

Stadt Neuburg a.d. Donau

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 1-83 „Sophie-Scholl-Schule“

Begründung nach § 13 & § 13a BauG

Stand: 10.04.2026

Bürgermeister Stadt Neuburg a.d. Donau

.....

Dr. Bernhard Gmehling

Planverfasser:

hackl ■ Hackl Hofmann Landschaftsarchitekten GmbH
hofmann ■ Marktplatz 18, 85072 Eichstätt

.....

Andreas Hofmann

A.	PLANUNGSGEGENSTAND	5
A.1.	Ziele, Anlass und Erforderlichkeit (im beschleunigten Verfahren)	5
A.1.1.	Ziele und Zwecke der Planung	5
A.1.2.	Anlass und Erforderlichkeit	5
A.2.	Beschreibung des Plangebiets	6
A.2.1.	Räumliche Lage	6
A.2.2.	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	7
A.2.3.	Gebiets-/ Bestandssituation	8
A.2.4.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	16
A.2.5.	Erschließung	16
A.2.6.	Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung	17
A.2.7.	Flächennutzungsplan	29
A.2.8.	Benachbarte Bebauungspläne	31
A.2.9.	Überörtliche Fachplanungen	34
A.2.10.	Integriertes Stadtentwicklungskonzept	34
A.2.11.	Sonstige Satzungen und Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen	34
A.2.12.	Weitere Planungen im Umfeld	34
B.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	35
B.1.	Entwicklung der Planungsüberlegungen und Darlegung der wesentlichen Auswirkungen der Planung	35
B.1.1.	Kurzdarstellung der betrachteten Planungsvarianten	35
B.1.2.	Verkehrskonzept	35
B.1.3.	Erschließung Ver- und Entsorgung des Gebietes	35
B.1.4.	Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept	36
B.1.5.	Landschaftsplanerisches Konzept / Umweltkonzept	36
B.1.6.	Immissionsschutz	37
B.1.7.	Klimaschutz und Klimaanpassung	37
B.2.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	38
B.3.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB	38
B.3.1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)	38
B.3.2.	Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)	38
B.3.3.	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	40
B.3.4.	Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)	40
B.3.5.	Nebengebäude, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	40
B.3.6.	Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)	41
B.3.7.	Abgrabungen und Aufschüttungen (§9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)	41
B.3.8.	Pflanzgebote (§9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)	41
B.3.9.	Fläche für Versorgungsanlagen „Trafostation“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)	43
B.3.10.	Grundwasserschutz	43

B.4. Hinweise	44
B.4.1. Belange des Denkmalschutzes	44
B.4.2. Grundwasser	45
B.4.3. Bodenschutz	45
B.4.4. Schmutzwasserbehandlung/ Entwässerung	46
B.4.5. Stromversorgung.....	46
B.4.6. Fernwärme	46
B.4.7. Hochwassergefahren	46
B.5. Flächenbilanz.....	47
C. UMWELTBERICHT	48
C.1. Einleitung.....	48
C.1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans.....	48
C.1.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung.....	48
C.2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	48
C.2.1. Schutzgut Klima und Lufthygiene	49
C.2.2. Schutzgut Boden	50
C.2.3. Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser	52
C.2.4. Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biodiversität)	53
C.2.5. Schutzgut Landschaft	54
C.2.6. Schutzgut Mensch (Lärm, Erholungseignung)	55
C.2.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter	56
C.3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	56
C.4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)	57
C.4.1. Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.....	57
C.4.2. Bestandserfassung und -bewertung.....	57
C.4.3. Ermittlung der Eingriffsschwere.....	58
C.4.4. Ermittlung des Ausgleichsbedarfs und des Planungsfaktors	58
C.4.5. Auswahl von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen/Maßnahmenkonzept.....	61
C.5. Alternative Planungsmöglichkeiten.....	61
C.6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	62
C.7. Maßnahmen zur Überwachung der naturschutzfachlichen Maßnahmen (Monitoring)	62

C.8.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	62
D.	ANHANG	64

A. Planungsgegenstand

A.1. Ziele, Anlass und Erforderlichkeit (im beschleunigten Verfahren)

A.1.1. Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen gemäß § 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ein Sondergebiet mit dem Nutzungszweck „Förderzentrum“ für den Neubau eines Förderzentrums mit Schule und Heilpädagogischer Tagesstätte, einer Sport- und Schwimmhalle, Räume für die Kinder- und Jugendhilfe und für die Verwaltung und den Fahrdienst sowie die bedarfsgerechten Aufenthalts-, Bewegungs- und Erschließungsflächen festgesetzt werden.

Hierfür soll ein qualifizierter Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht gemäß § 8 BauGB aufgestellt werden.

A.1.2. Anlass und Erforderlichkeit

Der AWO Bezirksverband Schwaben e.V. ist Träger der Sophie-Scholl-Schule an der Joseph-Haydn-Straße 14, 86633 Neuburg an der Donau. Die Sophie-Scholl-Schule ist ein staatlich anerkanntes, privates Förderzentrum, Förderschwerpunkt geistige Entwicklung. Die Schülerzahlen sind in den letzten Jahren stetig gestiegen. Derzeit besuchen 144 Schüler:innen und 26 SVE-Kinder die Schule.

Die Schule kann am Standort nicht erweitert werden, deshalb plant die AWO einen Neubau der Schule mit Heilpädagogischer Tagesstätte (HPT) auf einem benachbarten Grundstück.

Das hierfür vorgesehene Grundstück liegt an der Münchener-Straße und hat eine Gesamtfläche von rund 33.760 m². Der Geltungsbereich umfasst insgesamt 18.588 m², wovon ca. 18.000 m² im nördlichen Bereich durch die AWO erworben wurden. Die notwendige Grundstücksfläche für den Neubau ist aus wirtschaftlichen Gründen möglichst knapp bemessen. Die Erschließung der Schule soll über die Münchener-Straße erfolgen.

Das Grundstück selbst ist noch nicht erschlossen und es fehlt noch das entsprechende Baurecht. Für das Projekt ist vorgesehen, eine Förderung nach dem "BaySchulFG" zu beantragen.

Im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB ist die Aufstellung eines Bebauungsplans daher städtebaulich erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen, die sowohl die baulich-räumlichen Anforderungen als auch die funktionalen und ökologischen Rahmenbedingungen berücksichtigt.

A.2. Beschreibung des Plangebiets

A.2.1. Räumliche Lage

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Stadtgebiet von Neuburg a. d. Donau, südlich der Donau und etwa 1,5 km Luftlinie von der historischen Altstadt entfernt. Es liegt in integrierter Lage innerhalb eines gewachsenen Siedlungsbereichs zwischen Münchener Straße im Norden und dem Gewerbegebiet Franz-Boecker-Straße im Süden.

Das unmittelbare Umfeld ist geprägt durch eine heterogene Nutzungsstruktur aus Wohnbebauung, gewerblichen Nutzungen sowie einzelnen Gemeinbedarfs- und Dienstleistungseinrichtungen. Westlich und östlich schließen überwiegend Wohnquartiere mit Einzel- und Mehrfamilienhäusern an.

Das Plangebiet ist über das örtliche Straßennetz gut angebunden. Die Münchener Straße stellt eine wichtige innerstädtische Verbindungsachse dar und gewährleistet eine leistungsfähige Anbindung sowohl an die Innenstadt als auch an die überörtlichen Verkehrsachsen, insbesondere die B16. Der Bahnhof Neuburg (Donau) befindet sich in fußläufiger Entfernung südwestlich des Grundstücks und sichert die Einbindung in den regionalen Schienenverkehr.

Aufgrund der integrierten Lage innerhalb des Siedlungsgefüges, der guten Erreichbarkeit für Schülerinnen und Schüler aus dem Stadtgebiet und dem Umland sowie der Nähe zu bestehenden Wohn- und Infrastruktureinrichtungen eignet sich das Grundstück in besonderer Weise für die Nutzung als Förderzentrum. Die Lage ermöglicht eine funktionale Einbindung in die vorhandene Bildungs- und Sozialinfrastruktur und gewährleistet zugleich eine verträgliche Nachbarschaft zu den umgebenden Nutzungen.



Lage des Planungsgebiets (Quelle: Bayernatlas 2026)

A.2.2. Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst vollständig oder in Teilflächen folgende Flurstücke der Gemarkung Neuburg:

- 1851 (Teilfläche)
- 1951/9 (Teilfläche)

Die gegenwärtige Planung geht davon aus, dass in etwa 18.588 m² der Grundstücke für die Realisierung des Projektes benötigt werden. Die Abmessungen belaufen sich auf etwa 100m in der Breite und ca. 190m in der Länge. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst mehrere Teilflächen unterschiedlicher Eigentumsverhältnisse. Hierzu zählt ein ca. 18.000 m² großes Teilstück des Flurstücks Nr. 1851, das durch die AWO erworben wurde. Ergänzend wird ein weiteres Teilstück desselben Flurstücks Nr. 1851 mit einer Fläche von ca. 203 m² einbezogen, das sich weiterhin in Privateigentum befindet. Darüber hinaus umfasst der Geltungsbereich ein ca. 375 m² großes Teilstück des Flurstücks Nr. 1951/9, welches sich im öffentlichen Eigentum befindet.

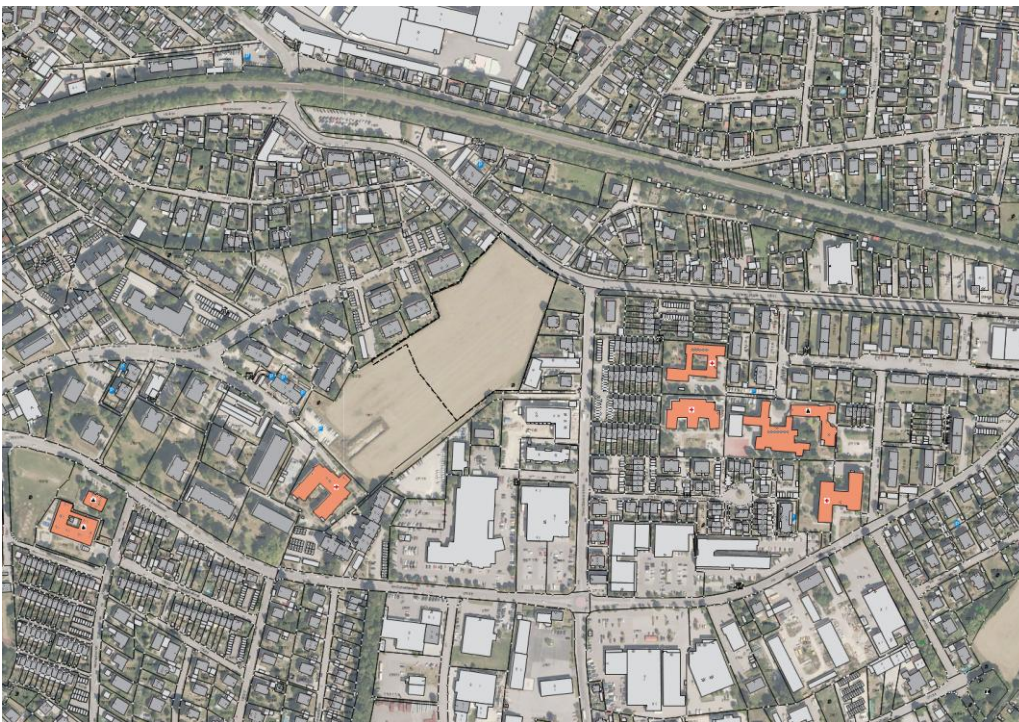


Abbildung Übersichtsplan Geltungsbereich

A.2.3. Gebiets-/ Bestandssituation

Das Baugrundstück selbst stellt sich derzeit als unbebaute Fläche mit landwirtschaftlicher Nutzung dar. Eine prägende bauliche Struktur ist innerhalb des Plangebiets aktuell nicht vorhanden.

Topografisch ist das Gelände weitgehend eben ausgebildet. Größere Geländesprünge oder markante Höhenunterschiede sind nicht erkennbar. Das Umfeld ist durch eine dichte Erschließungsstruktur mit ausgebauten Straßen, Geh- und Radwegen sowie bestehender technischer Infrastruktur gekennzeichnet.



Abbildung Bestand



Überblick über den Geltungsbereich von Nordwest nach Südwest



Überblick über den Geltungsbereich von Nordost nach Südost



Überblick über Geltungsbereich von Osten nach Norden



Überblick über Geltungsbereich von Westen nach Norden



Pappeln entlang der Münchener Straße

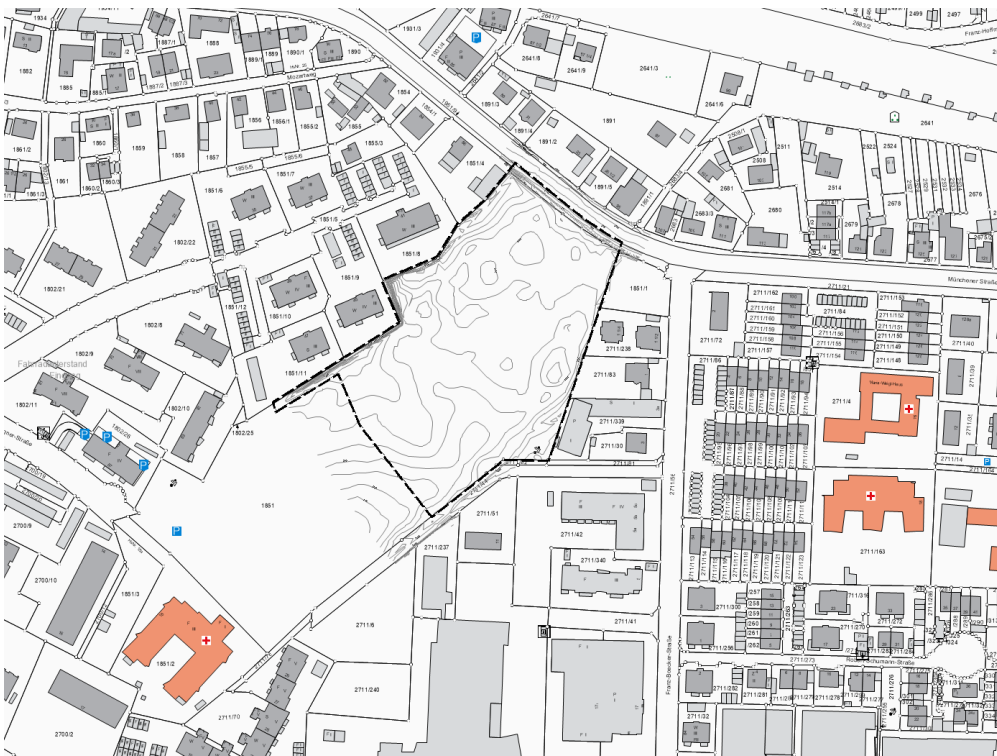
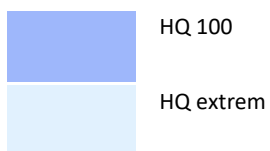


Abbildung: Topographische Ausgangssituation

Gemäß der Hochwassergefahrenkarte liegt das Planungsgebiet trotz des getroffenen Hochwasserschutzes an der Donau in einer Gefahrenfläche HQ-Extrem, Überstauhöhenangabe 0 bis 0,5m.



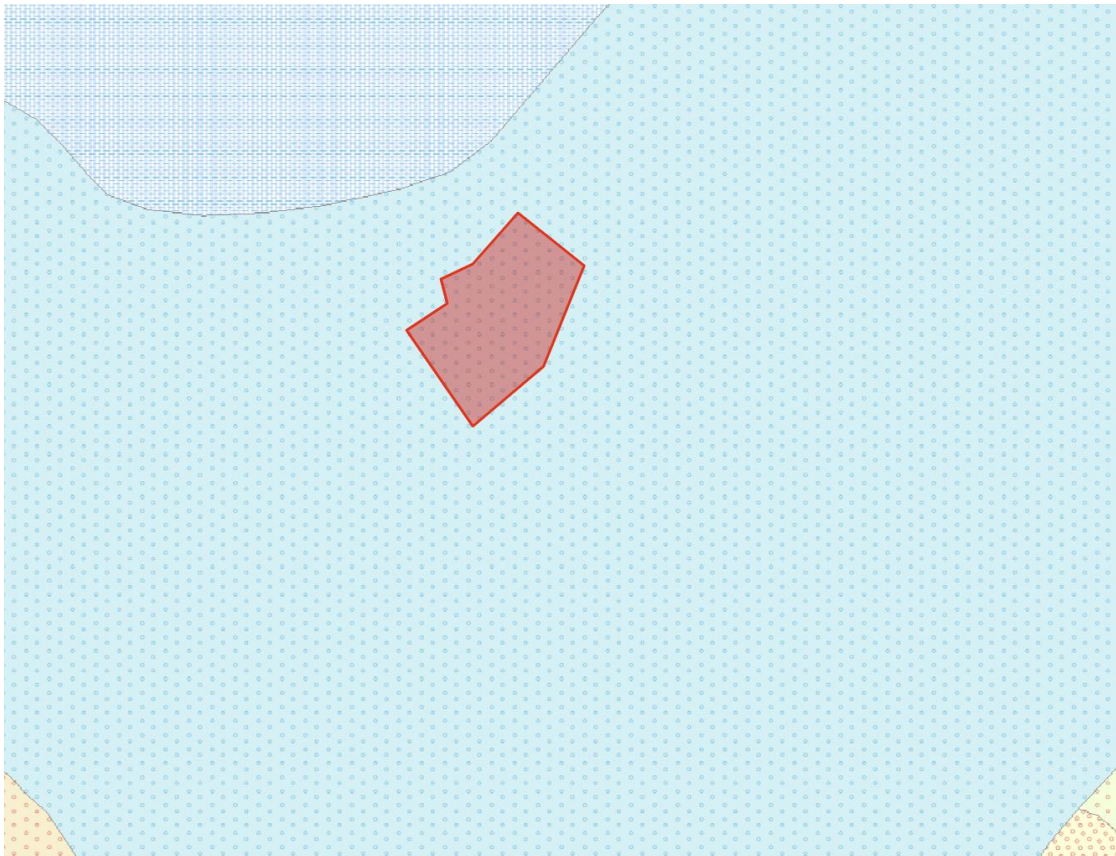
Ausschnitt Hochwasser-Risikokarte HQ 100 und HQ extrem (Quelle: BayernAtlas 2026)



Die geologische Klassifizierung stellt sich folgendermaßen dar:



Kurzname der Geologischen Einheit: gha-m, G
Geologische Einheit: Flussschotter, alt- bis mittelholozän (Ältere bis mittlere Postglazialterrasse)
Gesteinsbeschreibung: Kies, wechselnd sandig, steinig



Ausschnitt Digitale Geologische Karte von Bayern 1:25.000 (dGK25) (Quelle: BayernAtlas 2026)

Das Plangebiet liegt im geologischen System des Quartärs und wird überwiegend durch holozäne Flussablagerungen geprägt. Es handelt sich hierbei um Sedimente aus Sand und Kies, die teilweise unter Flusslehm oder Flussmergel lagern. Diese Ablagerungen sind typisch für die Auenlandschaft der Donau und stehen im direkten Zusammenhang mit der fluviatilen Dynamik des Flusses. Die entsprechende geologische Einheit wird als „Flussablagerung, holozän“ bezeichnet (Kurzname: qh)

Im Planungsgebiet und auch im näheren Umgriff befinden sich keine Natura 2000 Schutzgebiete.

Im Planungsgebiet liegen auch keine kartierten Biotope.



kartierte Biotope und Lage des Geltungsbereiches (Quelle: Bayernatlas)

In der Nähe des Planungsgebietes sind folgende kartierte Biotope gelistet:

Biotophaupt Nr.	7233-1084
Biotopeilflächen Nr.	7233-1084-005
Überschrift	Bahnbegleitende Gehölze und Altgrasfluren von Neuburg bis Maxweiler
Hauptbiotoptyp	Hecken, naturnah (80 %)
Weitere Biotoptypen	Initiale Gebüsche und Gehölze (15 %); Magere Altgrasbestände und Grünlandbrache (5 %)
Teilflächengenaue Zuordnung Biotoptypen	Ja
Anteil Schutz Streuobst	0
Anteil Schutz Par.30 Art.23 (gesamt)	0

Anteil Schutz Par.30 Art.23	0
Anteil potentieller Schutz Par.30 Art.23	0
Schutz Par.39 Art.16	Ja
Erhebungsdatum	04.09.2010
Schutzkategorie Par.30	D
Schutzkategorie Streuobst	keine

Im Planungsgebiet ist folgendes Bodendenkmal gelistet:

D-1-7233-0331

Kurzbeschreibung: Siedlung der Römischen Kaiserzeit.

Verfahrensstand: Benehmen hergestellt, nachqualifiziert.



Kartierte Bodendenkmale (Quelle: Bayern Atlas)

A.2.4. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet ist derzeit planungsrechtlich nicht entwickelt. Für den Bereich besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan, sodass kein Baurecht im Sinne des § 30 BauGB vorliegt. Aktuell liegt nur ein rechtsverbindlicher Flächennutzungsplan der Stadt Neuburg a.d. Donau (2006) vor, in dem das Planungsgebiet überwiegend als „Wohnbaufläche“ dargestellt wird.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens kann somit aktuell nicht auf Grundlage eines qualifizierten Bebauungsplans beurteilt werden.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Förderzentrums wird daher ein qualifizierter Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan gemäß § 8 BauGB aufgestellt. Dieser regelt verbindlich die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen, die Erschließung sowie weitere städtebaulich erforderliche Festsetzungen.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für das Vorhaben ist somit die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, der die Art der baulichen Nutzung, die Erschließung sowie die städtebauliche Ordnung verbindlich regelt.

A.2.5. Erschließung

Die Verkehrserschließung des Gebietes erfolgt von Norden über die Münchener Straße aus dem Stadtgebiet Neuburg a.d. Donau.

Abwasser: Ein Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal, der durch das Grundstück verläuft, ist grundsätzlich möglich. In den Mischwasserkanal darf ausschließlich Schmutzwasser eingeleitet werden. Eine Einleitung von Niederschlagswasser ist nicht zulässig. Das anfallende Regenwasser ist daher getrennt zu erfassen und entsprechend den geltenden wasserrechtlichen Vorgaben in Mulden zu versickern und die Entwässerung der Dachflächen über Rigolen.

Gas: Ein Anschluss an das Gasversorgungsnetz ist nordseitig im Bereich der Münchener Straße vorhanden und kann von dort aus hergestellt werden.

Wasser: Zur Festlegung des konkreten Anschlussortes ist der voraussichtliche Nutzwasserbedarf einschließlich des erforderlichen Löschwasserbedarfs frühzeitig dem zuständigen Wasserversorger mitzuteilen. Auf dieser Grundlage erfolgt die Dimensionierung und Abstimmung des Hausanschlusses.

Nahwärme: Ein Anschluss an das Nahwärmenetz kann im Bereich der Franz-Böcker-Straße erfolgen. Die technische Machbarkeit sowie die Anschlussbedingungen sind im weiteren Verfahren mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Strom: Die Stromversorgung erfolgt über das bestehende Netz. Bei einem Leistungsbedarf von mehr als 250 kW ist die Errichtung einer eigenen Trafostation erforderlich. Diese ist frühzeitig beim zuständigen Netzbetreiber zu beantragen; die Lieferzeit beträgt erfahrungsgemäß etwa 40 bis 70 Wochen (ca. 1 Jahr). Die erforderliche Straßenquerung sowie die Einführung der Leitungen erfolgen durch den Versorger.

Nach aktuellem Kenntnisstand und Rücksprache mit den Bayernwerken kann im Stadtbereich der Münchener Straße derzeit keine zusätzliche Mehrleitung zur Verfügung gestellt werden. Der voraussichtliche Leistungsbedarf des Projekts ist daher frühzeitig den Stadtwerken mitzuteilen, um die Netzkapazitäten und erforderliche Maßnahmen rechtzeitig abstimmen zu können.

Da die bisherige Förderschule nach Inbetriebnahme des Neubaus außer Betrieb genommen und vom Netz getrennt wird, ist am Standort allerdings kein zusätzlicher Strommehrbedarf zu erwarten.

Im Rahmen der Stromversorgung weisen die Stadtwerke zudem darauf hin, dass die Vorgaben des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetzes (GEIG) hinsichtlich der Ausstattung mit Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge im vorliegenden Projekt einzuhalten sind.

A.2.6. Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Gemäß des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP Stand 01.06.2023) ist die Stadt Neuburg a.d. Donau der Region 10 Ingolstadt zugeordnet und als Mittelzentrum klassifiziert. Sie liegt im „Allgemeinen ländlichen Raum“.

§ 2 Anpassung der Regionalpläne

- (1) Die Regionalpläne sind innerhalb von drei Jahren nach dem 1. Juni 2023 an das Bayerische Landesplanungsgesetz und an das Landesentwicklungsprogramm Bayern anzupassen.

- 2) Die bestehenden Kleinzentren, Unterzentren und Siedlungsschwerpunkte werden bis zur Anpassung der Regionalpläne als Zentrale Orte der Grundversorgung einem Grundzentrum gleichgestellt. Dies gilt nicht für die Region Donau-Iller.

2.1 Zentrale Orte

2.1.1 Funktion der Zentralen Orte

(G) Zentrale Orte sollen überörtliche Versorgungsfunktionen für sich und andere Gemeinden wahrnehmen. In ihnen sollen überörtliche Einrichtungen der Daseinsvorsorge gebündelt werden. Sie sollen zur polyzentrischen Entwicklung Bayerns beitragen.

2.1.3 Versorgungsauftrag der Zentralen Orte

(Z) Die Versorgung der Bevölkerung mit zentralörtlichen Einrichtungen ist durch die Zentralen Orte zu gewährleisten. Höherrangige Zentrale Orte haben auch die Versorgungsfunktion der darunterliegenden zentralörtlichen Stufen wahrzunehmen.

(G) Mittelzentren sollen zentralörtliche Einrichtungen des gehobenen Bedarfs vorhalten.

2.1.4 Vorzug der Zentralen Orte

(Z) Bei der Sicherung, der Bereitstellung und dem Ausbau zentralörtlicher Einrichtungen ist Zentralen Orten der jeweiligen Stufe in der Regel der Vorzug einzuräumen. Hiervon kann abgewichen werden, wenn es andernfalls zu nicht hinnehmbaren Einschränkungen der Versorgungsqualität oder zu unverhältnismäßigen finanziellen Mehrbelastungen kommen würde.

2.1.5 Konzentration von Einrichtungen

(Z) Die zentralörtlichen Einrichtungen sind in der Regel in den Siedlungs- und Versorgungskernen der Zentralen Orte zu realisieren. Ausnahmen sind nur zulässig, wenn im Siedlungs- und Versorgungskern geeignete Flächen oder notwendige Verkehrsinfrastrukturen nicht zur Verfügung stehen oder wenn es zu Attraktivitätseinbußen im Siedlungs- und Versorgungskern kommen würde.

2.1.7 Mittelzentren

(G) Die als Mittelzentrum eingestuften Gemeinden, die Fachplanungsträger und die Regionalen Planungsverbände sollen darauf hinwirken, dass die Bevölkerung in allen Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird.

2.2 Gebietskategorien

2.2.3 Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf

(Z) Teilräume mit wirtschaftsstrukturellen oder sozioökonomischen Nachteilen sowie Teilräume, in denen eine nachteilige Entwicklung zu befürchten ist, werden unabhängig von der Festlegung als Verdichtungsraum oder ländlicher Raum als Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf festgelegt.

2.2.4 Vorrangprinzip

(Z) Die Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln. Dies gilt bei Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge, der Ausweisung räumlicher Förderschwerpunkte sowie diesbezüglicher Fördermaßnahmen und der Verteilung der Finanzmittel, soweit die vorgenannten Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen einschlägig sind.

3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

(G) 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) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

- (G) Die Entwicklung von Flächen für Wohnzwecke, gewerbliche Zwecke sowie für Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen soll abgestimmt erfolgen. Ergänzend kann auf der Grundlage interkommunaler Entwicklungskonzepte ein Ausgleich zwischen Gemeinden stattfinden.

3.1.2 Abgestimmte Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung

- (G) Die Ausweisung neuer Siedlungsflächen soll vorhandene oder zu schaffende Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz berücksichtigen.

3.1.3 Abgestimmte Siedlungs- und Flächenentwicklung

- (G) Auf die Freihaltung geeigneter, gliedernder Freiflächen und Landschaftsräume zum Erhalt der Biodiversität, zur Anpassung an den Klimawandel und zur Erhöhung der Lebensqualität, insbesondere in den stärker verdichteten Bereichen von Städten und Gemeinden, soll in der kommunalen Siedlungsentwicklung hingewirkt werden.

- (Z) In der Regionalplanung sind geeignete siedlungsnahe Freiflächen als Trenngrün festzulegen, um das Zusammenwachsen benachbarter Siedlungsbereiche und das Entstehen ungegliederter Siedlungsstrukturen zu verhindern.

LEP Bayern - 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

- (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet, nicht zur Verfügung stehen.

4 Mobilität und Verkehr

4.1.2 Internationales, nationales und regionales Verkehrswegenetz

- (G) Das regionale Verkehrswegenetz und die regionale Verkehrsbedienung sollen in allen Teilräumen als Grundlage für leistungsfähige, bedarfsgerechte und barrierefreie Verbindungen und Angebote ausgestaltet werden.

4.2 Straßeninfrastruktur

(G) Bei der Weiterentwicklung der Straßeninfrastruktur soll der Ausbau des vorhandenen Straßennetzes bevorzugt vor dem Neubau erfolgen.

(G) Beim Erhalt und Ausbau der Straßeninfrastruktur sollen die Anforderungen für die Mobilität der Zukunft berücksichtigt werden.

5 Wirtschaft

5.1 Wirtschaftsstruktur

(G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

(G) Die Standortvoraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft sollen im Einklang mit Mensch und Natur erhalten und verbessert werden.

(G) Eine leistungsfähige Abfall- und Kreislaufwirtschaft soll flächendeckend erhalten und bedarfsgerecht weiterentwickelt werden.

(G) Die räumliche Verteilung der Entsorgungs- und Kreislaufwirtschaftsstandorte soll eine möglichst gesundheits- und umweltverträgliche, entstehungsortnahe sowie bei Bedarf regional oder interkommunal abgestimmte Beseitigung oder Verwertung der Abfälle ermöglichen.

7. Freiraumstruktur

7.1 Natur und Landschaft

7.1.1 Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft

(G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.

7.2 Wasserwirtschaft

7.2.5 Hochwasserschutz und Hochwasserrisikomanagement

- (G) Die Risiken durch Hochwasser sollen soweit als möglich verringert werden. Hierzu sollen die natürliche Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft erhalten und verbessert, Rückhalteräume an Gewässern von mit dem Hochwasserschutz nicht zu vereinbarenden Nutzungen freigehalten sowie bestehende Siedlungen vor einem mindestens hundertjährigen Hochwasser geschützt werden.
- (G) In den Regionalplänen können Überschwemmungsgebiete sowie raumbedeutsame Standorte für Maßnahmen des technischen Hochwasserschutzes als Vorranggebiete und Vorbehaltsgebiete für den Hochwasserschutz festgelegt werden.
- (G) Gebiete, die bei Extremereignissen überflutet werden, sollen von raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, kritischen Infrastrukturen und Nutzungen, die hochwasserempfindlich sind oder den Hochwasserschutz in nicht nur geringfügiger Weise beeinträchtigen, freigehalten werden.
- (G) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sollen die Risiken aus Starkniederschlägen besonders berücksichtigt werden. Hierzu soll insbesondere auf die Freihaltung von Abflussleitbahnen und Senken hingewirkt werden.
- (G) Zur Kappung von Hochwasserspitzen aus kleinen Einzugsgebieten und zum Boden- und Ressourcenschutz sollen im Freiraum zusätzliche rückhaltende und abflussbremsende Strukturelemente eingebaut werden.

8 Soziale und kulturelle Infrastruktur

8.1 Soziales

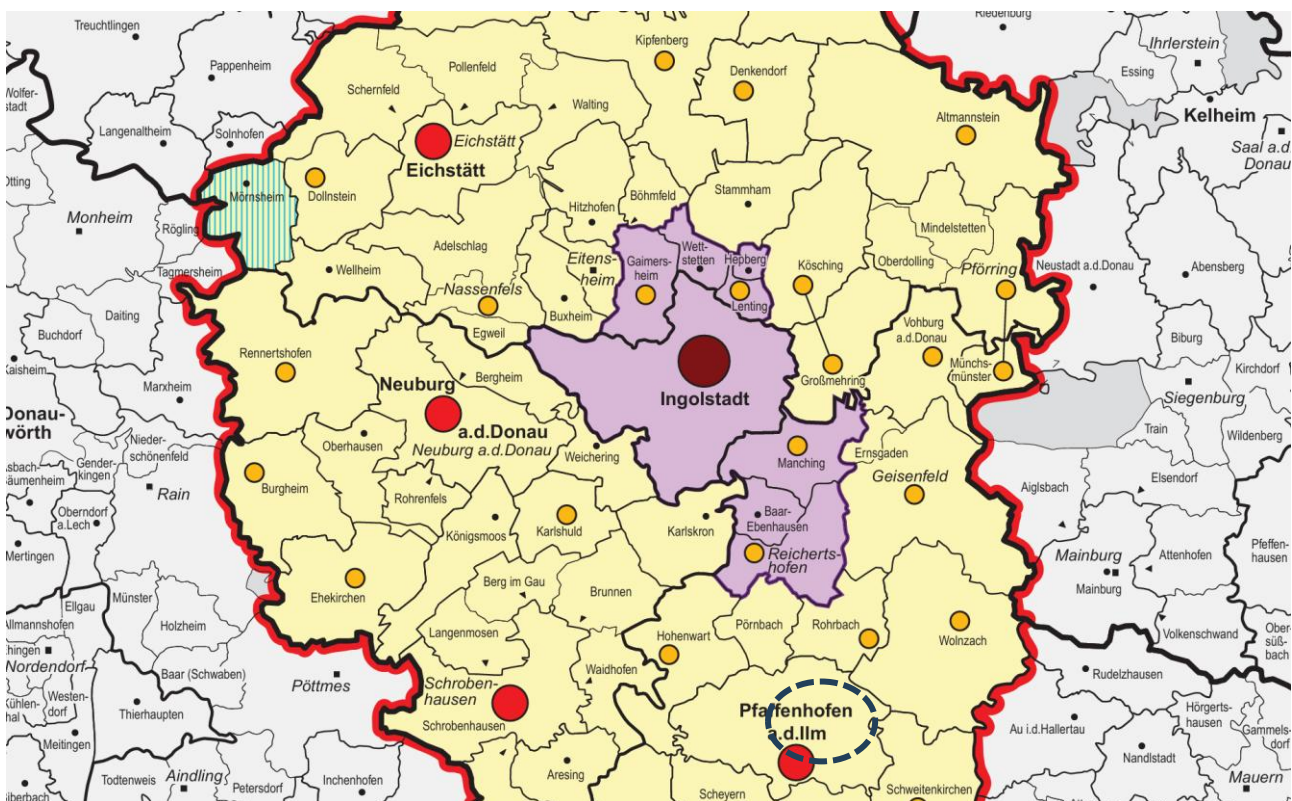
- (Z) Soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge sind in allen Teilräumen unter Beachtung der demographischen Entwicklung flächendeckend und bedarfsgerecht vor zuhalten. Dies gilt in besonderer Weise für Pflegeeinrichtungen und -dienstleistungen.
- (Z) Entsprechend der demographischen Entwicklung und zur Umsetzung des Übereinkommens der Vereinten Nationen über die Rechte von Menschen mit Behinderungen ist auf altersgerechte und inklusive Einrichtungen und Dienste in ausreichender Zahl und Qualität zu achten.

- (G) Bei Bedarf sollen interkommunale Kooperationen zu einer flächendeckenden Versorgung der Bevölkerung mit sozialen Einrichtungen und Diensten der Daseinsvorsorge beitragen.

8.3 Bildung

8.3.1 Schulen und außerschulische Bildungsangebote

- (Z) Kinderbetreuungsangebote, Allgemeinbildende Schulen einschließlich der Versorgung mit Ganztagsangeboten, Berufliche Schulen, Einrichtungen der Erwachsenenbildung sowie Sing- und Musikschulen sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten.
- (G) Bei Bedarf sollen interkommunale Kooperationen zu einer flächendeckenden Versorgung der Bevölkerung mit Schulen und außerschulischen Bildungsangeboten beitragen.



Auszug Landesentwicklungsprogramm Bayern, Regionalplan Ingolstadt Karte 1 (2022)

Aus dem Regionalplan der Region Ingolstadt (Region 10) Stand 05.02.2024 ergeben sich folgenden einschlägige Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung:

1 Herausforderungen der regionalen Entwicklung

1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

1.1.1

- (G) Es ist von besonderer Bedeutung, dass durch die Ausstattung mit Bildungs- und Sozialeinrichtungen eine nachhaltige Chancengleichheit bei gesunden und attraktiven Lebensbedingungen in der Region erhalten und weiter verbessert wird. Das reiche Kulturerbe ist möglichst zu bewahren und soweit sinnvoll in moderne Entwicklungen einbeziehen.

1.3 Klimawandel

1.4 Wettbewerbsfähigkeit

1.4.1

- (G) 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. Dabei sind die dynamische Wirtschaftskraft und Wettbewerbsfähigkeit der regionalen Wirtschaft sowie ein differenziertes Angebot an zukunftsfähigen Arbeitsplätzen in der Region zu erhalten und auszubauen;

- die landschaftliche Schönheit und Vielfalt erhalten, die natürlichen Lebensgrundlagen und Ressourcen auch für kommende Generationen gesichert, ggf. wiederhergestellt werden, der Landschaftsverbrauch verringert und

- das Kulturerbe bewahrt wird.

Die Region ist in ihrer Eigenständigkeit gegenüber benachbarten verdichteten Räumen zu stärken, ohne die Zusammenarbeit zu vernachlässigen.

2 Raumstruktur

2.1 Zentrale Orte

2.1.1

- (G) Es ist von besonderer Bedeutung, die zentralen Orte als Mittelpunkte des sozialen und wirtschaftlichen Lebens unter Wahrung der ökologisch wertvollen Gebiete und natürlichen Potenziale des Raumes zu entwickeln.

2.1.1.2

- (G) In den Zentralen Orten sollen überörtliche Einrichtungen der Daseinsvorsorge gebündelt vorgehalten werden. Auf deren Stärkung und zukunftssichere Ausstattung ist zu achten. Bei bestehenden Defiziten ist darauf hinzuwirken, die erforderlichen Einrichtungen zu schaffen.

2.1.1.3

- (G) Eine zufriedenstellende und leistungsfähige Erreichbarkeit der Zentralen Orte mit öffentlichen Verkehrsmitteln soll sichergestellt werden. Die ÖV-Anbindungen sollen aus den jeweils zu versorgenden Räumen die Inanspruchnahme der entsprechenden Versorgungsangebote mit einer nach der zentralörtlichen Einstufung gestaffelten, zumutbaren Erreichbarkeit ermöglichen.

2.1.1.5

- (Z) In Zentralen Orten ist dem Erhalt der zentralörtlichen Einrichtungen, die der jeweiligen Einstufung entsprechen, der Vorzug gegenüber Auslastungsbestrebungen einzuräumen.

3 Siedlungsstruktur

3.1 Flächensparen

3.1.1

- (G) 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. 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

3.2.1

- (Z) Vorrangig sollen die vorhandenen Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete genutzt werden.

3.4 Siedlungsentwicklung

3.4.1

- (G) Zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region ist es von besonderer Bedeutung, ausreichend Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen.

3.4.2

- (Z) Die Siedlungstätigkeit soll in allen Gemeinden in Übereinstimmung mit ihrer Größe, Struktur und Ausstattung in der Regel organisch erfolgen. In zentralen Orten kann sich eine verstärkte Siedlungsentwicklung vollziehen, ebenso eine Wohnbauentwicklung in geeigneten Gemeinden des Stadt- und Umlandbereiches des Verdichtungsraumes außerhalb von Lärmschutzzonen.

3.4.3

- (G) Es ist anzustreben, dass die gewerbliche und wohnbauliche Siedlungsentwicklung in einem angemessenen Verhältnis stehen. Eine sinnvolle Zuordnung der Wohnstätten, Arbeitsstätten, Erholungsflächen und der zentralen Einrichtungen zueinander und zu den Verkehrswegen und den öffentlichen Nahverkehrsmitteln ist möglichst vorzusehen, um dem Schutz vor Immissionen zu genügen und das Verkehrsaufkommen zu verringern.

3.4.4

- (Z) Auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden.

4 Verkehr

4.1 Verkehr Verkehrsträgerübergreifende Festlegungen

4.1.5

- (G) Dem öffentlichen Personenverkehr insbesondere im Verdichtungsraum - und hier vor allem in den dicht besiedelten innerstädtischen Bereichen - sowie in den Mittelzentren ist gegenüber dem motorisierten Individualverkehr soweit wie möglich Vorrang einzuräumen. Dabei ist anzustreben, das vorhandene Schienennetz der Deutschen Bahn verstärkt zur Verkehrsentlastung der Straßen zu nutzen. Es ist anzustreben, die Attraktivität und die Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer zu erhöhen.

4.4 Radverkehr

4.4.2

- (G) Beim Ausbau des Radwegenetzes sind Schulen, Arbeitsstätten, Versorgungs- und Freizeitstandorte zu berücksichtigen. Dabei sind möglichst straßenbegleitende Radwege zu schaffen, Lücken zwischen Radwegen zu schließen und Ortsteile mit den Hauptorten der Gemeinde zu verbinden. Radwegeverbindungen zwischen Siedlungsgebieten und freier Landschaft haben der wachsenden Bedeutung des Fahrrades im Freizeit- und im Naherholungsverkehr Rechnung zu tragen. Insbesondere im Naturpark Altmühltal ist die Qualität des Wegenetzes möglichst zu erhalten und im Donaumoos und in der Hallertau weiter auszubauen.

4.4.3

- (G) Das Radwegenetz ist soweit möglich, mit den Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs zu verknüpfen. An den Bushaltestellen und den Bahnhöfen ist darauf hinzuwirken, Fahrradabstellmöglichkeiten in ausreichender Zahl und Qualität anzubieten.

5 Wirtschaft

5.1 Wirtschaftsstruktur

5.1.1

- (G) Leitbild

Die Wirtschaftskraft der Region soll wettbewerbsfähig und sozialverträglich bei Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen weiter entwickelt, ausgebaut und gestärkt werden. Die Erwerbsmöglichkeiten der Bevölkerung sollen erhalten und ausgebaut werden. Die Stärkung der Region soll allen Teilräumen zugute kommen. Neben dem Oberzentrum Ingolstadt sollen die zentralen Orte in den Entwicklungsachsen, die Mittelzentren und das mögliche Mittelzentrum Beilngries als Wachstumspole für die Teilräume der Region wirksam werden. Die Zusammenarbeit im Städtenetz München-Augsburg-Ingolstadt soll verbessert, intensiviert werden. Die Zusammenarbeit mit der Region München soll möglichst auf einen größeren Raum ausgedehnt werden.

7 Freiraumstruktur

7.1 Natur und Landschaft

7.1.1

- (G) Leitbild der Landschaftsentwicklung Die natürlichen Lebensgrundlagen sollen zum Schutze der Menschen sowie der Tier- und Pflanzenwelt in allen Teilräumen der Region nachhaltig gesichert und erforderlichenfalls wieder hergestellt werden. Bei der Entwicklung der Region Ingolstadt soll der unterschiedlichen Belastbarkeit der einzelnen Teilräume Rechnung getragen werden.

7.1.2 Boden

7.1.2.1

- (G) Dem Bodenschutz soll besonderes Gewicht zukommen. Die Inanspruchnahme und die Versiegelung von Grund und Boden soll verringert werden.

7.1.2.2

- (G) Die vielfältigen ökologischen, land- und forstwirtschaftlichen Funktionen des Bodens sollen erhalten und, wo erforderlich, wieder hergestellt werden. Nachhaltig bodenschädigende Maßnahmen sollen vermieden werden. Altlasten sollen erfasst und entsprechend ihrer Dringlichkeit saniert werden.

7.1.3.1

- (Z) Die Grundwasservorkommen sollen langfristig gesichert und geschützt werden.

7.1.4 Luft/Klima

7.1.4.4

- (G) Im Oberzentrum Ingolstadt und in den Mittelzentren Eichstätt, Neuburg a.d. Donau, Pfaffenhofen a.d. Ilm und Schrobenhausen sollen zur Förderung der Durchlüftung Grünzüge und Freiflächen erhalten und entwickelt werden.

7.1.5 Arten und Lebensräume

7.1.5.1

- (G) In Gebieten mit geringen Anteilen naturbetonter Flächen, soll dieser Anteil erhöht werden.

8 Soziale und kulturelle Infrastruktur

8.3 Bildung

8.3.1 Bildung Angebote der Erziehung, Bildung und Schulen

8.3.1.4

- (G) Schulen zur sonderpädagogischen Förderung sind - soweit möglich – zu erhalten. Es ist anzustreben, die Kooperation mit Grund- und Hauptschulen zu verbessern. Die beruflichen Schulen zur sonderpädagogischen Förderung sind möglichst zu erhalten und bedarfsgerecht auszugestalten.

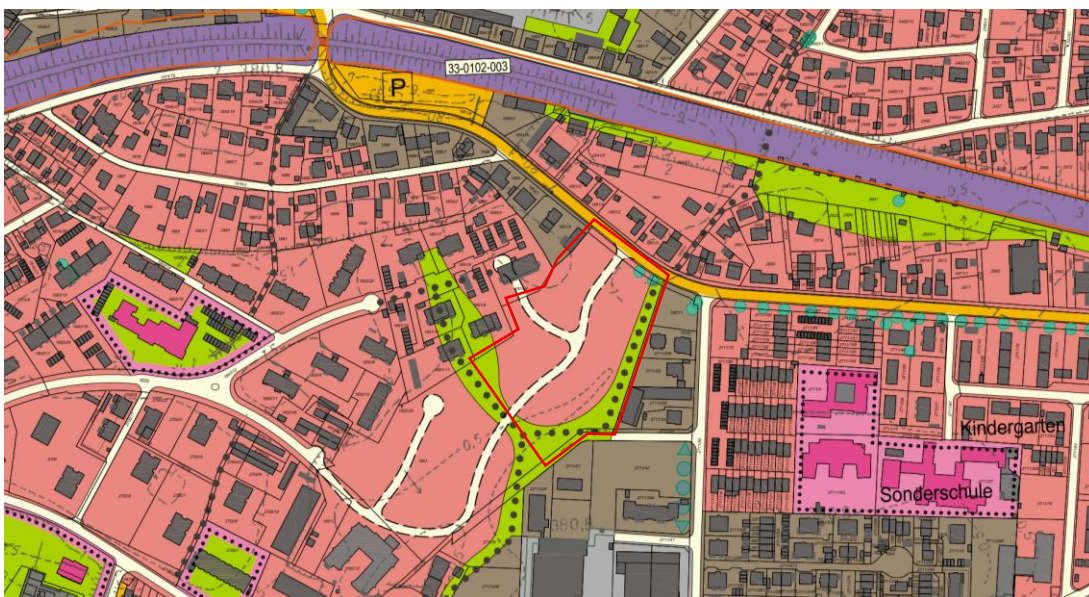
A.2.7. Flächennutzungsplan

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Neuburg a.d. Donau (2006) ist das Planungsgebiet überwiegend als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

Diese liegt innerhalb eines zusammenhängenden Siedlungsbereichs südlich der Münchener Straße und ist in das bestehende Wohnquartier eingebunden.

Östlich schließen Gemeinbedarfsflächen an, auf denen unter anderem eine Sonderschule sowie ein Kindergarten verortet sind. Nördlich der Fläche verläuft die Münchener Straße als übergeordnete innerstädtische Verkehrsachse. Entlang dieser Achse sind gemischte Nutzungsstrukturen sowie Infrastruktureinrichtungen dargestellt. Südlich und westlich grenzen weitere Wohnbauflächen an, die teilweise durch Grünstrukturen und Wegeverbindungen gegliedert sind.

Die Fläche selbst ist im Flächennutzungsplan als Teil des allgemeinen Siedlungsgefüges vorgesehen und bildet eine Arrondierung zwischen bestehenden Wohnquartieren und Gemeinbedarfseinrichtungen. Begleitende Grünstrukturen sind im Randbereich dargestellt, sowie eine angedachte Durchwegung und übernehmen eine gliedernde und freiraumbezogene Funktion innerhalb des Quartiers.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Die Nutzung des Baugebiets muss im Zuge des Verfahrens geändert werden. Als Art der Nutzung soll für die Schule eine Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen werden, für die übrigen Flächen wird eine Wohnnutzung angenommen.

A.2.8. Benachbarte Bebauungspläne

Folgende gültige Bebauungspläne liegen für die benachbarten Baugebiet vor:

- Nr. 1-28_4 „Schwalbanger Nord“ (Stadt Neuburg a.d. Donau 29.10.2020)
- Nr. 1-30 „Franz-Boecker-Str.“ (Stadt Neuburg a.d. Donau 18.02.1998)

Im Folgenden wird ein Überblick über die zentralen Festsetzungen gegeben:

Nr. 1-28_4 „Schwalbanger
Nord“



Festsetzungen

Der Geltungsbereich wird nach Maßgabe der Bebauungsplanzeichnung als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 bzw. als Sondergebiet im Sinne des § 11 der Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Im Sondergebiet sind nur Läden, Gaststätten, Büros, Praxisräume, Anlagen für örtliche Verwaltungen und Garagen zulässig.

Anzahl der Vollgeschosse	III
Grundflächenzahl (GRZ)	0,75
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,65
Bauweise	Offene Bauweise
Dachausformung	Satteldach
Dachneigung	1-5°
	H max 13m

Nr. 1-30 „Franz-Boecker-Str.“



Festsetzungen

Der Geltungsbereich wird nach Maßgabe der Bebauungsplanzeichnung als Mischgebiet (MI) bzw. als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

Anzahl der Vollgeschosse

MI: II

Grundflächenzahl (GRZ)

MI: 0,6

GE: 0,8

Geschossflächenzahl (GFZ)

MI: 0,65

Baumassenzahl (BMZ)

GE: 3,0

Firsthöhe (FH)

MI: für Pult-, Satteldächer max. 10,50m, für Flachdächer max. 9,00m
GE: max. 9,00m

Bauweise

Offene Bauweise

Dachausformung

MI: Pult-, Satteldächer,
GE: Pult-, Sattel-, Flachdächer

Dachneigung

10-45°

Dacheindeckungen

Flachdach: extensiv Begrünung, rote Dachsteine, Blech, Glas

Kniestock

Eingeschossig 0,65m, zweigeschossig 0,50m

Sockelhöhe

Max. 0,50m

A.2.9. Überörtliche Fachplanungen

Es liegen momentan keine gültigen und relevanten überörtlichen Planungen vor.

A.2.10. Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Ein integriertes Stadtentwicklungskonzept wird derzeit erarbeitet. Aussagen zum zum Planungsgebiet sind nicht bekannt.

A.2.11. Sonstige Satzungen und Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen

Im näheren Umfeld besteht für die Fl. Nrn. 1851/ 5-12 Gemarkung Neuburg ein städtebaulicher Vertrag (V1-05 "Seniorenwohnanlage Richard-Wagner-Str.") zur Bebauung des reinen Wohngebiets. Für das Plangebiet ist eine GRZ von 0,4 und eine maximale Firsthöhe von 14,50m festgelegt.

Für die Realisierung des Förderzentrums ist zudem eine Förderung nach dem Bayerischen Schulfinanzierungsgesetz (BaySchulFG) zu beantragen. Die bauleitplanerische Sicherung des Standorts stellt hierfür eine wesentliche Voraussetzung dar.

A.2.12. Weitere Planungen im Umfeld

Weitere Planungen im Umfeld liegen nicht vor.

B. Planinhalte und Festsetzungen

B.1. Entwicklung der Planungsüberlegungen und Darlegung der wesentlichen Auswirkungen der Planung

B.1.1. Kurzdarstellung der betrachteten Planungsvarianten

Für den Neubau der Sophie-Scholl-Schule durch Schwinde Architekten in einer Variantenbewertung vom XX.XX.2025 folgende Planungsvarianten betrachtet:

In Bearbeitung

B.1.2. Verkehrskonzept

Die verkehrliche Anbindung des Grundstücks erfolgt über die nördlich angrenzende Münchener Straße. Hier befinden sich die Vorfahrt, Kurzzeitstellplätze sowie die geordneten Stellplatzanlagen. Die Anbindung erfolgt über das bestehende Straßennetz. Der Ankunfts-bereich ist großzügig dimensioniert und klar strukturiert, sodass eine sichere Trennung von Fuß-, Rad- und Kfz-Verkehr gewährleistet ist. Eine Nord-Süd-Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer am westlichen Grundstücksrand bindet das Grundstück in das bestehende Wegenetz des Quartiers ein und stärkt die fußläufige Erreichbarkeit aus den angrenzenden Wohngebieten.

B.1.3. Erschließung Ver- und Entsorgung des Gebietes

Die Ver- und Entsorgung des Gebiets ist gesichert. Das anfallende Schmutzwasser ist an den bestehenden Mischwasserkanal anzuschließen. Die Einleitung von Niederschlagswasser in den Mischwasserkanal ist unzulässig.

Die Wasserversorgung des Plangebiets ist durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz sicherzustellen. Der konkrete Anschlussort ist unter Berücksichtigung des Nutz- und Löschwasserbedarfs mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Zur Wärmeversorgung ist ein Anschluss an das vorhandene Nahwärmenetz vorzusehen.

Die Stromversorgung ist ebenfalls durch Anschluss an das bestehende Netz sicherzustellen.

Im Hinblick auf den Immissionsschutz ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein Schallschutzgutachten vorzulegen. Die sich daraus ergebenden Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind umzusetzen.

B.1.4. Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept

Der Baukörper ist als länglicher, gegliederter Gebäuderiegel ausgebildet, der sich parallel zur nördlichen Grundstücksgrenze orientiert und das Areal räumlich fasst. Durch seine lineare Struktur entsteht eine klare Zonierung des Grundstücks in einen nördlichen Erschließungs- und Ankunfts Bereich sowie einen südlichen, geschützten Freiraumbereich mit Pausen- und Sportflächen. Die Gebäudeform ermöglicht eine wirtschaftliche Organisation der inneren Abläufe und schafft zugleich differenzierte Außenräume.

B.1.5. Landschaftsplanerisches Konzept / Umweltkonzept

Entlang der Münchener Straße befindet sich eine prägende Pappelreihe, die das Plangebiet räumlich fasst und eine wichtige landschaftsbildprägende sowie ökologische Funktion übernimmt. Im Rahmen der Bauleitplanung ist daher der Erhalt dieser Pappelreihe vorgesehen. Während der Bauausführung sind geeignete Schutzmaßnahmen gemäß den einschlägigen Regelwerken (z. B. DIN 18920 und RAS-LP 4) vorzusehen, um Beeinträchtigungen des Wurzelraums, Stamms und Kronenbereichs zu vermeiden. Eingriffe in den Wurzelbereich sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Sofern aus verkehrs- oder sicherheitstechnischen Gründen einzelne Bäume nicht erhalten werden können, sind adäquate Ersatzpflanzungen im räumlichen Zusammenhang vorzusehen.

Abgesehen von der straßenbegleitenden Pappelreihe weist das Plangebiet derzeit keine nennenswerten Gehölz- oder Biotopstrukturen auf. Die Flächen werden landwirtschaftlich genutzt und stellen sich als intensiv bewirtschaftete Acker- beziehungsweise Grünlandflächen dar. Naturschutzfachlich hochwertige Strukturen sind innerhalb des Plangebiets nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Ausgleichsflächen sollen über den Zweckverband Donau-Moos erfolgen.

B.1.6. Immissionsschutz

In Bearbeitung

B.1.7. Klimaschutz und Klimaanpassung

Das globale Klima wird sich gemäß Deutschem Wetterdienst im Zuge des Klimawandels erheblich verändern. Auch im Planungsgebiet ist mit Rückwirkungen auf das lokale Klima zu rechnen. Demnach wird ein deutlicher Anstieg der Durchschnittstemperaturen erwartet. Im Vergleich zum 20. Jahrhundert geht man von einer Zunahme um ca. zwei bis fünf Grad Celsius aus. Darüber hinaus wird eine Zunahme von Wetterextremen erwartet.

Maßnahmen zum Klimaschutz

Maßnahmen zum Klimaschutz bzw. zur Reduzierung der Erderwärmung erfordern vor allem die Reduzierung des Primärenergiebedarfs und damit einen möglichst geringen CO₂-Bedarf beim Bau. Außerdem gewinnen die Betrachtungen von Extremwetterereignissen aufgrund der sich verbreiternden typischen Schwankungsbreite und des „Normalwetters“ zunehmend an Bedeutung. Durch folgende Maßnahmen wird diesem Ziel Rechnung getragen:

- Wärmedämmung - Reduzierung des Heizenergiebedarfs im Winter
- Dachbegrünung
- Retentionsflächen (Dimensionierung) und Prüfung in Bezug auf Starkregenereignisse

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel

Der Zunahme von Hitzewellen und der damit einhergehenden Belastungen für den menschlichen Organismus wird durch eine Durchgrünung des Gebietes mit schattenwerfenden Bäumen und der Begrünung von Dachflächen entgegengewirkt.

Baumpflanzungen werden im Bebauungsplan quantitativ verbindlich festgesetzt.

Die zunehmende Sommerhitze und sommerliche Trockenperioden fordern eine gezielte Auswahl von geeigneten Straßenbaum- und Straucharten. Besonders geeignet bei Neuanpflanzungen sind Baum- und Straucharten, die als „stadtklimafest“ gelten, d.h. die längere Trockenperioden und Hitze im Sommer

genauso gut überstehen wie im Winter Frost und Kälte. Diesen Anforderungen wird durch die Vorschrift nach Verwendung von Pflanzen mit nachgewiesener Standorteignung Rechnung getragen.

Zunahme von Anzahl und Heftigkeit von Starkregenereignissen

Überschüssiges Niederschlagswasser wird innerhalb des Planungsgebiets zurückgehalten und in großflächigen Retentionsmulden versickert. Das restliche Niederschlagswasser wird in Flachrigolen zurückgehalten und gedrosselt versickert.

B.2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Blatt 6 weist für das Baugebiet Wohnbaufläche, Grünflächen, Wegeverbindungen aus. Dieser muss geändert werden. Da nicht das gesamte Grundstück für die Schullnutzung in Anspruch genommen wird, wird dennoch eine „Masterplanung“ erforderlich sein. Als Art der Nutzung soll für die Schule eine Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen werden, für die übrigen Flächen wird eine Wohnnutzung angenommen.

B.3. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

B.3.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Baugebiet ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB als Sonstiges Sondergebiet (§11 BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Förderzentrum“ festgesetzt.

Die Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet begründet sich in der wesentlichen Abweichung von den Baugebieten gem. §§2-10 BauNVO.

B.3.2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,35 als Höchstmaß festgesetzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO).

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf 0,75 festgesetzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO).

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf III als Höchstmaß festgesetzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO). Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Berechnung der Geschossfläche ganz mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO)

Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) beträgt 13,00m zur Bezugshöhe 381,50 m (DHHN 2016).
Als Firsthöhe gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion.

Aufbauten oberhalb der festgesetzten Firsthöhe sind nur zulässig, wenn sie von der Außenwand bzw. der Traufe des Hauptgebäudes um mindestens ihre eigene Höhe zurückgesetzt sind. Die Oberkante der Aufbauten darf die festgesetzte maximale Firsthöhe um nicht mehr als 3 m überschreiten.

Sie dürfen maximal 35 % der jeweiligen Dachfläche einnehmen.

Für die Dachform werden Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis max. 15° festgesetzt. Die Dachflächen sind zu einem Anteil von mindestens 30% zu begrünen.

Die Festsetzung der Grundflächen- und Geschossflächenzahl stellt eine aus städtebaulicher Sicht maßvolle Bebauungsdichte sicher. Darüber hinaus wird ausgeschlossen, dass es zu mehr als einer geringfügigen Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen kommt.

Durch die Begrenzung der maximalen Gebäudehöhe und Geschossigkeit wird sichergestellt, dass die Höhenentwicklung der Bebauungen in städtebaulich verträglichem Rahmen bleibt und sich gut in die Umgebung einfügt, gleichzeitig die verfügbaren Flächen im Sinne des kommunalen Flächenmanagements effizient genutzt werden können. Die Anpassung der maximalen Anzahl der Vollgeschosse hat keinen Einfluss auf die Verträglichkeit der Bebauung im Bezug auf die Umgebung und Umwelt, da die ursprünglich festgesetzte Firsthöhe von 13m dennoch einzuhalten ist. Die Festsetzung der Bezugshöhe auf das Erdgeschossniveau des Bestandsgebäudes klärt die missverständliche bisherige Regelung und macht die Festsetzung für alle zukünftigen baulichen Maßnahmen vergleichbar und nachvollziehbar.

B.3.3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch im Plan dargestellte Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO) festgesetzt.

Der Bebauungsplan verzichtet bewusst auf die Festsetzung einer offenen oder geschlossenen Bauweise, weil der über 50 m lange Schulbau als zusammenhängender Baukörper konzipiert ist, der seitliche Abstände zu allen Grundstücksgrenzen wahrt; eine geschlossene Bauweise wäre deshalb widersprüchlich, während die offene Bauweise die 50-m-Grenze sprengen würde. Durch den Verzicht auf eine Bauweise-Festsetzung wird dem besonderen Nutzungsprofil des Schulkomplexes Rechnung getragen, ohne die städtebauliche Ordnung zu gefährden. Die planerischen Ziele werden vollständig über Baugrenzen, Höhen und das Maß der baulichen Nutzung gesteuert. Eine Festsetzung nach § 22 BauNVO ist daher nicht erforderlich.

B.3.4. Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

Diese Festsetzung stellt sicher, dass keine Beeinträchtigung der benachbarten Flächen erfolgt.

B.3.5. Nebengebäude, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, sind auch außerhalb der durch die Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (§ 14 Abs. 1 BauNVO).

Flächen für Kfz-Stellplätze sind nur innerhalb der ausgewiesenen Flächen zulässig.

Die Zulässigkeit der Nebenanlagen ermöglichen eine flexible Bebauung und Freianlagengestaltung entsprechend den Anforderungen des Schulbetriebs.

B.3.6. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Sichtfeld

Im zeichnerischen Teil ist ein Sichtfeld im Bereich der Einmündung in die Münchener Straße eingetragen. Dieses ist von allen sichtbehindernden baulichen Anlagen (auch Stellplätzen) und Nutzungen freizuhalten. Bepflanzungen über 0,80 m über hergestellter Fahrbahn sind unzulässig. Bäume sind nur als Hochstamm mit einem Kronenansatz von mind. 2,50 m über hergestellter Fahrbahn zulässig.

Diese Festsetzung stellt die Verkehrssicherheit im Einmündungsbereich der Planstraße in die bestehende Münchener Straße sicher.

B.3.7. Abgrabungen und Aufschüttungen (§9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Im Zusammenhang mit baulichen Anlagen dürfen Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu 1,5m von der natürlichen Geländeoberfläche erfolgen. An das Bestandsniveau entlang der Grundstücksgrenzen ist durch Abböschung mit einer maximalen Neigung von 1:2 und/oder durch Stützwände anzuschließen. Ergänzende Abgrabungen oder Aufschüttungen, die dem Nutzungszweck Schule dienen (z.B. Spielhügel) dürfen bis in eine Höhe von 2,0m erfolgen.

Durch diese Festsetzungen wird die vertragliche Einbindung der notwendigen ebenen Sportflächen und Pausenbereiche und -höfe in die bestehende Topographie sichergestellt.

B.3.8. Pflanzgebote (§9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

In der Planzeichnung sind zu erhaltende und neu zu pflanzende Gehölze festgesetzt.

Die vorhandenen Pappeln innerhalb des Plangebietes sind dauerhaft zu erhalten und während der Bauausführung gemäß den einschlägigen technischen Regelwerken (z. B. DIN 18920, RAS-LP 4) zu schützen. Ist der Erhalt einzelner Pappeln aus zwingenden Gründen nicht möglich, ist vor einer Fällung eine fachgutachterliche Habitatuntersuchung des betreffenden Baumes durchzuführen, um mögliche Lebensstätten geschützter Tierarten auszuschließen bzw. zu dokumentieren. Die Ergebnisse sind bei der weiteren Planung und Umsetzung zu berücksichtigen. Jungbäume sind, sofern fachlich möglich und zumutbar, zu versetzen und an geeigneter Stelle innerhalb des Plangebietes wieder anzupflanzen.

Bei Neu- oder Ersatzpflanzungen kann entwurfsbedingt von der dargestellten Lage abgewichen werden. Es dürfen nur Pflanzenarten mit nachgewiesener Standorteignung verwendet werden.

Vorschlagsliste Bäume:

- *Carpinus betulus* i.S. Hainbuche
- *Gleditsia triacanthos* i.S. Gleditschie
- *Liriodendron tulipifera* Tulpenbaum
- *Metasequoia glyptostroboides* Chinesisches Rotholz, Urweltmammutbaum
- *Platanus acerifolia* i. S. Platane
- *Ostrya carpinifolia* Hopfenbuche
- *Quercus cerris* Zerr-Eiche
- *Quercus frainetto* Ungarische Eiche
- *Sophora japonica* Schnurbaum
- *Acer campestre* i.S. Feld-Ahorn
- *Fraxinus ornus* Blumen-Esche, Manna-Esche
- *Koelreuteria paniculata* Blasenbaum, Blasenesche
- *Quercus rubra* Amerikanische Rot-Eiche
- *Tilia cordata* 'Greenspire' Stadt-Linde
- *Prunus avium* i. S. Vogelkirsche
- *Malus* in Sorten

Vorschlagsliste Sträucher:

- *Amelanchier lamarckii* Felsenbirne
- *Corylus avellana* Haselnuss
- *Cotoneaster multiflorus* vielblütige Zwergmispel: durchlässiger Boden
- *Prunus ceracifera* Kisch-Pflaume
- *Syringa* in Arten und Sorten
- *Berberis vulgaris* Sauerdorn, Gewöhnliche Berberitze
- *Cornus mas* Kornelkirsche
- *Cornus sanguinea* Roter Hartriegel
- *Elaeagnus multiflora* Vielblütige Ölweide

- Ligustrum vulgare Liguster
- Lonicera ledebourii Schwarzrote Heckenkirsche
- Lonicera maackii Baum-Heckenkirsche, Schirm-Heckenkirsche
- Prunus padus Traubenkirsche
- Ligustrum vulgare Gewöhnlicher Liguster
- Rosa spec. Rosen in Sorten
- Spiraea spec. Spiere in Sorten
- Potentilla spec. Fingerstrauch in Sorten
- Viburnum lantana wolliger Schneeball

Die Vorschlagsliste entspricht den bewährten Pflanzenarten zum Aufstellungszeitpunkt des Bebauungsplans. Sollten sich in der Zwischenzeit neue klimaangepasste Pflanzkonzepte ergeben, können diese Sorten bzw. diese Pflanzkonzepte ebenfalls gepflanzt bzw. umgesetzt werden.

Die Vorgaben zur Bepflanzung stellen das durchgrünte Erscheinungsbild des Gebietes sicher und mindern die negativen Auswirkungen für das Landschaftsbild. Die Auswahl der Arten erfolgt aus Gründen des Naturschutzes, der Standortgerechtigkeit und des wissenschaftlichen Konsenses über das sich verändernde Klima. Um neben dem Schutz des Gehölzbestandes und der Gewährleistung einer ausreichenden Begrünung bei Nachverdichtung auch eine Neuordnung der Flächen zu ermöglichen, wird Lage der Bäume nicht verbindlich festgesetzt.

B.3.9. Fläche für Versorgungsanlagen „Trafostation“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Im Bebauungsplan wird entsprechend des Planteiles eine Fläche für die Versorgungsanlage „Trafostation“ sowie deren Zugänglichkeit vom öffentlichen Verkehrsraum festgesetzt.

In Abstimmung mit der Stadtwerke Neuburg wird eine für die Versorgung des Gebietes notwendige Fläche festgesetzt, um eine Trafostation zu errichten. Der Standort befindet sich im nordöstlichen Teil des Planungsgebietes und ist so gewählt, dass eine Zugänglichkeit für Wartung o.ä. gut gewährleistet ist und aus Gründen des bestehenden und geplanten Leitungsnetzes sowie der Energieversorgung bzw. der Energietechnik.

B.3.10. Grundwasserschutz

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Grundstücksflächen ist, soweit möglich, breitflächig auf den Grundstücken oder wenn dies nicht möglich ist über Sickerschächte oder

Rigolen zu versickern. Niederschlagswasser von Parkflächen, Hofflächen, Zufahrtswegen darf nur breitflächig versickert werden. Diese Flächen sind durchlässig zu gestalten. Eine Verschmutzung des Grundwassers muss ausgeschlossen sein. Eine Einleitung von Oberflächenwasser in den öffentlichen Regenwasserkanal ist nicht möglich.

B.4. Hinweise

B.4.1. Belange des Denkmalschutzes

Für die gesamte Grundstückfläche ist eine archäologische Begleitung notwendig. Im westlichen Nachbargelände wurde eine Kulturschicht angetroffen. Aus den bisherigen Funden sind nur Teile erfasst, es ist davon auszugehen, dass die Siedlung noch deutlich größer ist. Die Kulturschicht ist 40-50 cm mächtig und befindet sich direkt unter dem Oberboden, hier dürfen keine Arbeiten mit Baggern stattfinden. In der Kiesfläche darunter könnten ebenfalls Funde auftreten.

Bei Auffinden von Bodendenkmälern besteht gemäß Art. 8 DSchG Meldepflicht beim Landesamt für Denkmalpflege. Für alle Erdarbeiten im Bebauungsplangebiet ist eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG zu beantragen. Für den Fall, dass Bodendenkmäler gefunden werden, die aus wichtigen Gründen zulässigerweise überplant werden müssten, sind folgende Nebenbestimmungen zu beachten:

- a. Der Antragsteller hat vor Beginn der Erdarbeiten eine sachgerechte archäologische Sondierung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen.
- b. Nach Ergebnis der Sondierungen hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des BLfD zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen nach den Grabungsrichtlinien und dem Leistungsverzeichnis des BLfD.
- c. Der Antragsteller hat alle Kosten der Sondierungen und der Ausgrabungen zu tragen.
- d. Mit den Erdarbeiten für die geplante Maßnahme darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.

- e. Die untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

B.4.2. Grundwasser

Der quartäre Kies ist ein Grundwasserleiter und gehört zu einem 1. zusammenhängenden Grundwasserkörper. Nach der Grundwassergleichenkarte der Hydrogeologischen Karte von Bayern liegt der Mittlere Grundwasserstand MGW des Quartärs bei ca. 378,00 mNN mit einer Strömungsrichtung nach Nordost.

Unter Annahme einer Unterkellerung, die bis 377,80 mNN einbindet (entspricht ca. 3,0 m uGOK), liegt das Niveau der Unterkante der Bodenplatte auf der Höhe des Grundwasserspiegels. Mit starkem Wasserandrang ist aufgrund des gut leitenden quartären Kieses zu rechnen. Eine ausreichend dimensionierte Bauwasserhaltung ist erforderlich.

Sollten Baukörper größeren Ausmaßes dauerhaft ins Grundwasser einbinden, ist im Zuge des wasserrechtlichen Verfahrens eine Aufstaubrechnung vorzulegen. Zudem ist im Rahmen der wasserrechtlichen Antragsstellung zu beachten, dass die Grundwasserabsenkung während der Bauzeit nicht bis in den Bereich von Bestandsgebäuden reichen soll.

B.4.3. Bodenschutz

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Oberboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Oberboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig. Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen. Bei Geländeaufschüttung innerhalb des Baugebietes darf der Oberboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

Für Geländeauffüllungen darf nur inertes Material (bspw. Aushubmaterial) verwendet werden, von dem keine Grundwassergefährdung ausgehen kann.

B.4.4. Schmutzwasserbehandlung/ Entwässerung

Alle Bauvorhaben sind an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserleitung anzuschließen.

Zwischenlösungen zur Abwasserbeseitigung sind nicht zugelassen.

Der bestehende Schmutzwasserkanal ist ausreichend groß dimensioniert.

Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume bis mindestens zu dem durch Fachgutachten ermittelten

schadensverursachenden / höchsten bekannten Grundwasserstand zuzüglich eines geeigneten

Sicherheitszuschlag wasserdicht (z. B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden.

Wassergefährdende Stoffe dürfen nicht in den Untergrund gelangen. Besonders im Bauzustand ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen. Tag- und sonstiges Abwasser darf nicht auf die Straßenfläche abgeleitet werden.

Hausdrainagen dürfen nicht an die Kanalisation angeschlossen werden. Sollte sich im Zuge der Baumaßnahme eine Grundwasserabsenkung als notwendig erweisen, ist diese in einem wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen. Beim Bau der Abwasserleitungen sind Dichtigkeitsprüfungen, welche alle 10 Jahre zu wiederholen sind, durchzuführen.

B.4.5. Stromversorgung

Die Stromversorgung des Plangebiets ist durch eine Trafostation sicherzustellen.

Die Beleuchtung der Nord-Süd-Wegeverbindung ist an das öffentliche Stromversorgungsnetz anzuschließen und in das öffentliche Straßenbeleuchtungssystem zu integrieren.

B.4.6. Fernwärme

Ein Anschluss an das Fernwärmenetz steht im Osten an der Franz-Böcker-Straße zur Verfügung.

B.4.7. Hochwassergefahren

Das Plangebiet liegt im Hochwasserrisikogebiet der Donau (HQextrem) gemäß § 78b WHG.

Der maßgebliche Wasserstand (HQextrem) beträgt 381,10 m ü. NN (DHHN 2016).

Bei der Errichtung baulicher Anlagen sind Maßnahmen zum Schutz von Leben und Gesundheit sowie zur Vermeidung erheblicher Sachschäden zu berücksichtigen (§ 78b Abs. 1 WHG).

B.5. Flächenbilanz

Grundstücksgröße	18.000 m ²	18.000 m ²
	GR/GRZ	GF/GFZ
Neubau Schule	3.212 m ²	9.636 m ²
GRZ I (§19 Abs.3) <=0,35	0,18 m²	
GFZ <= 0,75		0,54 m²
Stellplätze inkl. Fahrbahnen	2.211 m ²	
befestigte Sportflächen	758 m ²	
Wege-/ Platzflächen	2.860 m ²	
Gesamt Freiflächen	5.829 m²	
GRZ Freiflächen	0,32 m²	
GRZ II <= 0,525 (§ 19 Abs. 4 Satz 2)	0,50 m²	

C. Umweltbericht

C.1. Einleitung

C.1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

Für den Neubau des Förderzentrums der AWO ist vorgesehen, südlich der Bahnlinie der Stadt Neuburg a.d. Donau im Bereich der Münchener Straße eine bisher landwirtschaftliche Fläche als Sondergebiet Schule für den Neubau eines Förderzentrums mit Schule und Heilpädagogischer Tagesstätte, einer Sport- und Schwimmhalle, Räume für die Kinder- und Jugendhilfe und für die Verwaltung und den Fahrdienst auszuweisen. Hierfür soll ein qualifizierter Bebauungsplan mit Umweltbericht aufgestellt werden.

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt bzw. wird im parallel laufenden Änderungsverfahren angepasst.

Weitere Einzelheiten können Teil A und Teil B der Begründung entnommen werden.

C.1.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Berücksichtigt wurden die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, die Immissionsschutz-Gesetzgebung, die Abfall- und Wassergesetzgebung und das Bundes-Bodenschutzgesetz.

Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung liegen für den ausgewählten Raum nicht vor. Die Darstellungen der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung stehen der geplanten Entwicklung nicht entgegen.

C.2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Folgende Schutzgüter werden im Folgenden betrachtet:

- Schutzgut Klima und Lufthygiene
- Schutzgut Boden
- Schutzgut Wasser

- Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biodiversität)
- Schutzgut Landschaft
- Schutzgut Mensch (Lärm, Erholungseignung)
- Schutzgut Kultur- und Sachgüter

C.2.1. Schutzgut Klima und Lufthygiene

Betrachtete Inhalte

- Emissionen
- Frischluftzufuhr
- Kaltluftentstehungsgebiete
- Klimaschutz und Klimawandel

Bestandsbeschreibung

Das Planungsgebiet grenzt an landwirtschaftliche Flächen im Süden, Wohnbebauung im Westen und im Osten an bestehende Gewerbeflächen, die z.T. jedoch durchgrünt sind. Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete sind daher im Umfeld des geplanten Wohngebietes ausreichend vorhanden. Bei der konventionellen Bewirtschaftung der Flächen ist mit dem Ausstoß klimawirksamer Treibhausgase zu rechnen. Die prognostizierte Zunahme von Starkregenereignissen aufgrund des Klimawandels lässt für die Zukunft einen erhöhten Oberflächenabfluss von Regenwasser erwarten.

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt kann es zu geringen Beeinträchtigungen des lokalen Kleinklimas (Staubentwicklung, Abgasentwicklung) durch Baumaschinen und Bauverkehr kommen. Durch den Treibstoffverbrauch beim Maschineneinsatz sowie der Energieverbrauch bei Herstellung und Transport der Baustoffe ist mit zusätzlicher Emission von Treibhausgasen zu rechnen.

Anlagebedingte Auswirkungen

Die Frischluftversorgung sowie die Kaltluftzirkulation und deren Entstehungsgebiete werden durch den Schulbau voraussichtlich nicht wesentlich beeinträchtigt. Für den Klimaschutz sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Die Folgen des Klimawandels in Form von verstärkten Regenereignissen werden durch das kontrollierte Regenwassermanagement abgemildert. Hitzeperioden wird durch die Baumpflanzungen, Grünflächen und Gründächer entgegengewirkt.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die zusätzlichen Bebauungen kommt es zu keinen betriebsbedingten Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft. Durch den Primärenergiebedarf beim Betrieb der Gebäude (Licht, Heizung,

Lüftung) kommt es je nach Wahl des Energieträgers möglicherweise zum Ausstoß zusätzlicher Treibhausgase.

Ergebnis

Die Auswirkungen für das Schutzgut Klima/Luft sind von geringer Erheblichkeit.

C.2.2. Schutzgut Boden

Betrachtete Inhalte

- Bodenaufbau und -eigenschaften
- Baugrundeignung
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Versiegelungsgrad
- Altlasten

Bestandsbeschreibung

Nach der Digitalen Geologische Karte von Bayern 1:25.000 (dGK25) befindet sich das Untersuchungsgebiet im Bereich quartärer Ablagerungen.

Gemäß Bodenkarte ist der Boden wie folgt klassifiziert:

Der wesentliche Teil der Baufläche ist mit altholozänen und mittelholozänen Flussschotter klassifiziert (Kies, wechselnd sandig, steinig).

Gem. Bodengrundgutachten wird der Untergrund wie folgt beschrieben:

Demnach liegt eine Abfolge von 4 Schichten vor:

Ackerboden zeigt sich in allen Profilen in Mächtigkeiten zwischen 0,7 m und 1,0 m (im Mittel 0,9 m). Der Ackerboden besteht aus einem feinsandigen Schluff.

Darunter folgt ein quartäres Feinsediment aus überwiegend graubraunem, sandigen Schluff. Diese Schicht ist zwischen 1,8 m (KRB 1) und 0,2 m (KRB 5) mächtig. Die geringe Mächtigkeit von 0,2 m wie in KRB 5 festgestellt, wird eine Besonderheit darstellen, nachdem die übrigen Mächtigkeiten im Mittel bei 1,7 m liegen. In KRB 4 ist in den Schluff ein schwarzer bis dunkelbrauner, organogener Ton eingelagert, wie dies mitunter für Auelehme typisch ist. Insgesamt ist die gesamte Schicht trocken ausgeprägt. Es treten weder vernässte oder wasserführende Bereiche auf.

Danach folgt hellbrauner bis gelbbrauner Sand in einer mittleren Mächtigkeit von 0,3 m, wenn wieder der von den übrigen KRB abweichende Verlauf der KRB 5 nicht berücksichtigt wird. In KRB 5 wird eine Mächtigkeit von 1,0 m festgestellt.

Darunter liegt quartärer Terrassenschotter bis zur jeweiligen Endtiefe der Profile bei 4,0 m uGOK, der überwiegend aus buntem Kies besteht und durch graubraunen Sand verhüllt ist.

Beurteilung der Eignung als Baugrund:

Die auf dem Grundstück angetroffenen Böden besitzen uneinheitliche Tragfähigkeitseigenschaften.

Der sandige Schluff oder der organische Ton, Homogenbereich B1, haben mit weicher Konsistenz und bei geringer Konsolidierung eine sehr geringe Tragfähigkeit. Es handelt sich um frostempfindliche, wasserempfindliche (Quellen und Schrumpfen) und setzungsempfindliche Böden. Eine Abtragung von Lasten führt zu erheblichen Setzungen. Für Bauwerkslasten ist dies daher kein akzeptabler Gründungshorizont.

Erst mit dem quartären Kies des Homogenbereiches B2 besteht ein geeigneter Baugrund zur Abtragung von Bauwerkslasten, bei gleichzeitig geringen Setzungstoleranzen.

Altlasten:

Für das Planungsgebiet sind keine Altlasten und kein Altlastenverdacht nach der Definition des Umweltbundesamtes bekannt.

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt werden größere Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert. Durch den Baustellenbetrieb kommt es zu Bodenverdichtungen und Ablagerungen von Material und Durchmischungen, sowie in geringem Maße zu Schadstoffeinträgen. Die Beeinträchtigung auf das Schutzgut Boden während des Baubetriebs werden als mittel eingestuft.

Anlagebedingte Auswirkungen

Die vorhandene Bodenstruktur und das gewachsene Bodengefüge werden bei der Errichtung der geplanten Erschließungs- und Bauflächen z.B. durch Fundamentaushub der Gebäude, Anlage von Kanälen und Befestigten Flächen, Terrassierungen und Abgrabungen und das Einbringen von Oberboden dauerhaft und umfassend verändert. Durch den Bau der Gebäude, Straßen und Zufahrten ist bei der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,6 mit einer dauerhaften Versiegelung von bis zu 60% der Flächen zu rechnen. Der Versiegelungsgrad wird also erheblich erhöht.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Es ist mit keinen betriebsbedingten Auswirkungen zu rechnen.

Ergebnis

Die Auswirkungen für das Schutzgut Boden sind von mittlerer Erheblichkeit.

C.2.3. Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser

Betrachtete Inhalte

- Flurabstand zum Grundwasser
- Betroffenheit von Oberflächenwasser
- Grundwasserneubildung

Bestandsbeschreibung:

Nach der Grundwassergleichenkarte der Hydrogeologischen Karte von Bayern liegt der Mittlere Grundwasserstand MGW des Quartärs bei ca.78,00 mNN mit einer Strömungsrichtung nach Nordost. Der quartäre Kies ist ein Grundwasserleiter und gehört zu einem 1. zusammenhängenden Grundwasserkörper. Der sandige Schluff, Homogenbereich B1, weist nach der Bodenansprache eine ausreichende Wasserdurchlässigkeit nach dem DWA-Merkblatt A-138 auf.

Baubedingte Auswirkungen

Bei Einhaltung entsprechender Schutzmaßnahmen sind nur geringe Auswirkungen zu erwarten.

Anlagebedingte Auswirkungen

Durch die Flächenversiegelung kommt es zu einer reduzierten Versickerung des Regenwassers und damit zu einer geringeren Grundwasserneubildungsrate. Überschüssiges Niederschlagswasser wird innerhalb des Planungsgebiets zurückgehalten und in großflächigen Retentionsmulden versickert. Das restliche Niederschlagswasser wird in Flachrigolen zurückgehalten und gedrosselt versickert. Anlagebedingt ist daher von mittlerer Erheblichkeit auszugehen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Es ist mit keinen betriebsbedingten Auswirkungen zu rechnen.

Ergebnis

Die Auswirkungen für das Schutzgut Wasser sind von mittlerer Erheblichkeit.

C.2.4. Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biodiversität)

Betrachtete Inhalte

- Tier- und Pflanzenarten
- Betroffenheit von Lebensraumtypen und Biotopen

Bestandsbeschreibung

Im Bayerischen Fachinformationssystem Naturschutz wird als Potentielle Natürliche Vegetation Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald“ angegeben.

Die vorhandene Vegetation ist durch die landwirtschaftliche Nutzung vollständig überformt.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb keiner Schutzgebiete.

Es befinden sich keine kartierten Biotope in unmittelbarer Nähe.

Im Rahmen des Arten- und Biotopschutzprogramms des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen sind keine ABSP-Objekte im Gebiet aufgeführt.

Eine prinzipielle Betroffenheit europarechtlich geschützter Arten durch das Vorhaben ist nicht zu erwarten.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase sind Lärm- und Staubemissionen sowie ggf. auch Bodenerschütterungen in die Umgebung teilweise unvermeidbar. Besonders störungsempfindliche Arten gegenüber Lärm könnten dadurch betroffen sein. Durch Baustelleneinrichtungen, -materialien und -maschinen sowie arbeitende Personen, die im Gebiet gewöhnlich nicht vorhanden sind, können wildlebende Tiere gestört oder getötet werden. Durch Unfälle oder Unachtsamkeit könnten zudem Betriebs- oder Schadstoffe in den Boden oder in das Gewässer gelangen. Zudem könnte eine Umlagerung von Oberboden sowie Verdichtung und Versiegelung erforderlich werden. Dies kann zum Verlust von Reproduktions- und Nahrungshabitaten von im Gebiet lebenden Wildtieren führen.

Während der Bauarbeiten könnten zusätzliche Flächen zur Ausführung der Arbeiten benötigt werden, die zum Befahren, als Baustraßen, Standort für Maschinen oder als Lagerplätze dienen sollen. Dies könnte wiederum zur Zerstörung oder Beeinträchtigung von Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten, Verlust von Nahrungsgebieten oder die Störung und Vernichtung von Individuen führen.

Tierarten im Umfeld einer Baustelle werden diese Einflüsse zwar in der Regel tolerieren, empfindsamere Arten könnten den Baustellenbereich allerdings deswegen verlassen oder temporär meiden. Diese Störungen sind intensiver als während der anschließenden gewöhnlichen Nutzung und könnten Arten

vertreiben. In der Regel kann man aber erwarten, dass nach Beendigung des Baus die weniger empfindlichen Arten wieder zurückkehren.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Durch das Bauvorhaben werden bestehende landwirtschaftlich genutzten Flächen in ein Sondergebiet umgewandelt und weitgehend versiegelt. Folglich könnten Reproduktions- und Nahrungsräume für heimische Tier- und Pflanzenarten verschwinden. Dies hat insbesondere Auswirkungen auf derzeitige Brutbestände diverser Vogelarten, Amphibienpopulationen sowie vereinzelter Reptilienvorkommen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Die Erschließungsmaßnahmen mit Ausweisung eines Sondergebiets lassen Veränderungen erwarten, die gegenüber dem bisherigen Zustand zu einer deutlichen Verschlechterung führen und in unterschiedlichster Weise auf benachbarte Tierarten wirken. Die Erschließungsfläche kann als unmittelbare Erweiterung bestehender Siedlungsbereiche angesehen werden. Es ergeben sich insgesamt vor allem Mehrbelastungen durch An- und Abfahrten von Fahrzeugen, wodurch insgesamt ein erhöhtes Gesamtverkehrsaufkommen resultiert, die den überwiegenden Teil des Jahres auftreten.

Ergebnis

Die Auswirkungen der Eingriffe auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biodiversität) sind bei Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und vorgezogener Kompensation von geringer Erheblichkeit. Die Umwandlung der bestehenden Ackerflächen in ein Sondergebiet mit Durchgrünung und kleinteiligeren Strukturen wirkt sich positiv auf die Artenvielfalt aus.

C.2.5. Schutzgut Landschaft

Betrachtete Inhalte

- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes

Bestandsbeschreibung

Das Landschaftsbild wird durch folgende Elemente geprägt:

- Ackerfläche;
- nördliche Begrenzung durch eine Pappelallee an der Münchener Straße;

Baubedingte Auswirkungen:

Während der Bautätigkeit wird das Landschaftsbild durch Baustelleneinrichtungen, Materiallagerflächen und Baumaschinen beeinträchtigt. Da diese Beeinträchtigungen nur vorübergehend sind, ist von geringer Erheblichkeit auszugehen.

Anlagebedingte Auswirkungen

Durch die neue Bebauung kommt es zu einer Nachverdichtung im Siedlungsgefüge. Die Pappeln müssen nach und während der gesamten Bauzeit geschützt werden.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Es ist mit keinen betriebsbedingten Auswirkungen zu rechnen, da die betrieblichen Abläufe keinen Einfluss auf die Landschaft nehmen.

Ergebnis

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind ohne Erheblichkeit.

C.2.6. Schutzgut Mensch (Lärm, Erholungseignung)

Betrachtete Inhalte

- Lärmimmissionen durch angrenzende Straße
- Nutzungsbedingte Lärmemissionen auf die Umgebung
- Überlagerungseffekte
- Betroffenheit von Wegen und Infrastruktur

Bestandsbeschreibung

Im Norden befindet sich die Straße „Münchener Straße“ mit einer Zufahrt auf das Gebiet, im Osten und Westen begrenzt Wohnbebauung das Gebiet. Im Süden grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Geringe Lärmimmissionen im Planungsgebiet liegen durch den Verkehrslärm der nördlich gelegenen Straße „Münchener Straße“ und die betriebsbedingten Emissionen des südlichen Gewerbegebietes vor.

Baubedingte Auswirkungen

Durch den Bauverkehr und –betrieb bei der Errichtung der baulichen Anlagen kommt es vorübergehend zu einer zusätzlichen Lärm- und Staubbelastung.

Anlagebedingte Auswirkungen

Zusätzliche Lärmbelastungen durch das Gewerbegebiet sind nicht zu erwarten. Das Wegenetz wird durch die Anlage neuer Fuß- und Radwegeverbindungen in Nord-Süd-Richtung am westlichen Bebauungsrand erweitert und aufgewertet. Die Erschließung des Gebiets mit Kfz-Verkehr erfolgt über die Straße im nördlichen Teil über die „Münchener Straße“. Die anlagenbedingten Auswirkungen sind daher ohne Erheblichkeit. Durch die Anlage eines in einem Grünstreifen geführten Fußweges in Nord-Süd-Richtung am westlichen Gebietsrand wird die Erlebbarkeit des Landschaftsraums verbessert.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Die Lärmemissionen in der Umgebung erhöhen sich durch das Sondergebiet lediglich geringfügig, da gleichzeitig die Emissionen am bisherigen Standort entfallen. Es ist von geringer Erheblichkeit auszugehen.

Ergebnis

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind von geringer Erheblichkeit.

C.2.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Betrachtete Inhalte

- Betroffenheit von Kultur- und Sachgütern
- Bestandsbeschreibung:

Im Planungsgebiet ist folgendes Bodendenkmal gelistet:

- D-1-7233-0331

Kurzbeschreibung: Siedlung der Römischen Kaiserzeit.

Verfahrensstand: Benehmen hergestellt, nachqualifiziert. Kultur- und Sachgüter sind bau-, anlage- und betriebsbedingt nicht betroffen.

Ergebnis

Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind ohne Erheblichkeit.

C.3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird die Fläche voraussichtlich weiterhin intensiv landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Der Umweltzustand bleibt unverändert.

C.4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

C.4.1. Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung folgt dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen:

- Schritt 1: Bestandserfassung und -bewertung
- Schritt 2: Ermittlung der Eingriffsschwere
- Schritt 3: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs und des Planungsfaktors
- Schritt 4: Auswahl von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen/Maßnahmenkonzept
- Schritt 5: Bestimmung des Umfangs und Bewertung von Ausgleichsmaßnahmen

C.4.2. Bestandserfassung und -bewertung

Die Bewertung des Ausgangszustands wird maßgebend davon bestimmt, welche Bedeutung den jeweiligen Schutzgütern zukommt. Die Bedeutung des jeweiligen Schutzguts lässt sich anhand der wesentlichen wertbestimmenden Merkmale und Ausprägungen in die Kategorien gering, mittel und hoch einteilen.

Gemäß Leitfaden wird zur praxisgerechten Handhabung flächenbezogen bewertbarer Merkmale und Ausprägungen von Biotop- und Nutzungstypen bei BNT mit geringer und mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung (Grundwert WP = 1 bis 5 bzw. 6 bis 10) eine vereinfachte Erfassung, Beschreibung und Einordnung ausschließlich in die Gruppen geringe oder mittlere Bedeutung anhand der Listen 1a und 1b der Anlage 1 empfohlen. Eine weitergehende Differenzierung muss nicht vorgenommen werden.

Das gesamte Vorhabengebiet lässt sich als Bereich „Ackerfläche“ zusammenfassen.

Für den Bereich „Ackerfläche“ wird folgende Einstufung des Zustands nach den Bedeutungen der Schutzgüter vorgenommen:

Schutzgut	Kategorie	Einordnung
Arten und Lebensräume	Gering	intensiv bewirtschaftete Äcker
Boden und Fläche	Mittel	Böden mit sehr hoher natürlicher Ertragsfunktion
Wasser	Mittel	Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand
Klima/ Luft	Gering	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen
Landschaftsbild	Gering	ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaften

Es ist keine erhebliche Nutzungsänderung zu erwarten.

C.4.3. Ermittlung der Eingriffsschwere

Dem Leitfaden folgend beeinflusst die Ausgestaltung der geplanten Bebauung (insbesondere Anordnung und Dichte) die Intensität der konkreten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. So gehen etwa als Folge einer Versiegelung nahezu alle Schutzgutfunktionen verloren. Der Bebauungsplan legt Art und Maß der baulichen Nutzung in Form eines äußeren Gesamtrahmens fest. Somit kann auch die Schwere der Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft überschlägig aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet werden. Hierzu dient die Grundflächenzahl (GRZ).

Bei Eingriffen in die Gruppe der Biotop- und Nutzungstypen mit einer geringen bis mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung ergibt sich die Eingriffsschwere somit aus der für das Baugebiet festgesetzten GRZ von 0,35.

Beeinträchtigungsfaktor = GRZ = 0,35.

C.4.4. Ermittlung des Ausgleichsbedarfs und des Planungsfaktors

Gemäß Leitfaden wird vor der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs geprüft, ob Beeinträchtigungen durch Vorkehrungen soweit wie möglich vermieden werden können. Unter Vermeidungsmaßnahmen sind Vorkehrungen zu verstehen, die den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft erreichen. Sie können nur gefordert werden, wenn sie gemessen an den mit der Planung verfolgten Zielen zumutbar sind. Soweit Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen sind, die Beeinträchtigungen nur teilweise vermeiden, können sie über einen Planungsfaktor durch Abschläge beim ermittelten Ausgleichsbedarf berücksichtigt werden.

Die Festsetzung des Kompensationsfaktors erfolgt gemäß den Vorgaben des Leitfadens zur Eingriffsregelung.

Folgende Maßnahmen ohne Anrechnung auf den Planungsfaktor, die der Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen werden getroffen (Leitfaden Anlage 2, Tabelle 2.1):

Schutzgut Arten und Lebensräume

- Erhalt schutzwürdiger Gehölze, Einzelbäume, Baumgruppen und Alleen
- Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, z. B. Sockelmauern bei Zäunen

Schutzgut Wasser

- Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer
- Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung;

Schutzgut Boden

- Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen;
- Vermeidung von Bodenkontamination, von Nährstoffeinträgen in nährstoffarme Böden und von nicht standortgerechten Bodenveränderungen;
- schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens;
- Schutz vor Erosion oder Bodenverdichtung;
- Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch flächensparende Erschließungsstrukturen (effiziente interne und externe Verkehrserschließung, effiziente technische Infrastruktur).

Schutzgut Klima/ Luft

Es werden keine besonderen Maßnahmen getroffen.

Schutzgut Landschaftsbild

Es werden keine besonderen Maßnahmen getroffen.

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung eines Eingriffs mit Anrechnung beim Planungsfaktor werden getroffen (Leitfaden Anlage 2, Tabelle 2.2):

Schutzgut Arten und Lebensräume

- dauerhafte Begrünung von Flachdächern
- Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen: Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin

- Rückhaltung des Niederschlagwassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden

Gem. Leitfaden wird der rechnerisch ermittelte Ausgleichsbedarf bei Maßnahmen entsprechend Anlage 2, Tabelle 2.2 um einen Planungsfaktor bis zu 10% reduziert werden, soweit im Rahmen der Weiterentwicklung und Optimierung der Planung durch Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs die Beeinträchtigungen verringert werden. Voraussetzung ist, dass die Vermeidungsmaßnahmen rechtlich verbindlich gesichert sind (z.B. festgesetzt nach § 9 BauGB oder vertraglich vereinbart nach § 11 BauGB) und ihre positiven Wirkungen prognostisch quantifiziert und qualifiziert bewertet werden können. Die Festlegung eines Planungsfaktors und damit die Bewertung der geplanten Vermeidungsmaßnahmen erfolgt nach den konkreten Gegebenheiten des jeweiligen Bauleitplans im Rahmen der Planungshoheit mit Blick auf die lokale naturräumliche Struktur und ist im Umweltbericht zu begründen.



Ermittlung der Eingriffsfläche

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs und des Planungsfaktors:

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume				
Bezeichnung	Fläche m²	Bewertung (WP)	GRZ/Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf
intensiv bewirtschaftete Äcker	18.588	3	0,35	19.517
Summe				19.517
Planungsfaktor	Begründung			Sicherung
Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen: Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin	Insektenschutz			Festsetzung im Bebauungsplan auf Grundlage §9 Abs.1 Nr.20, BauGB
Rückhaltung des Niederschlagwassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden	Überflutungsschutz Schutz und Neubildung des Grundwassers			Festsetzung im Bebauungsplan auf Grundlage §9 Abs.1 Nr.20, BauGB
Summe (max 20%)				10%
Summe Ausgleichsbedarf				17.566

C.4.5. Auswahl von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen/Maßnahmenkonzept

Ausgleichsflächen werden über den Zweckverband Donau-Moos abgegolten.

C.5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten ergäben sich unter Ausschöpfung der vorhandenen Flächenpotenziale in der planenden Gemeinde. Im Rahmen der Standortauswahl wurden im Bedarfsnachweis gemäß der

Auslegungshilfe „Anforderung an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ (Stand 15.09.2021) des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie verschiedene Alternativen unter Berücksichtigung rechtlicher und städtebaulicher Aspekte betrachtet:

- Potentiale wie Baulandreserven, Nachverdichtungen, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes
- XXX
- XXX
- XXX

Im Ergebnis erwies sich das gewählte Areal an der Münchener Straße als am besten geeignet.

C.6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Der vorliegende Umweltbericht orientiert sich an dem „Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“ (ergänzte Fassung vom Januar 2007) der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren sowie des Bayerischen Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz.

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung sowie die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, Fassung Dezember 2021 des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen angewandt.

C.7. Maßnahmen zur Überwachung der naturschutzfachlichen Maßnahmen (Monitoring)

Bisher keine vorgesehen.

C.8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Förderzentrum“ ausgewiesen. Es liegt in integrierter Lage innerhalb eines gewachsenen Siedlungsbereichs zwischen Münchener Straße im Norden und dem Gewerbegebiet Franz-Boecker-Straße im Süden im Bereich bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen. Die Erschließung erfolgt über die Münchener Straße. Das Wegenetz wird durch die Anlage neuer Fuß- und Radwegeverbindungen in Nord-Süd-Richtung am nördlichen

Bebauungsrand erweitert und aufgewertet. Die bestehenden Baumpflanzungen entlang der Münchener Straße und sämtliche Neupflanzungen innerhalb des Gebiets sorgen für eine Durchgrünung.

Überschüssiges Niederschlagswasser wird innerhalb des Planungsgebiets zurückgehalten und in großflächigen Retentionsmulden versickert. Das restliche Niederschlagswasser wird in Flachrigolen zurückgehalten und gedrosselt versickert.

Bei den überplanten Flächen handelt es sich derzeit um Ackerflächen. Schwerwiegende Folgen für den Arten- und Biotopschutz sind nicht zu erwarten.

Durch das Baugebiet ist mit geringen bis mittleren Umweltauswirkungen hinsichtlich der verschiedenen Schutzgüter zu rechnen. Zur weiteren Verminderung der Umweltauswirkungen werden umfangreiche Vermeidungsmaßnahmen vorgenommen.

D. Anhang