und Sträucher sind

fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall in der nächsten Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

Baufeldräumungen und die Beseitigung von Vegetationsbeständen sind nur außerhalb der Brutzeiten im April oder nach Aufzucht der Jungtiere ab Anfang August zulässig. Alternativ ist vor Baubeginn ein Nachweis zu erbringen, dass keine Vögel im Baufeld brüten.

Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass die angrenzenden Gehölzstrukturen und ihre unmittelbare Umgebung in der Bauphase weder zu befahren noch als Lagerfläche zu nutzen sind. Zwischen dem jeweiligen Baufeld und verbleibenden Gehölzen ist ein Bauzaun zu errichten; gefährdete Bäume sind mit Schutzmatte vor Beschädigung durch Fahrzeuge zu schützen.

Zwischen Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist gemäß DVGW Regelwerk Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,5 m einzuhalten.

Bei Baumpflanzungen im Näherungsbereich von Telekommunikationslinien ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßenbau und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

Bodenschutz

Bei Aufschüttungen und Abgrabungen sind die bau-, bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten. Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Der natürliche Bodenaufbau soll dort erhalten bleiben, wo keine Eingriffe in den Boden erfolgen. Zum Schutz des Bodens sind DIN 19731 und die §§ 6 – 8 BBodSchV zu beachten. Auf eine bodenschonende Ausführung der Bauarbeiten ist zu achten. Oberboden ist sachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder einzubauen; bei einer Entsorgung sind die Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) zu beachten. Bei den nicht versiegelten Flächen soll der Boden wieder seine natürlichen Funktionen erfüllen können, d.h. die Bodenschichten sind wieder so aufzubauen, wie sie natürlicherweise vorhanden waren.

Für Auffüllungen ist nur unbelastetes Material zu verwenden (Verhinderung schädlicher Bodenveränderungen). Beim Einsatz von Recyclingbaustoffen und belastetem Bodenaushub ist die Ersatzbaustoffverordnung anzuwenden.

Um Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden.

A.6.8.6 Artenliste

Einheimische Arten werden mit einem * versehen. Dies bedeutet sie sind natürlich vorkommende Arten in der Herkunftsregion „5.2 „Schwäbische und Fränkische Alb“. Die Verwendung dieser Gehölze sollte bevorzugt werden.

A) Bäume 2. Ordnung

(Mindestpflanzqualität: 2-3 x verpflanzt; Höhe 100-150 cm oder Stammumfang 12-14, Züchtungen sind mit „“, heimische Arten mit * gekennzeichnet)

<i>Acer campestre</i> *	Feldahorn
<i>Amelanchier ovalis</i>	Felsenbirne
<i>Crataegus monogyna</i> *	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus polygyna</i> *	Zweiggrifflicher Weißdorn
<i>Prunus padus</i> *	Gewöhnliche Traubenkirsche
<i>Salix caprea</i> *	Sal-Weide

<i>Sorbus aucuparia</i> *	Eberesche
<i>Catalpa bignonioides</i> "Nana"	Kugeltrompetenbaum
<i>Mespilus germanica</i>	Mispel
<i>Malus sylvestris</i> *	Wildapfel
<i>Sorbus aria</i> *	Gewöhnliche Mehlbeere
<i>Sorbus aria</i> "Fastigiata"	Säulenmehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i> "Fastigiata"	Säuleneberesche
<i>Sorbus torminalis</i> *	Elsbeere
<i>Quercus robur</i> "Fastigiata Koster"	Säuleneiche
<i>Sophora japonica</i> „Columnaris“	Säulen-Schnurbaum

B) Sträucher

(Pflanzqualität: mindestens 2x verpflanzt; Mindestgröße: 60-100 cm, heimische Arten sind mit * gekennzeichnet)

<i>Berberis vulgaris</i> *	Gemeine Berberitze
<i>Corylus avellana</i> *	Haselnuss
<i>Cornus sanguinea</i> *	Bluthartriegel
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cotoneaster integerrimus</i>	Gewöhnliche Zwergmispel
<i>Cotoneaster dammeri</i>	Teppich-Zwergmispel
<i>Euonymus europaeus</i> *	Europäisches Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i> *	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i> *	Rote Heckenkirsche
<i>Lonicera nigra</i>	Schwarze Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i> *	Schlehe
<i>Rhamnus catharticus</i>	Kreuzdorn
<i>Frangula alnus</i> *	Faulbaum
<i>Rosa canina</i> *	Hunds-Rose
<i>Rosa glauca</i>	Hecht-Rose
<i>Rosa corymbifera</i> *	Hecken-Rose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Sambucus nigra</i> *	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i> *	Trauben- Holunder
<i>Vinca minor</i> *	Kleines Immergrün
<i>Viburnum lantana</i> *	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i> *	Gewöhnlicher Schneeball

C) Kletterpflanzen, Rankpflanzen und Spreizklimmer

(Pflanzqualität: 60-100 cm, 1-3 Triebe, Topfballen, heimische Arten sind mit * gekennzeichnet)

Standort Schatten-Halbschatten:

<i>Euonymus fortunei</i>	Immergrüne Kriechspindel
<i>Hedera helix</i> *	Efeu
<i>Hydrangea petiolaris</i>	Kletterhortensie
<i>Aristolochia macrophylla</i>	Pfeifenwinde
<i>Clematis-Hybriden</i>	Waldreben
<i>Humulus lupulus</i> *	Hopfen
<i>Lonicera henryi</i>	Immergrüne Geißblatt
<i>Rosa sp. kletternde Sorten, R. arvensis</i> *	Kletterrosen
<i>Jasminum nudiflorum</i>	Winter-Jasmin

Standort Sonne-Halbschatten:

<i>Parthenocissus tricuspidata</i>	Wilder Wein
<i>Actinidia arguta/chinensis</i>	Kiwi
<i>Akebia quinata</i>	Akebie

*Clematis div.**
Parthenocissus quinquefolia
Vitis vinifera
Wisteria Floribunda
Waldrebe
Wilder Wein
Echter Wein
Blauregen

A.6.9 Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe

Die Eingriffsregelung verpflichtet die Eingriffsverursacher dazu, die Möglichkeiten der Vermeidung zu prüfen und unvermeidbare Eingriffe auszugleichen. Da ein gesetzlich vorgeschriebenes Bewertungsverfahren zur Beurteilung der Eingriffe fehlt, hat das Bayerische Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen den Leitfaden zur Eingriffsregelung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2021, München)¹ herausgegeben, der den Gemeinden zur Anwendung empfohlen wird. Er dient einer fachlichen und rechtlich abgesicherten Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Dieser Leitfaden ist Grundlage für die hier erarbeitete Bewertung.

A.6.9.1 Bewertung des Bestandes

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 26.394 m².

Kein Ausgleichsbedarf besteht für den Beuthmühlweg und die Donauwörther Straße, die vollständig versiegelt sind. Die Flächen, die außerhalb der Wohngebietsausweisung liegen, werden nicht überplant und bleiben im aktuellen Zustand erhalten. Für diese Flächen ist keine naturschutzrechtliche Kompensation erforderlich, da für diese Flächen keine Verschlechterung des Zustandes durch die Planung erfolgt.

Mit Hilfe von Luftbildern wurden die betroffenen Flächen im Zuge der Geländebegehung anhand ihrer Vegetationsausstattung in verschiedene BNT (Biotop- und Nutzungstypen) eingeteilt. Im Weiteren Verfahren wurden die BNT in einer georeferenzierten Karte verortet. In der nachfolgenden Tabelle wurden alle kartierten BNT erfasst. Im Weiteren wurde mit Hilfe des Leitfadens „Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 2022)“ der zu leistende Ausgleichsbedarf ermittelt.

Tabelle 1: Eingriff- und Ausgleichskalkulation nach „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (vgl. S. 55ff)

WA	Bezeichnung	Fläche (m²)	Bewertung (WP)	GRZ/ Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
WA1	G11 Intensivgrünland	3.949	3	0,2	2.369
WA2	A11 Acker, intensiv genutzt	8.164	3	0,35	8.572
WA3	A11 Acker, intensiv genutzt	1.565	3	0,3	1.409
WA4	A11 Acker, intensiv genutzt	3.955	3	0,4	4.746
WA5	A11 Acker, intensiv genutzt	900	3	0,4	1.080
WA1	B312 Einzelbäume / Baumreihen / Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten; mittlere Ausprägung	518	9	0,2	932

¹ Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft.

WA4	B312 Einzelbäume / Baumreihen / Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten; mittlere Ausprägung	25	9	0,4	90
WA5	B312 Einzelbäume / Baumreihen / Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten; mittlere Ausprägung	25	9	0,4	90
RRB	G11 Intensivgrünland	743	3	0,4	892
	V5 Grünflächen (kein Eingriff/Bestand)	3.848	0	0	-
	V11 Vollversiegelte Verkehrsstraße (Bestand)	2.702	0	0	-
	Summe	26.394			20.180

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Verwendung von versickerungsfähigen Belägen im Außenraum und für Stellplätze	Erhalt des Retentionsvermögens des belebten Bodens	Festsetzung im BP aufgrund § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Umfassende Durchgrünung des Gebietes (Anlage von zusätzlichen Baumpflanzungen)	Schaffung von neuem Lebensraum, Steigerung der Erholungsfunktion, Mikroklimatische Luftverbesserung	Festsetzung im BP aufgrund § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Großflächiger Erhalt von wert-gebenden Strukturen im Rand-bereich der Parzelle	Erhalt von wertgebenden Habitaten, Böschungssicherung, Erosionsschutz	Festsetzung im BP aufgrund § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Nutzung insektenfreundlicher Beleuchtungen im Außenraum	Reduzierung von negativen Auswirkungen auf die nachtaktive Fauna	Festsetzung im BP aufgrund § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Summe (max. 20%)		10%
Summe Ausgleichsbedarf (WP)		18.162



Abbildung 5: BNT im Geltungsbereiche (ohne Maßstab), *Plangrundlage: Digitales Orthophoto, © Bay. Vermessungsverwaltung, 2026*

Gebiete mit einer hohen Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild sind vom Vorhaben nicht betroffen.

A.6.9.2 Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Um den Eingriff durch die vorliegende Planung auszugleichen, ist eine Gesamtausgleich von **18.162 Wertpunkten** erforderlich.

A.6.9.3 Ausgleichsflächen und -maßnahmen

Das Ausgleichskonzept sowie die Lage der Ausgleichsfläche werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Die Maßnahmen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Abschluss der Bauarbeiten zu realisieren.

A.6.10 Immissionsschutz

Eigentümer, Besitzer und Nutzer der Grundstücke im Plangebiet haben die zulässigen ortsspezifischen landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen), die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgehen, unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Mit zeitweisen Emissionen während der Erntezeit, der Bewirtschaftung der Flächen oder weiterem landwirtschaftlichen Fahrverkehr ist zu jeder Tages- und Nachtzeit zu rechnen.

Mit Brennholzarbeiten und Kleintierhaltung für die Eigenversorgung im Kontext des Plangebietes ist zu rechnen.

A.6.11 Erschließung, Ver- und Entsorgung

A.6.11.1 Verkehrliche Erschließung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

A.6.11.2 Stromversorgung

Der Anschluss an die öffentliche Stromversorgung ist gegeben.

A.6.11.3 Wasserversorgung

Der Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung ist gegeben.

A.6.11.4 Abwasserbeseitigung, Entwässerung

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern und darüber hinaus dem geplanten Regenrückhaltebecken zuzuleiten.

Schmutzwasser ist in den Kanal einzuleiten.

Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser sind Herkunft und der mögliche Verschmutzungsgrad zu berücksichtigen. Eine erlaubnisfreie Niederschlagsversickerung ist möglich, wenn die Vorgaben der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) i.V.m. der TRENGW (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) eingehalten werden.

Sollten sogenannte "Grauwasseranlagen" geplant und gebaut werden, ist der Bauherr über die Meldepflicht gegenüber dem Gesundheitsamt gemäß Trinkwasserverordnung in Kenntnis zu setzen.

A.6.11.5 Brandschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass das Hydrantennetz nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW)-Arbeitsblätter W 331 und W 405 auszubauen ist. Ggf. ist der Löschwasserbedarf nach den Ermittlungs- und Richtwertverfahren des ehem. Bayer. Landesamts für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln. Punkt 1.3 „Löschwasserversorgung“ der VollzBekBayFWG ist zu beachten.

A.6.11.6 Stellplätze

Stellplätze sind entsprechend der jeweils geltenden Stellplatzsatzung der Stadt Neuburg a.d.Donau nachzuweisen.

Zwischen öffentlicher Straßenverkehrsfläche und Garagen bzw. Carports ist ein Stauraum von mindestens 5 Metern einzuhalten.

A.6.12 Flächenbilanz

Tabelle 2: Flächenbilanz Geltungsbereich

Flächennutzung	Fläche	Anteil
Allgemeines Wohngebiet	14.791 m ²	56,04%
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	6.315 m ²	23,92%

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	152 m ²	0,58%
Öffentliche Grünfläche	4.594 m ²	17,40%
Private Grünfläche	542 m ²	2,05%
Fläche gesamt	27.083 m²	100 %

A.7 Nachrichtliche Übernahmen

A.8 Hochwasserschutz und Starkregenereignisse

Starkregenereignisse

Zum Schutz gegen örtliche Starkniederschläge wird allgemein empfohlen, die Unterkante von Gebäudeöffnungen (z. B. Kellerschächte, Eingänge) mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe bzw. Straßenoberkante zu legen. Die Ableitung von wild abfließendem Oberflächenwasser muss schadlos erfolgen.

Niederschlagswasserbeseitigung

Eine Versickerung von Niederschlagswasser am Entstehungsort muss entsprechend den Vorgaben der NwFreiV mit TRENGW sowie dem DWA Arbeitsblatt A 138, DWA Merkblatt M 153 erfolgen.

Grundwasser

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Schichtenwasser sichern muss.

B Umweltbericht

B.1 Einleitung

Die Kreisstadt Neuburg a. d. Donau plant am westlichen Ortsrand ein neues Wohnbaugebiet, da bestehende Wohnbaupotenziale nicht ausreichen, um den vorhandenen Wohnraumbedarf zu decken. Hierzu wird der Bebauungsplan „Beuthmühlweg“ aufgestellt, der einen Geltungsbereich mit einer Fläche von ca. 2,6 ha umfasst.

B.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Ziel des Bebauungsplans ist die Befriedigung der bestehenden Nachfrage nach Wohnbauland. Dabei sollen die städtebaulichen Strukturen des angrenzenden Wohngebietes fortgeführt werden.

Der Vorhabenraum schließt die Grundstücke Fl.-Nr. 1413 und 1393 sowie Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nr. 1419, 1341 und 1421/2, Gemarkung Neuburg a. d. Donau, ein. Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen ist der Neubau von maximal 27 Gebäuden zur Wohnnutzung vorgesehen. Darüber hinaus sollen die gemäß der geltenden Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze sowie eine Erschließungsstraße, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und öffentliche und private Grünflächen errichtet werden. Das geplante Wohngebiet wird über den Beuthmühlweg erschlossen. Für das Baugebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,2 bis 0,4 festgesetzt.

Zur Minimierung der entstehenden Eingriffe sind die Maßnahmen der Grünordnung, beispielsweise eine umfassende Eingrünung Richtung Westen zur freien Landschaft, zu realisieren (s. Kap. A.5.8).

Für den Bebauungsplan ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen und ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen.

B.1.2 Planungsrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

B.1.2.1 Ziele aus Fachgesetzen

Für den vorliegenden Bebauungsplan werden die planungsrelevanten Ziele der aufgeführten Fachgesetze, jeweils in der aktuellen Fassung, folgendermaßen berücksichtigt:

- BauGB
insb. (Belange des Umweltschutzes), § 1a (Ergänzende Vorschriften des Umweltschutzes), § 2 Abs. 4 (Umweltprüfung) und § 2a i.V.m. Anlage 1 (Umweltbericht)
- Prüfung der Auswirkungen auf Belange des Umwelt- und Naturschutzes, der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7) durch vorliegenden Umweltbericht
- Dokumentation möglicher Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sowie deren Vermeidung und Kompensation als Grundlage für die gemeindliche Abwägung
- Darstellung/Festsetzung von Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich
 - BNatSchG
insb. § 14 i.V.m. § 15 (Eingriffsregelung), §§ 20-33 (Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft), § 39 (Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen) und § 44 (Artenschutz) sowie
BayNatSchG
insb. Art. 4 (Grünordnungspläne), Art. 16 (Schutz bestimmter Landschaftsbestandteile), Art. 19 (Arten- und Biotopschutzprogramm) und Art. 23 (Gesetzlich geschützte Biotope)
- Darstellung/Festsetzung von Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich und Festsetzung grünordnerischer Maßnahmen zur Minimierung von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild
- konfliktarmer Standort, da hauptsächlich Bereiche mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft von der Planung betroffen sind
- Flächen mit höherer naturschutzfachlicher Wertigkeit werden nur in unbedingt notwendigem Maße in Anspruch genommen
- Keine Betroffenheit geschützter Landschaftsbestandteile und gesetzlich geschützter Biotope durch die Planung
 - BImSchG
insb. i.V.m. der sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (16. BImSchV) der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) und der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Teil 1 (Lärmimmissionen)
- Wahl eines konfliktarmen Standortes, in ausreichender Entfernung zu größeren Straßen oder Anlagen, die Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen emittieren oder Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung der

Luft, insbesondere durch Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe oder Geruchsstoffe verursachen

- BBodSchG
insb. §§ 4-10 (Grundsätze und Pflichten zur Vermeidung schädlicher Bodenverunreinigungen)
- Vermeidungsmaßnahmen, um schädliche Bodenveränderungen zu minimieren, z.B. Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen und Gehölzpflanzungen
 - WHG
insb. Abschnitt 4 „Bewirtschaftung des Grundwassers“ (Entwässerung/Niederschlagswasserbeseitigung)
sowie
Bayerisches Wassergesetz
- Wahl eines Standortes, an dem keine Oberflächengewässer betroffen sind oder direkt beeinträchtigt werden können
- Festsetzung von Vermeidungsmaßnahmen, um nachteilige Veränderungen der Gewässer-eigenschaften, insb. des Grundwassers, zu minimieren; z.B. Niederschlagsversickerung auf dem Grundstück über die belebte Bodenschicht und Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Rückhaltebecken zum Schutz des Trinkwasserschutzgebietes
 - BayDschG
- Wahl eines Standortes, an dem keine Bau- und Bodendenkmäler betroffen sind
- Hinweis auf Vorgehensweise beim Auffinden von Denkmälern

B.1.2.2 Natura-2000-Gebiete

Im unmittelbaren Umfeld des Planungsgebietes befinden sich keine Natura-2000-Gebiete. Der Vorhabenraum liegt außerhalb von Bereichen, die im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem nächstgelegenen (ca. 830 m entfernt) FFH-Gebiet „Donau mit Jura-Hängen zwischen Leitheim und Neuburg“ (7232-301) stehen. Demnach besteht keine Betroffenheit.

B.1.2.3 Weitere Schutzgebiete

Direkt westlich und nördlich angrenzend befindet sich das Wasserschutzgebiet „Neuburg a.d.Donau, GKSt“. Es befinden sich keine gesetzlich geschützten und/oder amtlich kartierten Biotope im Untersuchungsraum. Etwa 40 m südöstlich befindet sich das Biotop „Hohe Schanz“ westlich Neuburg/Do., welches durch die Planung aber nicht berührt wird.

Circa 250 m nördlich befindet sich außerdem das Landschaftsschutzgebiet LSG-00432.01 „Schutz des „Donautales westlich von Neuburg“ im Gebiet der Stadt Neuburg sowie der Märkte Burgheim und Rennertshofen und der Gemeinde Oberhausen, Landkreis Neuburg-Schrobenhausen“.

B.1.2.4 Landesentwicklungsprogramm/Regionalplan Ingolstadt 10

Die Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern und des Regionalplans 10 sind ausführlich in der städtebaulichen Begründung (siehe Kap. A.5.1.1, A.5.1.2) beschrieben und werden mit der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Besonders zu beachten ist der Regionale Grünzug nördlich des Plangebietes, entlang der Donau, der entsprechend den Zielen des LEP zur Gliederung der Siedlungsräume, zur Verbesserung des Bioklimas und zur Erholungsvorsorge festgelegt wurde.

Das Plangebiet befindet sich außerdem in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet.

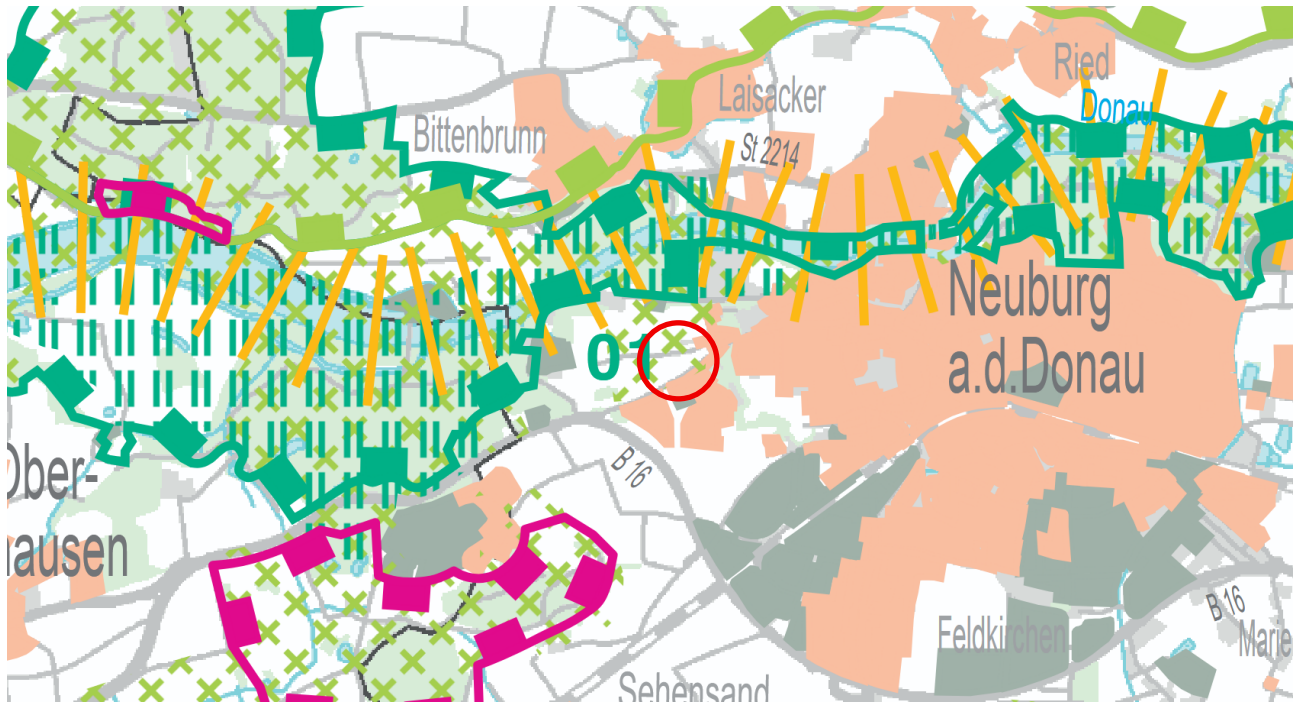


Abbildung 6: Regionalplan Landschaft und Erholung (BayernAtlas 2026)

B.1.2.5 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Kreisstadt Neuburg a. d. Donau als landwirtschaftliche Fläche (Flächen zur Förderung von Maßnahmen der Landschaftspflege und der Erholungsförderung) dargestellt. Da sich der Bebauungsplan mit der geplanten Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickeln lässt, ist dessen Änderung erforderlich. Diese erfolgt im Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

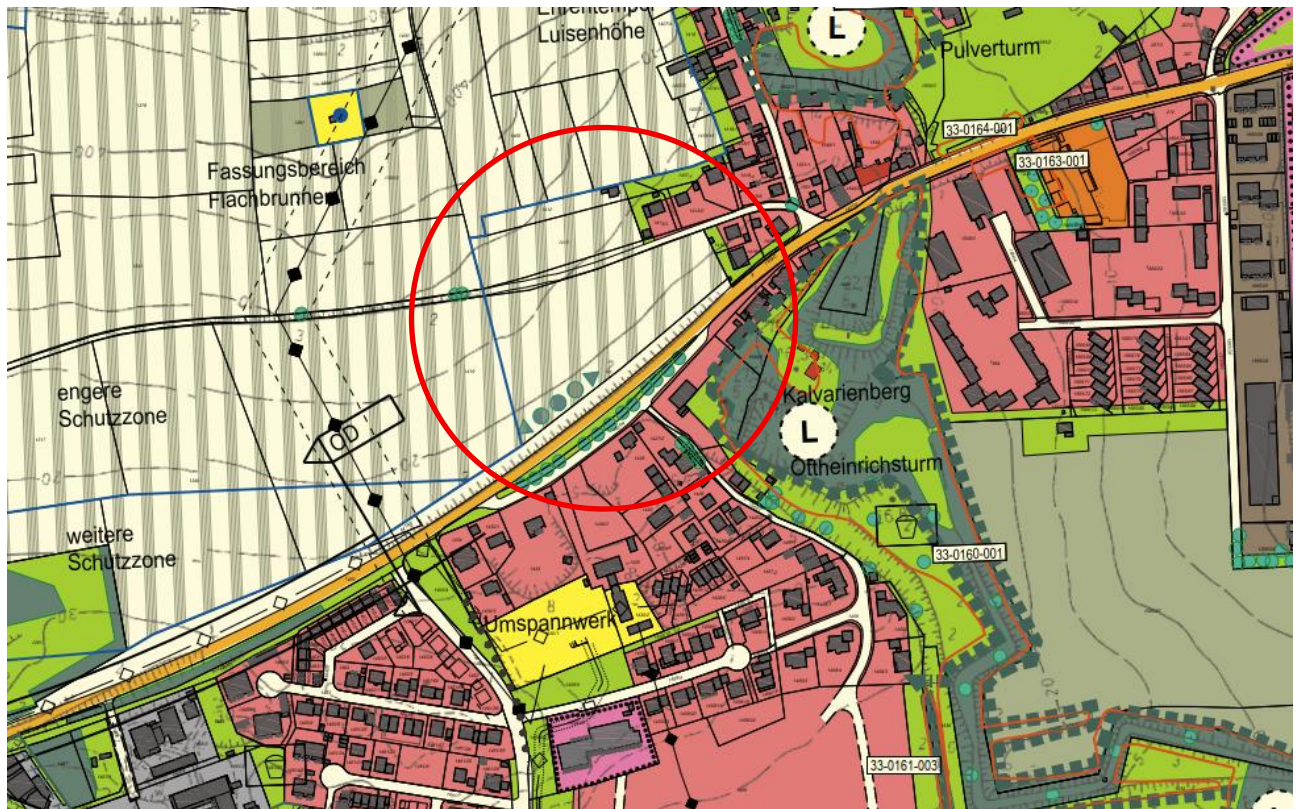


Abbildung 7: Flächennutzungsplan Neuburg a.d. Donau

B.1.2.6 Sonstige Fachplanungen

Das Plangebiet befindet sich nach dem ABSP des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen (Bearbeitungsstand August 1998) innerhalb der naturräumlichen Untereinheit „Hochfläche der Südlichen Frankenalb“ (082-A). Es liegt außerhalb von Schwerpunktgebieten des Naturschutzes

B.2 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Bestandes

B.2.1 Schutzgut Fläche

Nach Angaben des Bay. Wirtschaftsministeriums betrug der aktuelle Flächenverbrauch in Bayern 12,4 ha pro Tag (2023) und lag damit höher als im Vorjahr. Die Entwicklung der Siedlungs- und Verkehrsflächen verläuft damit deutlich dynamischer als die Einwohnerentwicklung.

Die Fläche der Kreisstadt Neuburg a. d. Donau beträgt etwa 8.129 ha, davon sind etwa 22,9 % (1.858 ha) Siedlungs- und Verkehrsfläche, die sich untergliedern in Wohnbaufläche mit 464 ha, Industrie- und Gewerbefläche mit 315 ha und Verkehrsfläche mit 650 ha (BayLfSt, Statistik kommunal).

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,6 ha. Derzeit sind im Planungsgebiet keine Versiegelungen vorhanden, da es sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen handelt. Ausgenommen sind hier die beiden bereits bestehenden Straßen Beuthmühlweg und Donauwörther Straße.

Bezüglich Funktion und Wertigkeit der Fläche für die einzelnen Schutzgüter siehe nachfolgende Kapitel.

B.2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Im südlichen Planungsgebiet wachsen derzeit vorwiegend Feldfrüchte als Monokultur. Fragmentarisch können außerdem Ackerwildkräuter vorkommen, insbesondere in den Randbereichen. Der nördliche Teil wird als Intensivgrünland genutzt. Das Plangebiet verfügt somit über eine relativ artenarme Vegetation, die stark durch die anthropogene Nutzung geprägt ist.

Tiere: Für die landwirtschaftlichen Nutzflächen im Geltungsbereich und die angrenzenden Flächen liegen derzeit keine detaillierten faunistischen Hinweise vor.

Im Planungsgebiet ist das Vorkommen typischer, heimischer Tiere der Feldflur wahrscheinlich. Dazu zählen beispielsweise Rehe, Füchse, verschiedene Greifvögel und Marderarten, Ringeltauben, Krähen sowie Feld- und Wühlmäuse. Das Vorkommen seltener Arten, wie z.B. dem Feldhasen, ist nicht völlig ausgeschlossen.

Es handelt sich um Lebensräume, die im Umfeld des Plangebietes sehr häufig anzutreffen sind. Das unmittelbare Umfeld des Planungsgebietes ist ebenfalls durch diese Habitate sowie Straßen, Siedlungsgebiet und Waldflächen geprägt.

Vorbelastungen: Durch die Nähe zu bestehenden Siedlungsgebieten, zum Beuthmühlweg und Donauwörther Straße bestehen Vorbelastungen für das Schutzgut. Außerdem führt eine Hochspannungsleitung durch das Plangebiet. Aufgrund der Verkehrsstraßen kommt es zu Störungen in Form von Lärm, Vibrationen und Schadstoffeinträgen, die sich auf die Tier- und Pflanzenwelt im Vorhabenraum auswirken können. Zudem wird die Flora und Fauna im Planungsgebiet durch den Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln im Zuge der landwirtschaftlichen Nutzung beeinträchtigt.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

B.2.3 Schutzgut Boden

Beim Ausgangsgestein handelt es sich um Kalkstein, gebankt, hellgrau bis weißgrau, mit Kieselknollen und -lagen (wM). Als Bodentyp herrscht im Planungsgebiet 105: Fast ausschließlich Braunerde und (flache) Braunerde über Terra fusca aus (skelettführendem) Schluff bis Ton (Deckschicht) über Lehm- bis Ton(-schutt) (Carbonatgestein) vor. Im nordwestlichen Plangebiet findet sich zusätzlich 50a: Fast ausschließlich Braunerde aus Lehm über Lehm bis Tonschluff (Molasse, glimmerreich), verbreitet mit Hauptlage. Die digitale ingenieurgeologische Karte gibt den Baugrundtyp als „Mäßig harte Festgesteine, häufig mit Inhomogenitäten“ an. Die mittlere Tragfähigkeit wird als hoch bis sehr hoch beschrieben. Der Boden ist durch die land- und forstwirtschaftliche Nutzung vorbelastet. Beispielsweise führt das Befahren mit schwerem Gerät zu Verdichtungen. Auch der Einsatz von Dünger und Pestiziden wirkt sich auf den Bodenhaushalt aus. Es ist davon auszugehen, dass die Bodenfunktionen durch die intensive Bewirtschaftung teilweise eingeschränkt sind.

Weiterhin kommt es zu Schadstoffemissionen (Reifenabrieb, Streusalz, etc.) durch den Verkehr auf den benachbart befindlichen Straßen Beuthmühlweg und Donauwörther Straße, die in das Plangebiet eingetragen werden. Zudem kann das im Winter auf den umliegenden Straßen verteilte Streusalz, z. B. über Sprühnebel, in das Planungsgebiet eingetragen werden.



Abbildung 8: Übersichtsbodenkarte (BayernAtlas 2026)

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

B.2.4 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet befinden sich weder Fließ- noch Stillgewässer. Zum Grundwasserflurabstand liegen keine Informationen vor. Das Trinkwasserschutzgebiet „Neuburg a.d.Donau, GKSt“ grenzt direkt westlich und nördlich an das Plangebiet an.

Der Vorhabenraum befindet sich außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten und wassersensiblen Bereichen. Es führen keine nennenswerten Starkregenabflussbahnen durch das Plangebiet.

Durch den Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln im Zuge der landwirtschaftlichen Nutzung kann es zu Schadstoffeinträgen in das Grundwasser kommen. Von den umliegenden Straßen kann das im Winter verteilte Streusalz z. B. über Sprühnebel in den Vorhabenraum eingetragen werden.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von mittlerer Bedeutung.

B.2.5 Schutzgut Luft und Klima

Klimaschutz und Klimaanpassung sind seit dem Jahre 2011 ausdrücklich in § 1a Abs. 5 BauGB verankert und sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Bei der Überplanung von Flächen können frühzeitig geeignete Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel und seine Folgen festgesetzt werden.

Über den großen, vegetationsbedeckten Ackerflächen kann sich zwar Kaltluft bilden, diese kann jedoch aufgrund der Geländeneigung nach Norden kaum in thermisch belastete Siedlungsgebiete abfließen. Für die Frischluftproduktion spielen die Ackerflächen im Vorhabenraum kaum eine Rolle.

Eine Vorbelastung besteht durch den temporären Eintrag von Staub sowie Dünge- und Pflanzenschutzmitteln im Zuge der landwirtschaftlichen Nutzung.

Durch die Nähe zum Beuthmühlweg und zur Donauwörther Straße sind lufthygienische Vorbelastungen im Planungsgebiet vorhanden.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

B.2.6 Schutzgut Landschaft

Acker: Das Gelände fällt nach Norden hin ab. Die Freifläche innerhalb des Vorhabenraums wird durch keine landschaftlich reizvollen Strukturen wie Bäume oder Hecken bereichert. Die Ackerfläche wirkt landschaftlich ausgeräumt. Lediglich entlang der beiden Straßen und am nördlichen Rand des Plangebietes befinden sich einige Gehölze.

Umfeld: Die Umgebung des Plangebietes ist gekennzeichnet durch Siedlungsgebiet und landwirtschaftliche Flächen, sowie vereinzelte Waldstücke.

Vorbelastungen: Eine Vorbelastung besteht durch eine bestehende Hochspannungsleitung, sowie Siedlungsgebiet und die beiden Verkehrsstraßen.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

B.2.7 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

In diesem Schutzgut werden verschiedene Aspekte zusammengefasst:

- Objekte mit Bedeutung für das kulturelle Erbe,
- Landwirtschaft und Forstwirtschaft,
- sonstige Sachgüter (z. B. Jagd).

Als Kulturgüter werden nach § 2 des Gesetzes zum Schutz der Kulturdenkmale (DSchG) denkmalgeschützte bauliche Anlagen, Grünanlagen und Wasseranlagen behandelt. Gemäß § 6 DSchG sind nicht nur die Anlagen selbst geschützt, sondern auch die Umgebung bzw. deren Wirkungsraum stehen unter besonderen Schutz. Die land- und forstwirtschaftlichen Flächen werden entsprechend ihrer wirtschaftlichen und kulturellen Bedeutung bewertet. Für die Untersuchungen wurden neben eigenen Beobachtungen die Daten des Landesamts für Denkmalpflege verwendet.

Es befinden sich keine Baudenkmäler im Bereich des Plangebietes. Außerdem sind keine Bodendenkmäler bekannt.

Die Flächen weisen voraussichtlich keine Bedeutung für das Schutzgut auf.

B.2.8 Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung

Es befinden sich weder Erholungseinrichtungen noch Wege im Geltungsbereich. Die Flächen werden offenkundig nur im Bereich der umlaufenden Wege oder Straßen für Spaziergänge etc. genutzt. Vorbelastungen bestehen durch den Eintrag von Staub-, Lärm- und Luftschadstoff- sowie eventuell Geruchsemissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung und den Verkehr auf dem Beuthmühlweg und der Donauwörther Straße.

Der Vorhabenraum ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

B.2.9 Wechselwirkungen

Soweit relevant sind die Wechselwirkungen bereits in den obigen Kapiteln bei den jeweiligen Schutzgütern im Zuge der Bewertung der jeweiligen schutzgutspezifischen Funktionen beschrieben.

B.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

B.3.1 Wirkfaktoren

Mit dem geplanten Vorhaben gehen während der Bau- und Betriebsphase Auswirkungen unterschiedlicher Art auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bis i einher. Gemäß Anlage 1 BauGB können diese direkter oder indirekter, sekundärer, kumulativer, grenzüberschreitender, kurz-, mittel-, langfristiger, ständiger oder vorübergehender sowie positiver oder negativer Art sein.

Zu prüfen sind dabei unter anderem folgende Wirkungen bzw. Wirkfaktoren nach Anlage 1 des BauGB:

- Bau und Vorhandensein des geplanten Vorhabens, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten
- Nutzung natürlicher Ressourcen (insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt), wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist
- Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen
- Art und Menge der erzeugten Abfälle, ihre Beseitigung und Verwertung
- Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z. B. durch Unfälle oder Katastrophen)
- Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme durch die mögliche Betroffenheit von Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz oder durch die Nutzung natürlicher Ressourcen
- Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels
- eingesetzte Techniken und Stoffe

Diese Wirkbereiche werden nachfolgend, bezogen auf die jeweiligen Schutzgüter bzw. Umweltschutzbefürwortungen, insoweit geprüft, wie es nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise möglich ist.

B.3.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

Das Bayerische Landesamt für Umwelt konkretisiert den Begriff: „Flächenverbrauch“ wie folgt: „Die Ressource Boden/Fläche kann (wie Energie oder Wasser) tatsächlich nicht verbraucht werden, sondern diese Ressourcen werden qualitativ degradiert“ (LfU 2015:84). Fläche kann demnach also nur „beansprucht“ werden, so dass hier nicht der „Flächenverbrauch“, sondern die „Flächeninanspruchnahme“ behandelt wird.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche lassen sich anhand von sechs Bewertungsindikatoren mit fünf Bewertungsstufen beschreiben.

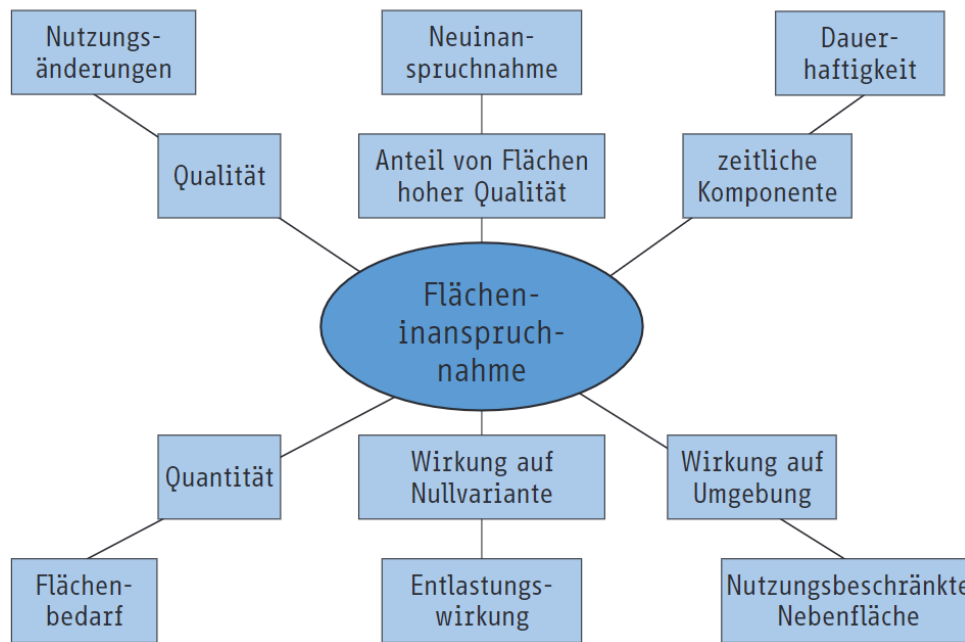


Abbildung 9: Übersicht der Indikatoren zur Bewertung des Schutzguts Fläche und des jeweils abgebildeten Aspekts der Betroffenheit © UVP-report 35 (1): 26-33 | 2021

Nutzungsänderungen

Eine Fläche ist umso hochwertiger, desto mehr Nutzungsarten aus ihr entwickelt werden können. Durch die Planung verändert sich die Anzahl der Nutzungsmöglichkeiten für die Fläche ins Negative. Nach der Ausführung der Planung kann die Fläche in weniger Nutzungsarten wie davor umgewandelt werden, weshalb die Nutzungsänderung durch das Bauvorhaben als negativ für das Schutzgut Fläche zu betrachten ist.

Neuinanspruchnahme

Bei dem Bauvorhaben werden mehr als 20 % auf Flächen, welche aktuell mit Nutzungsarten der Objektartengruppe „Vegetation“ belegt sind, durchgeführt. Für die Neuinanspruchnahme ist das als sehr schlecht zu bewerten.

Dauerhaftigkeit

Die Fläche wird dauerhaft in Anspruch genommen. Das Vorhaben ist für das Schutzgut Fläche im Hinblick auf die Dauerhaftigkeit und Regenerationsdauer als negativ zu betrachten.

Nutzungsbeschränkte Nebenfläche

Nutzungsbeschränkte Nebenflächen werden im Zuge der Bebauung nicht in Anspruch genommen.

Entlastungswirkung

Es sind keine Entlastungswirkungen bekannt.

Flächenbedarf

Der Flächenbedarf für die vorliegenden Planung ist als hoch zu bewerten, da es zu Neubelastungen von natürlich gewachsenem Boden in Folge von Voll- und Teilversiegelungen durch Straßen, Gebäuden sowie durch Zuwege kommt.

Ergebnis

Indikator	1	2	3	4	5	Kriterium
Nutzungsänderungen	>5	1-5	0	-1 - -5	< -5	Veränderung der weiteren möglichen Nutzungsarten
Neuinanspruchnahme	> 20 %	1-20 %	> 50 %	1-20 %	> 20 %	Anteil an beanspruchten Flächen hoher Qualität
	mehr Nutzungen möglich		degr. Flächen	Nutzungsgruppe Vegetation		
Dauerhaftigkeit	-	-	keine	1-50 a	> 50 a	Dauer der Blockierung für andere Nutzungsarten
Nutzungsbeschränkte Nebenfläche	< 90 %	90-99 %	100 %	101-150 %	> 150 %	Veränderung der vom Vorhaben indirekt beeinflussten Fläche
Entlastungswirkung	> 20 %	5-20 %	< 5 %	< 5 %	> 5 %	Entlastung der nutzungsbeschränkten Nebenfläche der Nullvariante
	Entlastung			Neubelastung		
Flächenbedarf	< 95 %	95-99 %	100 %	101-110 %	> 110 %	Flächenbedarf relativ zur Nullvariante

Abbildung 10: Übersicht der Bewertungsstufen zu den sechs Indikatoren für das Schutzgut Fläche, © UVP-report 35 (1): 26-33 | 2021

Durch die Betrachtung der fünf Bewertungskriterien ergibt sich bei dem konkreten Bauvorhaben für das Schutzgut Fläche mittlere Auswirkungen.

B.3.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Bei Realisierung der Planung geht die Vegetation in den künftig überbauten Bereichen vollständig verloren. Der Verlust der vorhandenen Biotope durch die Nutzung als Wohngebiet wird im Zuge der Kompensationsmaßnahmen teilweise intern und auf einer externen Fläche ausgeglichen.

Durch die Bebauung werden die bisherigen Habitatstrukturen beseitigt. Die vorkommenden Arten finden jedoch in der Umgebung Ersatzlebensräume.

Bau- und betriebsbedingt kann es zum Funktionsverlust oder -beeinträchtigungen von Tierlebensräumen im näheren Umfeld kommen, da Lärm und optische Störeffekte auf die Fauna einwirken. Außerdem können Erholungssuchende und freilaufende/jagende Haustiere die Wildtiere in der Umgebung des Wohngebietes stören. Zudem kann sich die Straßen-/Gebäudebeleuchtung auf die Tierwelt, wie beispielsweise nachtaktive Insekten und Vögel, auswirken.

Die Durchgrünung des Wohngebietes bewirkt eine Minderung der Eingriffe für das Schutzgut. Verschiedene anpassungsfähige Vogelarten werden auch in den entstehenden Hausgärten geeignete Habitatstrukturen finden und in das Gebiet zurückkehren. Es ist davon auszugehen, dass künftig vorwiegend Kulturfolger und Ubiquisten auf den Flächen leben werden.

Die Planung führt voraussichtlich zu geringen Auswirkungen auf das Schutzgut.

B.3.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Im Zuge der Planrealisierung wird gewachsener, belebter Boden in einem Umfang von 2,6 ha in Anspruch genommen, der in seinen Funktionen als Filter, Pflanzen- und Tierlebensraum, Produktionsgrundlage, für die Wasserversickerung und -verdunstung sowie die Klimaregulierung nicht ersetzbar ist. Mit einer Grundflächenzahl von 0,2 bis 0,4 ist der Versiegelungsgrad als gering anzusprechen. Die beanspruchten Böden sind durch die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung bereits anthropogen überprägt.

Während der Bauphase kann es zu zusätzlichen Belastungen des Bodens durch Bodenverdichtung kommen. Durch die Versiegelung und Überformung der für die Erschließung erforderlichen Verkehrsflächen und der baulich nutzbaren Flächen sind unausweichlich Leistungseinbußen für den Naturhaushalt gegeben.

Werden bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichen Maßnahmen Boden- und Untergrundverunreinigungen angetroffen, die gesundheits-, luft- oder wassergefährdend, explosiv oder brennbar sind, so sind diese unverzüglich der zuständigen Unteren Abfallwirtschaftsbehörde anzuzeigen.

Die Planung führt voraussichtlich zu einem geringen bis mittleren Eingriff in das Schutzgut.

B.3.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Die Neuversiegelung von bisher unversiegelter Fläche verringert die Filtermöglichkeit des Oberflächenwassers durch die bewachsene Bodenschicht und hat somit negative Auswirkungen für das Schutzgut Wasser. Die Versiegelung der Flächen im Baugebiet führt außerdem zu einer geringen Reduzierung des Regenrückhaltes in der Landschaft sowie einer eingeschränkten Versickerung und Grundwasserneubildung.

Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sieht in § 55 Abs. 2 die ortsnahe Niederschlagswasserbeseitigung vor. Die Entwässerungskonzeption des Baugebietes berücksichtigt die Rückhaltung, Versickerung und oberflächige Ableitung von Niederschlagswasser in ausreichendem Maße.

Es ist vorgesehen, das unbelastete Niederschlagswasser getrennt zu fassen, im nördlichen Plangebiet in Regenrückhaltebecken zurückzuhalten und verzögert in Richtung Donau abzuleiten. Dadurch kann der Niederschlagswasserabfluss verringert werden, um Hochwasserspitzen in den Vorflutern zu vermindern.

Da für den Westrand des Plangebietes eine 10 m breite Eingrünung vorgesehen und der Nordrand bereits eingegrünt ist, halten sich die Auswirkungen auf das angrenzende Trinkwasserschutzgebiet in Grenzen.

Die Planung führt voraussichtlich zu geringen bis mittleren Auswirkungen auf das Schutzgut.

B.3.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima

Über den künftig versiegelten Bereichen kommt es zu einer Erhöhung der Lufttemperatur und dementsprechend zu Auswirkungen auf das Mikroklima.

Während der Bauarbeiten ist mit einer Zunahme der Luftbelastung durch Staub und den Betrieb von Maschinen und Fahrzeugen zu rechnen.

Da es sich um keine für die Kalt- und Frischluftentstehung oder den Luftabfluss sonderlich relevanten Bereiche handelt, sind weitere Beeinträchtigungen für das Schutzgut nicht zu erwarten.

Die Überbauung von bisher unversiegelten Flächen verstärkt die ohnehin ablaufenden Veränderungen durch den Klimawandel. Es kommt zu einer stärkeren Erwärmung der Luft über versiegelten Flächen, einer verminderten Abkühlung durch Verdunstungsvorgänge und zu einer Verringerung der Bindung von Luftverunreinigungen durch eine Vegetationsbedeckung.

Es wurden Festsetzungen getroffen, die die ungünstigen Auswirkungen auf das Lokal- und Mikroklima mindern können, wie die Rückhaltung, Versickerung und oberflächige Ableitung von Niederschlagswasser, das Verbot von „Steingärten/Schotterflächen“ oder die Verpflichtung zu versickerungsfähigen Wegematerialien.

Die Planung führt voraussichtlich zu geringen Auswirkungen auf das Schutzgut.

B.3.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet wird ein Teilbereich des westlichen Ortsrandes von Neuburg a. d. Donau bilden. Der bisherige Ortsrand ist durch Hausgärten und Gehölzstrukturen geprägt. Künftig wird die neu entstehende Bebauung den Anblick der Ortschaft von der Landschaft aus kennzeichnen, wobei die Einsehbarkeit durch eine Eingrünung in Form eines 10 m breiten Gehölzstreifens eingeschränkt wird.

Durch Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen wird sichergestellt, dass das Wohngebiet eine angemessene und landschaftsverträgliche Ein- und Durchgrünung erfährt (Erhaltung und Pflanzung standortgerechter Bäume, Ausweisung von Grünflächen, Ausschluss von Hecken aus Nadelgehölzen).

Die Planung führt voraussichtlich zu geringen Auswirkungen auf das Schutzgut.

B.3.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Voraussichtlich werden von der Planung keine Kulturgüter oder sonstigen wertvollen Sachgüter betroffen sein. Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde aufgefunden, sind diese unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 BayDSchG) sowie unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG). Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung (Art 7 Abs. 1 BayDSchG).

Risiken für das kulturelle Erbe können damit ebenfalls ausgeschlossen werden.

Durch den Entzug von landwirtschaftlichen Nutzflächen kommt es zu erheblichen Auswirkungen auf Sachgüter.

Die Planung führt voraussichtlich zu keinen Auswirkungen auf das Schutzgut.

B.3.9 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Im Zuge der Erschließung und Bebauung des Geltungsbereiches können vorübergehende Lärm- und Immissionsbelastungen durch den Maschinen- und Geräteeinsatz bzw. durch temporären, zusätzlichen Verkehr auftreten.

Durch die Planung bedingte, als verträglich geltende Lärmemissionen werden durch den geringfügig erhöhten An- und Abfahrtsverkehr auftreten. Das vermehrte Verkehrsaufkommen verursacht außerdem Luftschadstoffemissionen.

Die Planung führt voraussichtlich zu geringen Auswirkungen auf das Schutzgut.

B.3.10 Wechselwirkungen

Den größten Eingriff in den Naturhaushalt und die Landschaft stellt die Bodenversiegelung dar, die sich nicht nur auf die Schutzgüter, sondern auch auf deren Wechselbeziehungen zueinander auswirkt.

B.3.11 Belange des technischen Umweltschutzes

Vermeidung von Emissionen/Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen sind durch die Einhaltung der gültigen Wärme-standards und Einbau moderner Heizanlagen zu minimieren.

Eine geringfügige Erhöhung von Luftschadstoffemissionen durch den Kfz-Verkehr lässt sich nicht vermeiden.

Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die Abfälle sind sowohl während der Bauphase als auch im laufenden Betrieb sachgerecht zu entsorgen.

Unbelastetes Niederschlagswasser wird soweit möglich vor Ort versickert. Schmutzwässer werden der gemeindlichen Kanalisation zugeführt.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Das Plangebiet verfügt laut Energie-Atlas mit einer jährlichen Sonnenscheindauer von 1736 h/Jahr über sehr günstige Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie.² Die Errichtung von Photovoltaik- oder Solaranlagen ist gemäß Bebauungsplan möglich.

Die Anlage von Erdwärmesonden ist aus geologischer Sicht nicht möglich (vgl. Energieatlas Bayern).

Durch die unter Punkt „Vermeidung von Emissionen/Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität“ genannten Vorkehrungen wird auch die sparsame und effiziente Nutzung von Energie sichergestellt.

B.3.12 Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter oder vorläufig gesicherter Überschwemmungsgebiete, Hochwassergefahrenbereiche oder Wassersensibler Bereiche. Da das Niederschlagswasser vor Ort versickert werden soll, entsteht keine wachsende Anfälligkeit hinsichtlich der Gefahr von Hochwasser in Siedlungsgebieten.

Die Kreisstadt Neuburg a. d. Donau gehört zu Erdbebenzone³ 0 sowie zur Untergrundklasse T, d.h. die Anfälligkeit gegenüber dadurch bedingten Unfällen oder Katastrophen ist gering.

B.3.13 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Es liegen keine Kenntnisse darüber vor, ob die Planung in Kumulierung mit benachbarten Vorhaben, auch hinsichtlich von Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz, zu nachteiligen Umweltauswirkungen führen könnte.

B.4 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung

Würde die Planung nicht durchgeführt werden, ist die Fortführung der bisherigen Nutzungen am wahrscheinlichsten. Die anthropogene Nutzung der Fläche würde sich wie bisher auf die Schutzgüter auswirken.

Möglich ist außerdem eine Nutzungsaufgabe, bei der sich in den Offenlandbereichen zunächst eine Ruderalflur entwickelt, die im Laufe der Zeit verbuscht und sich letztendlich bei anhaltender Flächenstilllegung zu einem Wald entwickelt. Die Flächen würden sich in Abhängigkeit von den Einflüssen aus der Umgebung, wie beispielsweise Dünger- und Pestizideinträge von benachbarten Äckern, zu

² Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Energie und Technologie: Energie-Atlas Bayern. Solarenergie. Globalstrahlung – Jahresmittel. https://geoportal.bayern.de/energieatlas-karten/?wicket-crypt=WKRa082y_Hw&wicket-crypt=HF5VeymMRVQ [Zugriff: 17.07.2026]

³ Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches Geoforschungszentrum (o.J.): Zuordnung von Orten zu Erdbebenzonen. https://www.gfz-potsdam.de/DIN4149_Erdbebenzonenabfrage/ [Zugriff: 17.07.2026]

extensiven Biotopen entwickeln, die Lebens- und Rückzugsräume für eine Vielzahl von Tier- und Pflanzenarten darstellen würden.

Die gehölzbestockten Bereiche würden bei einer Nutzungsaufgabe vermutlich fortbestehen. Nach einem Absterben der ältesten Bäume würden durch die Naturverjüngung auch langfristig Gehölze auf den Flächen wachsen.

B.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

B.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung/Verhinderung und Verringerung

Eine grundsätzliche Minimierung des Eingriffes erfolgt durch die Standortwahl des Baugebietes im Anschluss an das bestehende Wohngebiet. Das Gebiet kann gut erschlossen werden.

In der folgenden Tabelle werden die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, die bereits in den vorhergehenden Kapiteln genannt wurden, zusammengefasst.

Tabelle 3: Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen

Schutzgut	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
Fläche	▪ sparsamer Gebrauch der Fläche // verdichtete und somit flächensparende Bauweise
Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt	▪ Erhalt nicht zwingend zu rodender Gehölze ▪ Durchführung notwendiger Baumfällungen und Rodungen von Gehölzen nur im Zeitraum von 1.10. bis 29.02. (§ 39 BNatSchG) ▪ Eingrünung und Durchgrünung des Baugebietes/Pflanzung von einheimischen Gehölzen ▪ Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen ▪ Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile ▪ Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft ▪ naturnahe Gestaltung und Bepflanzung des Regenrückhaltebeckens
Boden	▪ Beschränkung des Versiegelungsgrades auf ein Minimum ▪ Vermeidung von Bodenkontaminationen und nicht standortgerechter Bodenveränderungen ▪ Schutz vor Erosion und Bodenverdichtung ▪ hoher Anteil hochwertiger Grünflächen und Durchgrünung mit standortgerechten Gehölzen ▪ Verwendung versickerungsfähiger Beläge
Wasser	▪ geringstmögliche Versiegelung von Flächen ▪ größtmögliche Niederschlagsversickerung/ Verwendung versickerungsfähiger Beläge
Luft / Klima	▪ geringstmögliche Versiegelung von Flächen ▪ Anpflanzen von Gehölzstrukturen und Eingrünungen als Frischluftproduzenten
Landschaft	▪ Eingrünung und Durchgrünung der Baugebietes
Kultur- / Sachgüter	▪ Einstellen der Erdarbeiten bei Auffinden kultur- oder erdgeschichtlicher Bodenfunde (Art 7. und 8 BayDSchG)

Schutzgut	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung	▪ Einhaltung von Grenzwerten bezüglich der Lärmemissionen ▪ Eingrünung und Durchgrünung des Planungsgebiets

B.5.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfes

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs ist in Kap. A.5.9 ausführlich beschrieben. Der aktuelle Zustand des Plangebiets wurde anhand der Bestandsaufnahme vor Ort und Luftbildauswertungen eingestuft. Es wurden Kompensationsfaktoren von 0,2 bis 0,4 eingesetzt.

B.5.3 Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Die Informationen zu Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen werden im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt.

B.5.4 Artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen

Informationen zu den Artenschutzrechtlichen Ersatzmaßnahmen werden ggf. im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt.

B.6 Zusätzliche Angaben

B.6.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Am 12.05.2026 erfolgte vor Ort eine Bestandsaufnahme mit Fotodokumentation.

Die nachfolgende Tabelle veranschaulicht die Prüffaktoren für die Schutzgüter.

Tabelle 4: Prüffaktoren für die Schutzgüter

Schutzgut	zu prüfende Inhalte
Fläche	▪ Umfang der Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen
Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt	▪ Vorkommen und Betroffenheit von geschützten Tier- und Pflanzenarten, ▪ Biotopen/ Lebensraumtypen und deren Beeinträchtigung
Boden	▪ Bodenart und -typ, Vorhandensein seltener, schützenswerter Böden ▪ Bodenaufbau und -eigenschaften, Betroffenheit von Bodenfunktionen und Bodenbildungsprozessen ▪ Baugrundeignung ▪ Versiegelungsgrad ▪ Vorhandensein von Altlasten ▪ Verdichtung und Erosion, Schadstoffeinträge
Wasser	▪ Vorhandensein und Betroffenheit von Fließ- und Stillgewässern ▪ Flurabstand zum Grundwasser ▪ Einflüsse auf Grundwasserneubildung ▪ Schadstoffeinträge
Luft / Klima	▪ Emissionen, Luftqualität ▪ Frischluftzufuhr und -transport, ▪ Kaltluftproduktion und -transport

Schutzgut	zu prüfende Inhalte
	▪ Einflüsse auf Mikroklima
Landschaft	▪ Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, ▪ Betroffenheit von für das Landschaftserleben bedeutsamen Flächen/ Strukturen
Kultur- / Sachgüter	▪ Vorhandensein und Betroffenheit von Kultur- und Sachgütern
Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung	▪ Lärm- und Geruchsemissionen ▪ Betroffenheit von für die menschliche Gesundheit relevanten Belangen ▪ Betroffenheit von Wegen und Infrastruktur

B.6.2 Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben

Zu den geologischen und hydrologischen Gegebenheiten liegen keine detaillierten Informationen vor.

B.6.3 Geplante Maßnahmen der Überwachung (Monitoring)

Es ist Aufgabe der Kreisstadt Neuburg a. d. Donau, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4.

Die Ausführung bzw. Umsetzung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sollte von der Kreisstadt Neuburg a. d. Donau erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans bzw. Anlage der Gebäude bzw. Einrichtungen geprüft werden. Das Monitoring zur Entwicklung der artenschutzrechtlichen Ersatzmaßnahme soll mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

B.6.4 Referenzliste mit Quellen

Für die verbal argumentative Darstellung der Umweltauswirkungen wurden die in der nachfolgenden Übersicht aufgeführten Quellen als Daten- und Informationsgrundlage verwendet:

Tabelle 5: Quellenliste der Daten- und Informationsgrundlagen

Umweltbelang	Quelle
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	▪ Ortseinsicht am 12.05.2026 ▪ Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (LDBV) BayernAtlas. Thema Umwelt und Naturgefahren. https://atlas.bayern.de/ [Zugriff: 17.07.2026] ▪ Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz: FIN-Web (Online Viewer). http://fisnat.bayern.de/finweb/ [Zugriff: 17.07.2026]
Boden	▪ Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU): UmweltAtlas Bayern. Thema Boden. https://www.umweltatlas.bayern.de [Zugriff: 17.07.2026]
Wasser	▪ LDBV : BayernAtlas. Thema Umwelt und Naturgefahren. https://atlas.bayern.de [Zugriff: 17.07.2026]
Luft / Klima	▪ Ortseinsicht am 12.05.2026

Umweltbelang	Quelle
	Bay. Staatsregierung, Bay. Klimainformationssystem: https://klimainformationssystem.bayern.de/klimatool [Zugriff: 17.07.2026]
Mensch und seine Gesundheit	- Ortseinsicht am 12.05.2026 - LDBV : BayernAtlas. Thema Sport und Freizeit. https://atlas.bayern.de [Zugriff: 17.07.2026] - LfU: UmweltAtlas Bayern. Thema Lärm. https://www.umweltatlas.bayern.de [Zugriff: 17.07.2026]
Landschaft	- Ortseinsicht am 12.05.2026 - LDBV : BayernAtlas. Thema Umwelt und Naturgefahren. https://atlas.bayern.de [Zugriff: 17.07.2026]
Kultur- und sonstige Sachgüter	LDBV : BayernAtlas. Thema Planen und Bauen/Denkmaldaten https://atlas.bayern.de [Zugriff: 17.07.2026]
sonstige Quellen	- LDBV: Energie-Atlas Bayern. https://www.karten.energieatlas.bayern.de [Zugriff: 17.07.2026] - Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches Geoforschungszentrum (o.J.): Zuordnung von Orten zu Erdbebenzonen. https://ebz.gfz-potsdam.de/ [Zugriff: 17.07.2026]

B.7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan „Beuthmühlweg“ der Großen Kreisstadt Neuburg a. d. Donau beschreibt und bewertet gemäß §§ 2, 2a BauGB den aktuellen Umweltzustand des Planungsgebietes sowie die möglichen Umweltauswirkungen des Vorhabens. Der Umweltbericht informiert die Öffentlichkeit hierüber und soll den betroffenen Bürgern eine Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Planung betroffen sein können.

Durch die Planung kommt es zu einer zusätzlichen baulichen Inanspruchnahme und Versiegelung bislang überwiegend unversiegelter beziehungsweise landwirtschaftlich genutzter Flächen. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche werden aufgrund der dauerhaften Flächeninanspruchnahme und der eingeschränkten künftigen Nutzungsmöglichkeiten als mittel bewertet. Für das Schutzgut Boden ergeben sich aufgrund der Überbauung, Versiegelung und möglichen Bodenverdichtung geringe bis mittlere Auswirkungen. Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Luft und Klima, Landschaft sowie Mensch und menschliche Gesundheit werden überwiegend als gering bewertet. Für das Schutzgut Wasser ergeben sich geringe bis mittlere Auswirkungen. Kulturgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

Die Bodenversiegelung stellt den größten Eingriff in den Naturhaushalt und die Landschaft dar, sie wirkt sich nicht nur auf die Schutzgüter, sondern auch auf deren Wechselbeziehungen zueinander aus.

Insgesamt nimmt der Versiegelungsgrad innerhalb des Planungsgebietes deutlich zu. Die erforderlichen Erdbewegungen sind als mittel einzustufen. Die neu geschaffenen Pflanzungen, die öffentlichen und privaten Grünflächen sowie die umfassende Eingrünung des westlichen Gebietsrandes können die ungünstigen Auswirkungen der Errichtung des Wohngebietes auf die einzelnen Schutzgüter verringern. Durch die Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers sowie die Verwendung versickerungsfähiger Beläge werden insbesondere die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt vermindert.

Es entsteht im Vergleich zur derzeitigen Nutzung ein ausgleichspflichtiger Eingriff in Natur und Landschaft entsprechend dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Dieser Kompensationsbedarf soll

durch ein Maßnahmenkonzept teilweise innerhalb des Geltungsbereiches und zusätzlich auf einer externen Planungsfläche ausgeglichen werden. Die konkrete Ausgestaltung und räumliche Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

C Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 18.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 347).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 6 des Gesetzes vom 26.03.2026 (GVBl. S. 75).
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 15 des Gesetzes vom 26.03.2026 (GVBl. S. 75)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29.03.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87).
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2025 (GVBl. S. 637).
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2025 (GVBl. S. 657).

D Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Auszug aus dem LEP (Stand 01.03.2018)	7
Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan, Raumstruktur (Stand Januar 2015)	8
Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan	9
Abbildung 4: Schutzgebiete im Untersuchungsraum	10
Abbildung 5: BNT im Geltungsbereich (ohne Maßstab), Plangrundlage: Digitales Ortophoto, © Bay. Vermessungsverwaltung, 2026	26
Abbildung 6: Regionalplan Landschaft und Erholung (BayernAtlas 2026)	31
Abbildung 7: Flächennutzungsplan Neuburg a.d.Donau	32
Abbildung 8: Übersichtsbodenkarte (BayernAtlas 2026)	34
Abbildung 9: Übersicht der Indikatoren zur Bewertung des Schutzguts Fläche und des jeweils abgebildeten Aspekts der Betroffenheit © UVP-report 35 (1): 26-33 2021	37
Abbildung 10: Übersicht der Bewertungsstufen zu den sechs Indikatoren für das Schutzgut Fläche, © UVP-report 35 (1): 26-33 2021	38

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Eingriff- und Ausgleichskalkulation nach „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (vgl. S. 55ff).....	24
Tabelle 2: Flächenbilanz Geltungsbereich	27
Tabelle 3: Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen	42
Tabelle 4: Prüffaktoren für die Schutzgüter.....	43
Tabelle 5: Quellenliste der Daten- und Informationsgrundlagen	44

E Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
AELF	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
Art.	Artikel
BayKompV	Verordnung über die Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft
BayNatSchG	Bayerisches Naturschutzgesetz
BE-Fläche	Baustelleneinrichtungsfläche
BImSchV	Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BP	Bebauungsplan
CO ₂	Kohlendioxid
dB(A)	bewerteter Schalldruckpegel
DIN	Deutsches Institut für Normung
FFH	Fauna-Flora-Habitat
Fl.-Nr.	Flurstücksnummer
GOK	Gelände-Oberkante
ha	Hektar
Hz	Hertz = Schwingung pro Sekunde
i.V.m	in Verbindung mit
kF-Werte	Durchlässigkeitsbeiwert
KSG	Bundes-Klimaschutzgesetz
LAGA	Länderarbeitsgemeinschaft Abfall
LDBV	Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
LfU	Bayerisches Landesamt für Umwelt
MKW	Mineralölkohlenwasserstoffe
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
PAK	polyzyklisch aromatische Kohlenwasserstoffe
PM	Particulate Matter = Definition des Feinstaubs gemäß National Air Quality Standard
saP	spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
SM	Schwermetalle
TA-Lärm	Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm
UBA	Umweltbundesamt
UR	Untersuchungsraum
UVP	Umweltverträglichkeitsprüfung
UVPG	Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung
VDI	Verein Deutscher Ingenieure