BPL Mischgebiet „Im Derrück“
3. Änderung und Erweiterung
Ortsgemeinde Neuburg

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

INFORMATIONEN
FÜR
ARCHITEKTEN +
BAUHERREN

STAND: **09.03.2022**
RECHTSKRAFT: **26.08.2022**

VOR PLANUNGSBEGINN BITTE
AKTUELLEN STAND ERFRAGEN
UNTER
TEL.: 07273 9337 -046 oder -047 oder -040
VERBANDSGEMEINDEVERWALTUNG
76767 HAGENBACH

VGHAGENBACH

07HAG16017
Gemeinde Neuburg
Bebauungsplan Mischgebiet „Im Derrück“ 3. Änderung und Erweiterung

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Mischgebiet (MI) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6 BauNVO)

Mischgebiet MI 1

Zulässig sind:

- Geschäfts- und Bürogebäude.
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- Sonstige Gewerbebetriebe.
- Gartenbaubetriebe.

Die nach § 6 (2) Nr. 3 (Einzelhandelsbetriebe), Nr. 5 (Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke), Nr. 7 (Tankstellen), Nr. 8 (Vergnügungsstätten) zulässigen Nutzungen sind im Plangebiet unzulässig.
Die Ausnahmen nach § 6 (3) sind ebenfalls nicht zulässig.

Mischgebiet MI 2

Zulässig sind:

- Wohngebäude.
- Geschäfts- und Bürogebäude.
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- Sonstige Gewerbebetriebe.
- Gartenbaubetriebe.

Die nach § 6 (2) Nr. 3 (Einzelhandelsbetriebe), Nr. 5 (Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke), Nr. 7 (Tankstellen), Nr. 8 (Vergnügungsstätten) zulässigen Nutzungen sind im Plangebiet unzulässig.
Die Ausnahmen nach § 6 (3) sind ebenfalls nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§16 - 21 a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die im Plan angegebene Grundflächenzahl von 0.6, für die Bereiche MI 1 und MI 2, bezieht sich auf das gesamte Grundstück.

1.2.2 Wandhöhe

Die maximale Wandhöhe beträgt 9.0 m für Betriebsgebäude und 7.0 m für Wohngebäude.

Für Wohngebäude gilt außerdem:

Bei Staffelgeschossen mit Flachdächern ist eine Überschreitung der zulässigen Wandhöhe um maximal 1,75 m zulässig, sofern das Staffelgeschoss auf mindestens drei Seiten um mind. 2,00 m von der Außenwand zurückgesetzt ist.

Die Wandhöhe (Hochpunkt) wird definiert durch den Schnittpunkt Außenkante Wand/Dachhaut. Der Fußpunkt ist das Niveau der Straßenhöhe bzw. Gehweghinterkante, von der aus die Erschließung erfolgt (Maß in Gebäudemitte).

1.3 Garagen- und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 12 und § 14 Abs. 1 BauNVO)

Garagen und Nebenanlagen sind auf den Baugrundstücken zulässig, jedoch nicht auf den in der Planzeichnung dargestellten Pflanzflächen.

1.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Im Plan sind die offene Bauweise und die abweichenden Bauweise a 1, a 2 und a 3 festgesetzt.

Abweichende Bauweise a 1:

In der abweichenden Bauweise a 1 werden Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Die Länge der Gebäude darf mehr als 50 m betragen und wird nur durch die Baugrenzen begrenzt.

Abweichende Bauweise a 2:

In der abweichenden Bauweise a 2 muss an die östliche Grundstücksgrenze angebaut werden. Zu den übrigen Grenzen ist der bauordnungsrechtliche Abstand einzuhalten.

Abweichende Bauweise a 3:

In der abweichenden Bauweise a 3 darf an die östliche Grundstücksgrenze angebaut werden. Wird nicht an die östliche Grundstücksgrenze angebaut, so muss ein Grenzabstand von mind. 3,00 m eingehalten werden.

Zu den übrigen Grenzen ist der bauordnungsrechtliche Abstand einzuhalten.

1.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.5.1 Maßnahme 1 - Flächenversiegelung

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Grundstücksteilen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden. In Verbindung mit § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) wird festgesetzt: Der Oberboden ist vor Beginn der Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 abzuschieben und bis zur Wiederverwertung auf Mieten von höchstens 2,0 m Höhe zu lagern. Für Aufschüttungen oder Auffüllungen ist unbelastetes Material zu verwenden.

Unnötige Versiegelungen sind im gesamten Bebauungsplangebiet zu vermeiden. Wo immer dies technisch vertretbar ist, sind halbdurchlässige Materialien (Schottertragdeckschichten, breitfugiges Pflaster, stark durchlässiges Pflaster sog. „Öko- oder Drainpflaster“ Pflaster ohne Fugenverguss, Rasenlochsteine, Splitt, Schotterrasen u. ä.) zu verwenden.

PKW-Stellplätze, Zufahrten und notwendige Lager- und Abstellflächen (soweit keine wassergefährdenden Stoffe gelagert werden) sind in wasserdurchlässigem Material herzustellen.

1.5.2 Maßnahme 2 - Regenwasserversickerung

Das anfallende Regenwasser (Dachflächen, sonstige befestigte Flächen) ist jeweils auf den Baugrundstücken zurückzuhalten. Dazu sollten auf dem Grundstück Rückhaltemulden, Zisternen oder Sickerschächte vorgesehen werden.

Die zur Versickerung vorgesehenen Rückhaltemulden sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb ist die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen während der Bauzeit nicht zulässig. Hierfür ist aufgrund eines Nachweises im Bauantrag eine ausreichend große Grünfläche (belebte Bodenzone) auf den Baugrundstücken vorzuhalten und zu pflegen.

In jedem Fall ist durch eine Erkundungsgrabung bis in 1,5 m Tiefe zu prüfen, ob Störungen durch tonige oder schluffige Schichten vorhanden sind. Ist dies der Fall, ist auf der gesamten geplanten Rückhaltemulde ein Bodenaustausch der problematischen Bodenzonen vorzunehmen. Die Rückhaltemulde ist dann mit kiesigem Sand aufzufüllen.

1.5.3 Maßnahme 3 - Auffüllungen und Aufschüttungen

Bei Auffüllungen und Aufschüttungen im Rahmen von Baumaßnahmen sind die technischen Regeln der LAGA-Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen zu beachten. Es dürfen ausschließlich Materialien zum Einbau kommen, deren Schadstoffgehalte die nach der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung vorgegebenen Vorsorgewerte für Böden nach Anhang 2 der BBodSchV bzw. den LAGA Zuordnungswert Z O für Boden einhalten.

Der Einbau von Material, das den vorgenannten Kriterien nicht entspricht (z. B. Bauschutt, Recyclingmaterial oder verunreinigte Boden), ist nur in Ausnahmefällen zulässig und in jedem Fall durch die Kreisverwaltung GER vorab zu prüfen und freizugeben.

1.5.4 Maßnahme 4 – Schutzpflanzung im Norden

Vorhandene Bäume und Sträucher sind zu erhalten und durch regionaltypische, standortgerechte Sträucher und Bäume gemäß der nachfolgenden Artenliste zu ergänzen. Der Pflanzabstand der Gehölze sollte mind. 1 x 1.5 m betragen, wobei mindestens je 10 m ein hochstämmiger Laubbaum der 2. und 3. Ordnung zu verwenden ist. Die Sträucher sollen 2 x versetzt und mind. 60/80 cm hoch sein.

Auf den nicht bepflanzten Flächen soll sich durch entsprechende Pflegemaßnahmen eine naturnahe Wildkrautvegetation entwickeln. Die Fläche ist 1-2 x im Jahr zu mähen, wobei die 1 Mahd vor dem 01. Mai und die 2. Mahd nicht vor dem 01. September zu erfolgen hat, das Mähgut ist abzufahren.

1.5.5 Maßnahme 5 – Schutzpflanzung im Westen

Vorhandene Bäume und Sträucher sind zu erhalten, bzw. als Waldmantel neu zu begrünen. Zum Schutz der Waldvegetation und als Element der Biotopvernetzung ist ein Waldmantel aus regionaltypischen, standortgerechten Sträuchern und Bäumen 2. Ordnung gemäß der Artenliste zu pflanzen. Um Platz für Sukzessionsabläufe zu belassen, genügt es, die Gehölze truppweise in einem weitmaschigen unregelmäßigen Gerüst anzupflanzen, das mit der Zeit durch verschiedene natürlich ankommenden Arten ergänzt wird. Auf jeden Fall sind unschematische, gebuchtete Formen zu wählen. Es sollte für Sträucher ein Pflanzverband von mind. 2 x 1 m bzw. 2 x 1,5 m, für die locker darüberstehenden Bäume 2. Ordnung ein solcher von 5 x 10 m bis 10 x 10 m gewählt werden. Die Mischung der verschiedenen Arten geschieht truppweise mit jeweils 3 – 7 Pflanzen einer Art.

Der Waldrand muss durch entsprechende Pflege (Auslichten des Baumbestandes) erhalten werden.

1.5.6 Maßnahme 6 – Errichtung einer Abzäunung

Die auf den öffentlichen Grünflächen im Norden und Westen festgesetzten Schutzpflanzungen sind hinsichtlich ihrer Funktionalität durch die - von der Gemeinde Neuburg durchgeführte - Errichtung einer stabilen Abzäunung (max. 2.0 m Höhe) entlang der nördlichen und westlichen Gebietsgrenze dauerhaft zu sichern.

1.6 Fahr-, Geh- und Leitungsrecht

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Das im Plan eingetragene Fahr-, Geh- und Leitungsrecht wird zugunsten der angrenzenden Grundstücke, der Gemeinde und der Versorgungsträger ausgewiesen.

1.7 Pflanzgebote
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

Die Artenauswahl für Gehölzpflanzungen soll die standörtlichen, natur- und kulturraumtypischen Gegebenheiten berücksichtigen (s. Pflanzliste). Alle Bepflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Im Falle des „Eingehens“ bzw. des Abgangs von Bäumen, Sträuchern oder von sonstigen Bepflanzungen sind Ersatzpflanzungen gemäß den festgesetzten Pflanzqualitäten vorzunehmen.

Für die Anlage der Vegetationsflächen werden die folgenden zeitlichen Vorgaben getroffen:

- Die Bepflanzungsmaßnahmen sollten spätestens eine Vegetationsperiode nach der Baufertigstellung erfolgen.
- Neupflanzungen müssen in den ersten 2-4 Jahren intensiv gepflegt werden. Insbesondere muss der Wildkrautwuchs durch ausmähen oder hacken kurzgehalten werden. Später kann alle 5 - 10 Jahre ein Pflegehieb abschnittsweise erfolgen. Auf den Einsatz von chem. Mitteln wird verzichtet.
- Generell sind Bäume und Sträucher, wo immer möglich, zu erhalten. Wo nötig, sind Gehölzschutzmaßnahmen nach RAS LG 4 und DIN 18920 zu treffen.

1.7.1 Flächenhafte Pflanzgebote

Die vorgesehenen Flächen sind mit einer standortgerechten Vegetation aus Bodendeckern und Sträuchern gemäß nachfolgender Artenliste dauerhaft zu bepflanzen. Hierbei sind die Grenzabstände nach Nachbarrecht zu beachten.

Die gekennzeichnete Fläche im Westen ist als eine 3 m breite Schutzpflanzung für die angrenzende Aufforstung, aus Sträuchern der Artenliste und Bäumen 2. Ordnung gemäß den vorgenannten Vorgaben anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

1.7.2 Einzelpflanzgebote

Die nicht überbauten bzw. befestigten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Je 200 qm privater Grundstücksfläche ist mind. 1 hochstämmiger Laubbaum oder Obstbaum der Artenliste (Qualität: mind. 3xv, Stu 12- 14 am) zum Ausgleich des Vegetationsverlustes zu pflanzen. Generell sind standortgerechte Bäume und Sträucher, wo immer möglich, zu erhalten. Wo nötig, sind Gehölzschutzmaßnahmen nach RAS LG 4 und DIN 18920 zu treffen.

1.7.3 Stellplätze

Offene Stellplatzanlagen sind durch Reihen bzw. Pflanzinseln (Mindestgröße 4 m²) mit Laubbäumen zu gliedern. Dabei ist die Mindestpflanzqualität Hochstamm, Stammumfang 12/14 cm, 3 x verpflanzt zu verwenden. Für je 4 Stellplätze ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Die Pflanzflächen müssen gegen Überfahren geschützt sein. Zur Auswahl stehen insbesondere die in der Pflanzliste genannten Arten.

1.8 Pflanzbindungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind die vorhandenen erhaltenswerten Bäume und Sträucher zu erhalten und als Waldmantel neu zu begrünen.

Zum Schutz der Waldvegetation und als Element der Biotopvernetzung ist ein Waldmantel aus standortgerechten Sträuchern und Bäumen 2. 0rdnung auf einer Breite von 3 m gem. der Artenliste zu bepflanzen. Um Platz für Sukzessionsabläufe zu belassen, genügt es, die Gehölze truppweise in einem weitmaschigen unregelmäßigen Gerüst anzupflanzen, das mit der Zeit durch verschiedene

natürlich ankommende Arten ergänzt wird. Es sollte für Sträucher ein Pflanzverband von mind. 2 x 3 m, für die locker darüber stehenden Bäume 2. Ordnung sollte ein Abstand von 10 m gewählt werden. Die Mischung der verschiedenen Arten geschieht truppweise mit jeweils 3 – 7 Pflanzen einer Art. Der Waldrand muss durch entsprechende Pflege (Auslichten des Baumbestandes) erhalten werden.

1.9 Dem Plan zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

1.9.1 Streuobstwiese (Teil B, Ausgleichsfläche im Rahmen der 1. Änderung)

Zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft wird auf dem Gebiet Fastenwörth (Gemarkung Hagenbach) auf der Parzelle 5603/16 (Teilbereich B) auf Brachland eine Streuobstwiese angelegt. Die Flächengröße beträgt ca. 2.250 m^2.

Die Obstbäume sind in einem Abstand von mind. 10 x 10 m als Hochstämme gemäß der Pflanzenliste zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abweichend von den genannten Obstsorten dürfen auch bewährte, regionaltypische nicht genannte Sorten gepflanzt werden.

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens 1 Vegetationsperiode nach der Fertigstellung der Erschließung durchzuführen.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden den Baugrundstücken im Verhältnis ihrer Größe zur Gesamtbaufläche zugeordnet.

Mit der Verrechnung dieser Maßnahme kann das Ausgleichsdefizit vollständig ausgeglichen werden.

1.9.2 Extensiv genutztes Grünland (Teil C, Ausgleichsfläche im Rahmen der 3. Änderung)

Da der vollständige Ausgleich innerhalb des Plangebietes (Teilbereich A) nicht erbracht werden kann, sind externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Auf Hagenbacher Gemarkung soll auf den Grundstücken Nr. 5601 und 5603/14 im Gewann Fastenwörth (Teilbereich C) ein 5 m breiter Streifen (nördlich des Gehölz- und Grünsaums/Weg) aus der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen werden. Das extensiv genutzte Grünland ist mit 1-2 Mahdterminen pro Kalenderjahr zu entwickeln und offenzuhalten ohne Düngung und unter Ausschluss der Verwendung von chemischen Mittel. Verbindlich ist eine frühzeitige Mahd zwischen dem 01. Mai und 15. Mai (bei Regen bis 31.05.) mit zeitnahem Abtransport des Mahdgutes. Bei dieser Erstmahd soll ein 1-2 Meter breiter zum Acker parallellaufender Streifen bis zum zweiten Schnitt ausgespart, d.h. stehen bleiben. Eine zweite Mahd kann im Abstand von frühestens 8 Wochen nach der ersten Mahd durchgeführt werden. Ziel ist eine lockere und teilweise lückige Vegetation aus Gräsern und niedrig wachsenden Kräutern für eine gute Bodendurchwärmung. Die Nutzung als Fahrweg ist nicht zulässig. Eine Ausbreitung des Waldrandes nach Norden soll unterbunden werden.

Durch die externe Ausgleichsfläche kann neben dem vollständigen Ausgleich des Defizits auch ein Überschuss an Ökopunkten generiert werden. Diese werden dem gemeindlichen Öko-Konto gutgeschrieben.

2 Örtliche Bauvorschriften

2.1 Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 - 2 LBauO)

Werbeanlagen sind innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Anhang Pflanzenliste der geeigneten Baum – und Straucharten

(entspricht den Arten der potentiellen natürlichen Vegetation des artenreichen feuchten Eichen- Hainbuchenwaldes)

1. Sträucher

Cornus sanguinea	- Blut-Hartriegel
Cornus mas	- Kornelkirsche
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Coryllus avellana	- Hauselnuß
Prunus spinosa	- Schlehe*
Sambucus nigra	- Holunder*
Viburnum opulus	- Schneeball
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Corylus avellana	- Hasel
Rosa canina	- Hundsrose
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche

2. Bäume 1. Ordnung

Quercus robur	- Stieleiche
Quercus petraea	- Traubeneiche
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Tilia cordata	- Winterlinde
Prunus avium	- Vogelkirsche
Obstbaumhochstämme	

3. Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	- Feldahorn
Sorbus aucuparia	- Eberesche*
Sorbus aria	- Mehlbeere*
Crataegus oxyacantha	- Rotdorn

Gehölzauswahl an feuchten bis frischen Standorten, Versickerungsgräben

(entspricht den Arten der potentiellen natürlichen Vegetation des Bacheschenwaldes)

Viburnum opulus	- Schneeball
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Corylus avellana	- Hasel
Ligustrum vulgare	- Liguster
Salix fragilis	- Bruchweide*
Salix purpurea	- Purpurweide*
Salix viminalis	- Korbweide*
Salix alba	- Silberweide*
Salix autria	- Örchenweide*

Prunus padus	- Traubenkirsche
Quercus robur	- Stieleiche
Fraxinus excelsior	- Esche
Alnus glutinosa	- Schwarzerle*
Alnus incana	- Grünerle*
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Betula verrucosa	- Sandbirke*
Betula pubescens	- Moorbirke*
Populus tremula	- Zitterpappel*

*Pioniergehölze

3 Hinweise

3.1 Archäologische Denkmalpflege

Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen hat der Vorhabenträger die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, das Landesamt für Denkmalpflege – Archäologische Denkmalpflege zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit das Landesamt für Denkmalpflege – Archäologische Denkmalpflege diese, sofern notwendig überwachen können.

Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzes und Pflegegesetzes vom 23.3.1978 (GVBI. 1978, Nr. 10, Seite 159ff) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

Der vorhergehende Absatz entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Generaldirektion Kulturelles Erbe (GDKE).

Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit ~~d~~ die GDKE Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen kann. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/ Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich. Die Direktion Landesarchäologie ist an den weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen, da jederzeit bisher unbekannte Fundstellen in Erscheinung treten können.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

Kulturdenkmäler werden als Bestandteil der Denkmalliste geführt und genießen daher neben dem Erhaltungsschutz gem. § 2 Abs. 1 Satz 1 DSchG auch Umgebungsschutz gem. § 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG. Der Umgebungsschutz bezieht sich u.a. auf angrenzende Bebauung, städtebauliche Zusammenhänge und Sichtachsen.

Bei Bodeneingriffen ist auf untertägig vorhandene bauliche Anlagen und auf militärische Fundgegenstände zu achten. Falls vor Beginn einer Baumaßnahme eine präventive Absuche von Kampfmittel durch eine Fachfirma erfolgen sollte, hat diese ihre Befundergebnisse der Denkmalbehörde zur Verfügung zu stellen. Die Bodeneingriffe zur Erkundung der Befundergebnisse sind unter fachlicher Begleitung der Denkmalbehörde durchzuführen. Die Fundgegenstände sind ebenfalls der Denkmalbehörde zur Auswertung zur Verfügung zu stellen.

Der Westwall wird als ein einheitliches Kulturdenkmal betrachtet. Für ihn gelten mit dem o.g. Erhaltungsgebot dieselben gesetzlichen Bestimmungen wie bei anderen Kulturdenkmälern auch: Bei jeglichen Maßnahmen an den erwähnten Westwall-Elementen oder in ihrem unmittelbaren Umfeld

sind das Erhaltungsgebot von Kulturdenkmälern sowie die Genehmigungspflicht bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beachten. Eigentümerin aller Westwall-Objekte ist die Stiftung „Grüner Wall im Westen“. Dies ist bei der weiteren Planung zu beachten und ggf. zu kommunizieren.

3.2 Baugrund

Die Aufforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten. Es werden Baugrunduntersuchungen empfohlen.

3.3 Wasserrechtliche Genehmigung

Nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit weder wasserrechtliche noch öffentlich-rechtliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.
Es ist zu prüfen ob eine Versickerung vor Ort mit vertretbarem Aufwand möglich ist.

Nur die breitflächige Versickerung (ohne die Herstellung von Versickerungsanlagen) ist erlaubnisfrei. Anlagen zur gezielten Versickerung stellen eine Benutzung des Grundwassers dar und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Siehe hierzu §§ 8 und 9 WHG.

3.4 Bodenschutz bei Bauvorhaben

Der gewachsene Boden ist in den Grünflächen weitestgehend zu erhalten. Bei Baumaßnahmen ist der Oberboden entsprechend DIN 18915 abzutragen, zu lagern und wieder zu verwenden. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Gebietsteilen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden (s. dazu Hinweise).

Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück (-gebiet) ist - soweit baurechtlich zulässig - einem Abtransport vorzuziehen. Falls abtransportiert werden muss, sollte eine Wiederverwertung des Bodens (Erdaushubbörsen) angestrebt werden.

Vor Abtrag des Bodens sollen oberirdische Pflanzenteile durch Abmähen entfernt werden.

Humushaltiger Oberboden (Mutterboden) und kulturfähiger Unterboden sollten beim Aushub getrennt gelagert und getrennt wieder eingebaut werden.

Der Aushub ist auf sichtbare Belastungen (Öl, Bitumenreste, Müll, Abbruchmaterial, etc.) und auf Fremdgeruch zu prüfen, ggf. sind belastetes und unbelastetes Material zu trennen, und das belastete Material ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahr für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Die Lagerung des humushaltigen Oberbodens (Mutterboden) sollte bis max. 2,0 m Höhe erfolgen, auf Schutz vor Vernässung sollte geachtet werden.

Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben u.a.) und nichtmineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben etc.) benutzt werden (§§ 3 und 4 AbfG). Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen. (Recycling).

Für nicht überbaute Flächen sind während der Baumaßnahme Bodenverdichtungen - verursacht z.B. durch häufiges Befahren - auf das unabdingbare Maß zu beschränken, ggf. sollten mechanische und/ oder pflanzenbauliche Lockerungsmaßnahmen (Erstansaat von Tiefwurzlern wie z. B. Lupine, Luzerne, Phäcelia und Ölrettich) durchgeführt werden.

Für Auffüllungen darf nur unbelastetes Material verwendet werden.

Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltungs- und gegebenenfalls Ausgleichsmaßnahmen, sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 und 19731 sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BBodschG und BBodschV) zu beachten. Bei der Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser sind die Vorgaben der Broschüre „Leitfaden Flächenhafte Niederschlagswasserversickerung: Handlungsempfehlungen für Planer, Ingenieure, Architekten, Bauherren und Behörden“ (Landesamt für Wasserwirtschaft Rheinland-Pfalz, Heft 208/98) zu berücksichtigen.

3.5 Regenwasserversickerung

Es wird der Bau von Zisternen zur Verwendung des anfallenden Oberflächenwassers empfohlen. Die Zisternen können für Brauchwasser und für Gießwasser genutzt werden.

3.6 Telekommunikationsnetz

Für den Ausbau des Netzes ist das Produktionsbüro Technische Infrastruktur, Planung Projektierung und Bauleitung, 67433 Neustadt, Chemnitzstraße 2 zuständig, mit dem Baumaßnahmen abzustimmen sind.

3.7 Stromversorgung – Schutz von Leitungen/Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen

Im Plangebiet befinden sich unter- und oberirdische Stromversorgungseinrichtungen, die in der Planzeichnung informatorisch nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Versorgungseinrichtungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Versorgungseinrichtungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären.

Der Träger der Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie ist für Planung und Bau zur Erweiterung/Anpassung des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.

Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen sind die Abstandsvorgaben der geltenden technischen Regelwerke (z.B. „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen) zu beachten. Bei Nichteinhaltung der dort angegebenen Abstandsvorgaben sind auf Kosten

des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden) zu treffen.

Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass sich die Kostentragung für erforderliche Änderungen und/ oder Sicherungen an den Versorgungsanlagen und –Leitungen, bedingt durch die verbindliche Bauleitung, nach bestehenden Verträgen bzw. gesetzlichen Bestimmungen regelt.

Nachstehend die Kontaktdaten zur frühzeitigen Abstimmung:
Pfalzwerke Netz AG
Netzbau
Ortsnetzbau Ost
Standort Landau
Oskar-von Miller-Straße 2
76829 Landau
Herr Mewis
Telefon: 06341 973 – 202
Telefax: 06341 973 – 213
Stefan.Mewis@pfalzwerke-netz.de

3.8 Deutsche Telekom AG

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen die unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Deutsche Telekom AG nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher folgendes sicherzustellen,

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Telekom AG als zu belastende Fläche festzusetzen entsprechend § 9 (1) Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,
- dass zur Herstellung der Hauszuführungen der Erschließungsträger verpflichtet wird, vom jeweils dringlich Berechtigten (Grundstückseigentümer) die Grundstückseigentümererklärung einzufordern und der Deutschen Telekom AG auszuhändigen,
- dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.

3.9 Hochwasser

Wir weisen darauf hin, dass das Gebiet sich in der durch Deiche, Schöpfwerke, Hochwassermauern gegen Rheinhochwasser geschützten Rheinniederung befindet. Bei einem Versagen der Hochwasserschutzeinrichtungen ist es möglich, dass das Gebiet zwischen Rheinhauptdeich und Hochufer überflutet wird. Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass auch bei einer Zustimmung zu dem Erweiterungsgebiet kein Anspruch auf Verstärkung oder Erhöhung der Hochwasserschutzanlagen ableiten lässt.

Auf die einschlägige Literatur und Internetlinke wird verwiesen:

- Land unter – Ein Ratgeber für Hochwassergefährdete und solche, die es nicht werden wollen (Hrsg.: Ministerium für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz, Mainz 2008, 1. Auflage; www.wasser.rlp.de > Hochwasser)
- Hochwasserschutzfibel – Objektschutz und bauliche Vorsorge (Hrsg: Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, 7. Auflage August 2016) zu beziehen unter www.bmi.bund.de > Themen > Bauen und Wohnen > Bauen > Bauwesen > Arbeitshilfen, Leitfäden, Richtlinien Stand August 2018

3.10 Abfallwirtschaft

Sollten sich zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen der Neubebauungen Hinweise auf das Vorhandensein von Altablagerungen ergeben, ist sich umgehend mit der SGD Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz - Neustadt a.d.Wstr. in Verbindung zu setzen.

Im Planbereich wurde durch die Fa. Weisenburger eine Lagerfläche für Schmelzkammergranulat betrieben, welche der SGD Süd im Mai 2002 nach § 67 Abs. BImSchG angezeigt wurde. Grundlage der Anzeige war eine Baugenehmigung der KV GER vom 12.11.86.

Schmelzkammergranulat wird nach den LAGA-TR M20 i. d. R. als Z0 Material (uneingeschränkter Einbau) eingestuft, so dass aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken bei einem Verbleib des Materials bestehen. Es ist allerdings darauf hinzuwirken, dass im Planbereich noch vorhandenes Granulat entfernt und möglichst hochwertig verwertet wird.

Bzgl. der Anforderungen an das Aufbringen und Einbringen von Materialien (hier: Schmelzkammergranulat bzw. Gemische aus Granulat mit Erdreich) in durchwurzelbare Bodenschichten wird auf § 12 BBodSchV verwiesen. Es ist demnach davon auszugehen, dass Schmelzkammergranulat (-gemische) i. d. R. nicht zur Herstellung von durchwurzelbaren Bodenschichten geeignet sind. Bzgl. des Einbaus (Verwertung) von Schmelzkammergranulat im Rahmen der Errichtung von technischen Bauwerken bestehen aus abfallwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.

3.11 Begrünung der Dach- und Wandflächen

Dachflächen von Garagen, Neben- und Betriebsgebäuden mit Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern (0°-15°) können mit einer Dachbepflanzung versehen, gepflegt und dauerhaft erhalten werden. Vorrangig sind Extensivbegrünungen mit angepasster Gras- und Staudenvegetation ohne künstliche Bewässerung zu verwenden.

Wandflächen von fensterlosen, ungegliederten Fassaden und Fassadenteilen von mehr als 30 m² können dauerhaft begrünt werden. Je laufende 5 m Wandfläche ist mindestens eine Pflanze in einem Pflanzbeet von mindestens 1 m² zu setzen. Infrage kommen schlingende oder rankende Pflanzen sowie Weinreben und Spalier-Obstbäume.

3.12 Beleuchtung

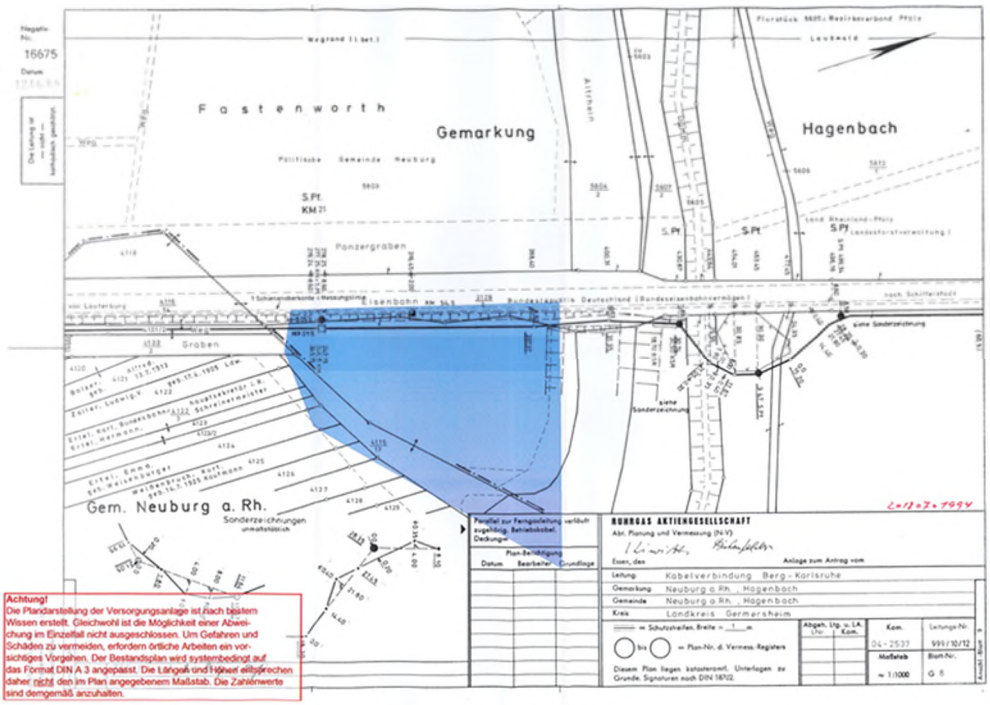
Für die Straßen- und Außenbeleuchtung sollten keine Quecksilberdampf-Hochdrücklampen (HQL) verwendet werden. Empfohlen werden Lampen mit einem Lichtspektrum über 5oo Nm (z. B. Natriumdampf-Niederdrucklampen).

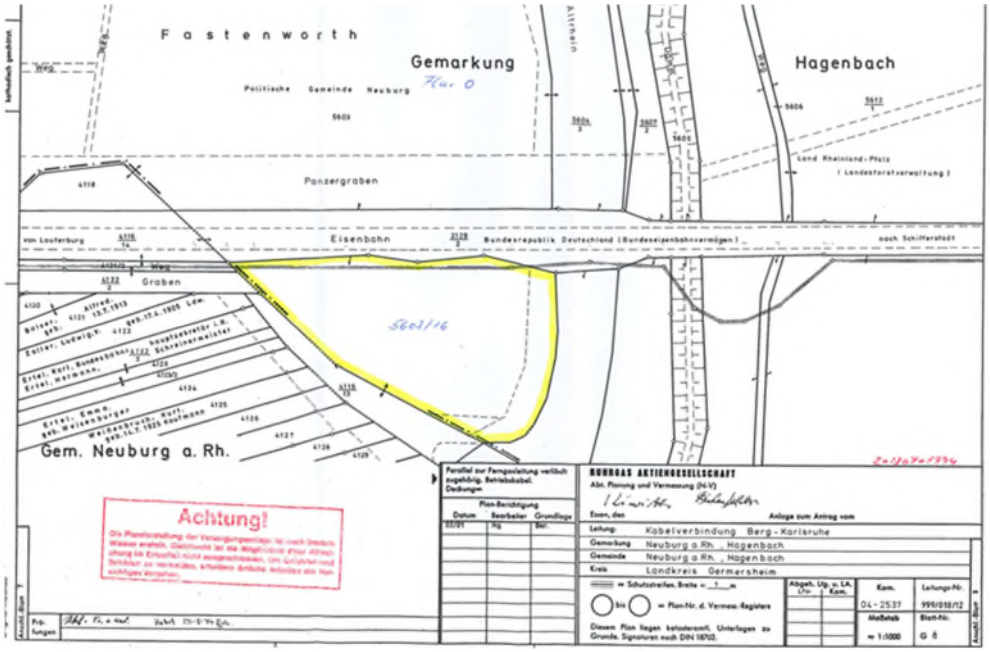
3.13 Niederschlagswasser

Niederschlagswasser aus besonderer Flächennutzung mit erhöhten Anteilen an gelösten oder wassergefährdeten Stoffen ist einer zentralen Abwasserreinigungsanlage zuzuleiten.

3.14 Gasversorgung

Im Geltungsbereich der Ausgleichsfläche im Gebiet Fastenwörth (Gemarkung Hagenbach) auf der Parzelle 5603/16 verläuft eine Leitung der Open Grid Europe GmbH. Bei der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen müssen die Anregungen und Hinweise des beiliegenden Merkblattes der Open Grid Europe GmbH beachtet werden.





Merkblatt

Berücksichtigung von unterirdischen Ferngasleitungen bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen

Allgemeines

Ferngasleitungen dienen der öffentlichen Energieversorgung. Sie sind bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen sowie bei den sich aus diesen Plänen ergebenden Folgemaßnahmen zu berücksichtigen.

Unterirdische Ferngasleitungen der Open Grid Europe GmbH sind im Allgemeinen mit einer Erddeckung von 1 m verlegt worden. Parallel zur Ferngasleitung geführte Fernmelde-, Mess- und Steuerkabel können in einer geringeren Tiefe liegen. Bestimmte Leitungsarmaturen und Einbauteile treten an die Erdoberfläche und sind durch Straßenkappen geschützt.

Unsere Leitungen sind kathodisch gegen Element- und Streuströme geschützt.

Die Ferngasleitungen unserer Gesellschaft liegen grundsätzlich in der Mitte eines Schutzstreifens, der im Allgemeinen 8 bis 10 m breit ist. Leitungsverlauf, genaue Schutzstreifenbreite und weitere Einzelheiten ergeben sich aus den Leitungsplänen.

Leitungsrechte bestehen in der Regel in Form von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten (§§ 1090 ff. BGB), die im Grundbuch eingetragen sind, bzw. in Form von schuldrechtlichen Verträgen.

Im beiderseitigen Interesse sind wir bereits bei der Planung über alle Maßnahmen und Vorhaben im Bereich des Schutzstreifens zu unterrichten, damit erforderliche Schutzmaßnahmen rechtzeitig vereinbart werden können.

Wir verweisen insoweit als Träger öffentlicher Belange auf § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB).

Sollte der Flächennutzungsplan bzw. der Bebauungsplan oder die sich hieraus ergebenden Folgemaßnahmen den Schutzstreifen berühren oder kann der Bestand oder Betrieb der Ferngasleitung durch diese Maßnahmen beeinträchtigt oder gefährdet werden, so sind zur Vermeidung unzulässiger Einwirkungen folgende Punkte zu beachten:

1. Wir empfehlen, die Leitung mit Schutzstreifen nach § 5 Abs. 4 bzw. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in die Bauleitpläne zu übernehmen oder sonst an geeigneter Stelle zu beschreiben und zeichnerisch darzustellen.

Lagepläne werden bei Bedarf - wenn erforderlich, mit Einmessungszahlen - zur Verfügung gestellt, oder die Leitung wird von der PLEdoc GmbH in unserem Auftrag in eine Kopie des Flächennutzungsplanes bzw. Bebauungsplanes einkartiert.

2. Nicht zulässig sind innerhalb des Schutzstreifens zum Beispiel:
- die Errichtung von Gebäuden aller Art, sowie von Mauern parallel über bzw. unmittelbar neben den Ferngasleitungen,
- Oberflächenbefestigungen in Beton
- Dauerstellplätze z. B. für Campingwagen, Verkaufswagen usw.
- die Einleitung von Oberflächenwasser / aggressiver Abwässer
- sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung gefährden oder beeinträchtigen können.

Nur mit unserer besonderen Zustimmung und Einhaltung unserer Auflagen sind statthaft
- die Freilegung unserer Leitung,
- Niveauänderung im Schutzstreifen,
- der Neubau von kreuzenden oder parallel führenden Straßen, Wegen, Kanälen, Rohrleitungen, Kabeln, Freileitungen und Gleisanlagen sowie
- die Durchführung sonstiger Baumaßnahmen, sofern eine Leitungsbeeinflussung nicht ausgeschlossen werden kann.

3. Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern, insbesondere bei Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Kompensation, sind zum Schutz der Ferngasleitung grundsätzlich außerhalb des Schutzstreifens zu planen. Für die Trassenüberwachung aus der Luft und vom Boden muss der Trassenverlauf der Open Grid Europe-Leitung sichtfrei und begehbar bleiben.

4. Bei der Errichtung von Windenergieanlagen (WEA) müssen Abstände bis 850 m eingehalten werden. Diese Abstände können im Einzelfall in Abhängigkeit der Leistungs- und Kenndaten bis auf 35 m verringert werden. Hierzu ist in jedem Fall die Abstimmung und Genehmigung mit uns zwingend erforderlich. Dazu sind uns alle technischen Daten zur Verfügung zu stellen.

Bauausführung

Vor Aufnahme von Arbeiten im Bereich oder in der Nähe der Schutzstreifen sind wir in jedem Falle zu benachrichtien, damit erforderlichenfalls die Lage der jeweiligen Leitung und der zugehörigen Einrichtungen durch uns in der Örtlichkeit markiert und die Arbeiten überwacht werden können.

- Der Schutzstreifenbereich muss aus sicherheits- und überwachungstechnischen Gründen von Bebauungen oder sonstigen Einwirkungen, die den Bestand bzw. den Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden, freigehalten werden.
- Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen nur außerhalb des Schutzstreifens der Leitung angepflanzt werden, damit bei einer Aufgrabung der entsprechenden Leitung zu Reparatur- bzw. Wartungszwecken das Wurzelwerk nicht geschädigt wird.

3.15 Grundwasser

Im Plangebiet sind hohe Grundwasserstände vorhanden. Im Bereich des Bebauungsplangebietes ist bereichsweise bereits bei mittleren Grundwasserverhältnissen nur eine geringe Grundwasserüberdeckung vorhanden. Insbesondere bei Rheinhochwasser ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen, diesbezüglich. ist eine angepasste Bauweise erforderlich.

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen (Temporäre Grundwasserhaltung) gerechnet werden muss, bedürfen gem. § 8 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

3.16 Bergaufsicht

Es wird darauf hingewiesen, dass sich ca. 500 m westlich des Plangebietes der unter Bergaufsicht stehende Quarzsandgewinnungsbetrieb „Neuburg“ befindet. Der Betreiber ist die Firma Quarzwerke Lauter GmbH & Co. KG.

Das in Rede stehende Gebiet befindet sich innerhalb des Erlaubnisfeldes für Kohlenwasserstoffe „Neuburg am Rhein“. Inhaberin der Aufsuchungserlaubnis ist die Firma Neptune Energy Deutschland GmbH, Waldstraße 39 in 49808 Lingen.

Sofern die Ausgleichsmaßnahmen den Einsatz von schweren Geräten erfordern, sollte hierzu eine erneute Anfrage zur Ermittlung eines möglichen Gefährdungspotenzials erfolgen.

Gemeinde Neuburg

Bebauungsplan
Mischgebiet "Im Derrück"

3. Änderung und Erweiterung

Endfassung
09.03.2022

Begründung

BIT | STADT + UMWELT

BIT Stadt + Umwelt GmbH
Am Storrenacker 1 b ▪ 76139 Karlsruhe
Telefon +49 721 96232-70 ▪ Telefax +49 721 96232-46
www.bit-stadt-umwelt.de ▪ info@bit-stadt-umwelt.de

07HAG16017
Gemeinde Neuburg
Bebauungsplan Mischgebiet „Im Derrück“ 3. Änderung und Erweiterung

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis 1
Abbildungsverzeichnis 2
Vorbemerkungen 3
1 Erfordernis und Ziel der Änderung 4
2 Räumlicher Geltungsbereich (Teilbereich A, B und C) 4
3 Bestandssituation 5
4 Derzeitiges Planungsrecht 6
5 Verfahren 8
6 Übergeordnete Planungen 8
6.1 Flächennutzungsplan 8
7 Schutzvorschriften und Restriktionen 9
7.1 Naturschutzgebiete 9
7.2 Landschaftsschutzgebiet 10
7.3 Natura 2000-Gebiete 10
7.4 Biotope 10
7.5 Gewässerschutz 11
7.6 Hochwasserschutz 11
7.7 Denkmalschutz 11
7.8 Wald 11
7.9 Altlasten 11
8 Änderungen 12
8.1 Zeichnerische Änderung 12
8.2 Planungsrechtliche Änderungen 12
1.5.4 Maßnahme 4 – Schutzpflanzung im Norden 13
1.5.5 Maßnahme 5 – Schutzpflanzung im Westen 13
1.5.6 Maßnahme 6 – Errichtung einer Abzäunung 13
1.9.2 Extensiv genutztes Grünland 14
8.3 Örtliche Bauvorschriften 14
8.4 Hinweise 14
9 Beschreibung der Umweltauswirkungen 14

Abbildungsverzeichnis

Bild 1: Aktueller Katasterauszug mit Geltungsbereich (Teilbereich A), freier Maßstab 4

Bild 2: Geltungsbereich Bebauungsplan Mischgebiet „Im Derrück, 3. Änderung und Erweiterung“, Teilbereich A, B und C, freier Maßstab 5

Bild 3: Luftbild mit Geltungsbereich (Teilbereich A) 6

Bild 4: Rechtskräftiger Bebauungsplan Mischgebiet „Im Derrück“ 1. Änderung und Erweiterung, freier Maßstab..... 7

Bild 5: Bebauungsplan Mischgebiet „Im Derrück“ 2. Änderung, freier Maßstab 7

Bild 6: Bebauungsplan Mischgebiet „Im Derrück“ 3. Änderung und Erweiterung, Teilbereich A, freier Maßstab..... 8

Bild 7: Auszug rechtswirksamen Flächennutzungsplan, freier Maßstab..... 9

Bild 8: Naturschutzgebiet Neuburger Altrhein, westlicher Teil, Quelle: LANIS Rheinland-Pfalz, freier Maßstab..... 9

Bild 9: Natura 2000 Flächen, Quelle: LANIS Rheinland-Pfalz, freier Maßstab 10

Bild 10: Biotope, Quelle: LANIS Rheinland-Pfalz, freier Maßstab 11

Bild 11: Bebauungsplan Mischgebiet „Im Derrück“ 3. Änderung und Erweiterung, Teilbereich A, freier Maßstab..... 12

Vorbemerkungen

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- Rechtsplan
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Hinweisen
- Begründung mit Umweltbericht

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)

- Landesbauordnung (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2021 (GVBI. S. 543)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.01.2022 (GVBl. S. 21)

Die Verfahrensschritte zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß BauGB sind:

- Aufstellungsbeschluss
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange sowie sonstiger Behörden (§§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB)
- Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie sonstiger Behörden (§§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB)
- Erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie sonstiger Behörden (§ 4a III BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

1 Erfordernis und Ziel der Änderung

Mit dem Bebauungsplan Mischgebiet „Im Derrück“ wurde die planungsrechtliche Grundlage zur Umsetzung eines Mischgebietes am nordwestlichen Ortsrand von Neuburg gelegt. Der Bebauungsplan wurde im Jahr 2010 zum ersten Mal geändert und erweitert, im März 2018 erfolgte eine 2. Änderung und nun mit der 3. Änderung und Erweiterung sollen neue Ausgleichsflächen im direkten Anschluss an das Baugebiet ausgewiesen werden. Von der Änderung sind nicht nur Flächen innerhalb des bisher rechtsgültigen Bebauungsplanes betroffen, sondern angrenzende öffentliche Flächen im Norden und Westen. Durch die Einbeziehung dieser Fläche vergrößert sich der Geltungsbereich von ehemals ca. 1.32 ha auf ca. 1.56 ha.

Da verschiedene Grundstückseigentümer auf den im Ursprungsplan festgesetzten Ausgleichsflächen teilweise bauliche Anlagen errichtet, bestehende Gehölzstrukturen entfernt und die Flächen zur Gartennutzung herangezogen haben, müssen die entfallenden Ausgleichsflächen neu ausgewiesen werden. Dies soll im direkten Anschluss an das Baugebiet erfolgen um eine Übergangszone zum nördlich angrenzenden Naturschutzgebiet und zur westlichen Waldfläche zu schaffen und eine landschaftsverträgliche Einbindung des Gebietes zu erreichen.

2 Räumlicher Geltungsbereich (Teilbereich A, B und C)

Der Geltungsbereich der 3. Änderung und Erweiterung (Teilbereich A) entspricht nicht mehr dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Mischgebiet „Im Derrück“, 2. Änderung. Die Größe des Geltungsbereichs hat sich um 0.24 ha auf 1.56 ha vergrößert.

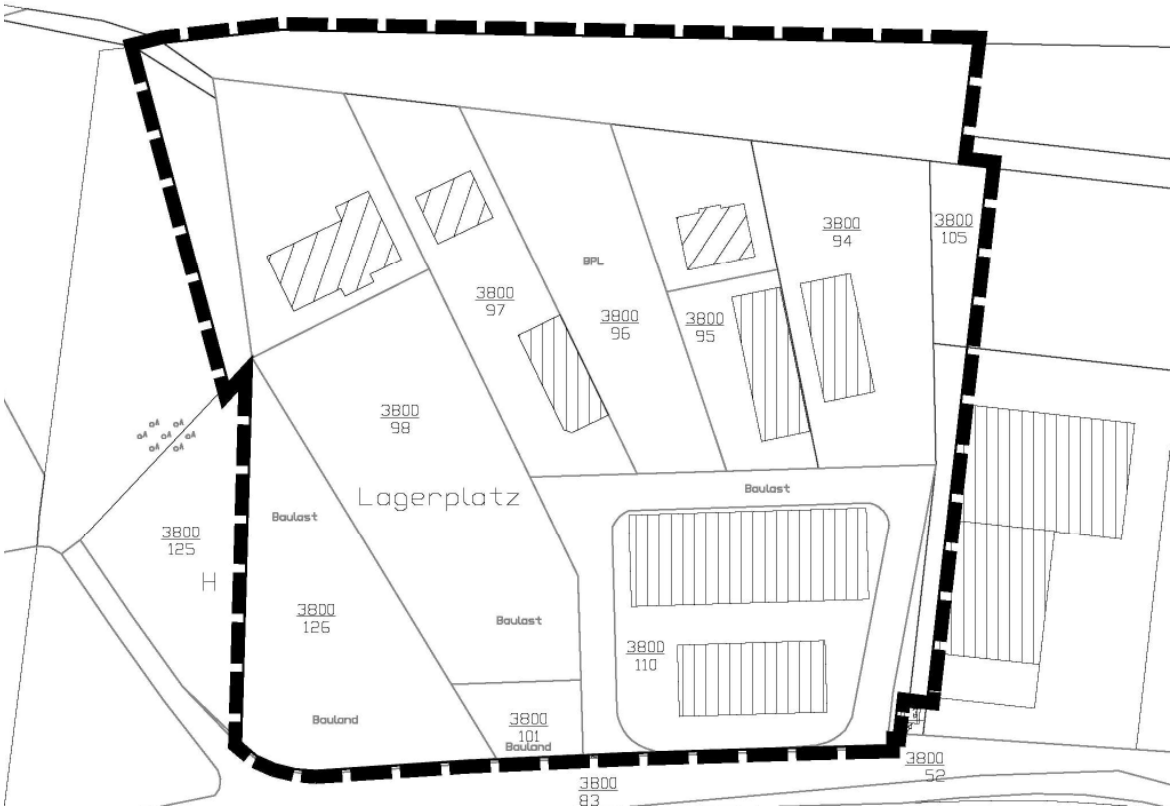


Bild 1: Aktueller Katasterauszug mit Geltungsbereich (Teilbereich A), freier Maßstab

Weiterhin sind extern gelegene naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen als Teilbereich B und C in den Bebauungsplan einbezogen.

Flurstück Nr.	Größe	Bemerkung
5603/16	2.250 m^2	Umwandlung Brachland in Streuobstwiese (Ausgleichsfläche aus der 1. Änderung und Erweiterung, Teilbereich B)
5601 (Teilfläche von 3.099 m^2)	716 m^2	Umwandlung Ackerfläche in extensiv genutztes Grünland (Ausgleichsfläche aus der 3. Änderung und Erweiterung, Teilbereich C)
5603/14 (Teilfläche von 75.174 m^2)	865 m^2 und 1.953 m^2	Umwandlung Ackerfläche in extensiv genutztes Grünland (Ausgleichsfläche aus der 3. Änderung und Erweiterung, Teilbereich C)

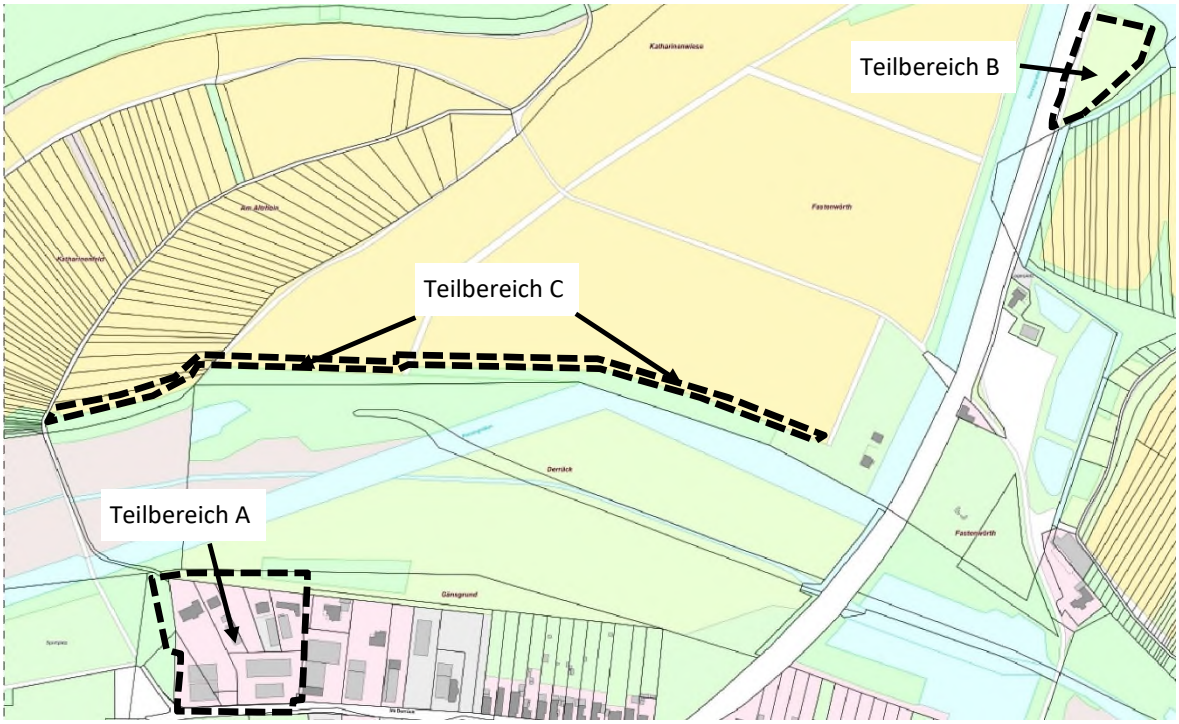


Bild 2: Geltungsbereich Bebauungsplan Mischgebiet „Im Derrück, 3. Änderung und Erweiterung“, Teilbereich A, B und C, freier Maßstab

3 Bestandssituation

Das Plangebiet wird durch die bereits bestehende Straße „Im Derrück“ erschlossen, die über die Wald- bzw. Hauptstraße an den Ortskern angebunden ist. Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen bereits vorhandene gemischte Bau- und Nutzungsstrukturen. Neben den ansässigen Wohngebäuden befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs auch gewerbliche Betriebe.

Südlich und westlich des Gebietes befinden sich die Tennisanlage und das Sportgelände. Im Osten wird das Gebiet von bereits bebauten Mischgebietsflächen begrenzt. Der Nordrand des Gebiets

markiert auch gleichzeitig den nördlichen Siedlungsrand von Neuburg. Das Gebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Naturschutzgebiet „Neuburger Altrhein, westlicher Teil“, sowie zu Natura 2000 Flächen.

Bei den Erweiterungsflächen handelt es sich um öffentliche Grünflächen, welche im Besitz der Gemeinde Neuburg sind. Die Fläche im Norden, kann aufgrund ihrer Baum- und Gehölzstrukturen, der Auwaldvegetation entlang des Panzergrabens zugeordnet werden. Die extensiv genutzte Wiesenfläche im Westen ist derzeit ohne größeren Bewuchs.

Im Bereich der ehemals angedachten Ausgleichsfläche befinden sich diverse Nebenanlagen (Pool, Geräteschuppen u.a.). Auf dieser Fläche befinden sich vereinzelt Gehölze auf extensiv genutzten Wiesenflächen.

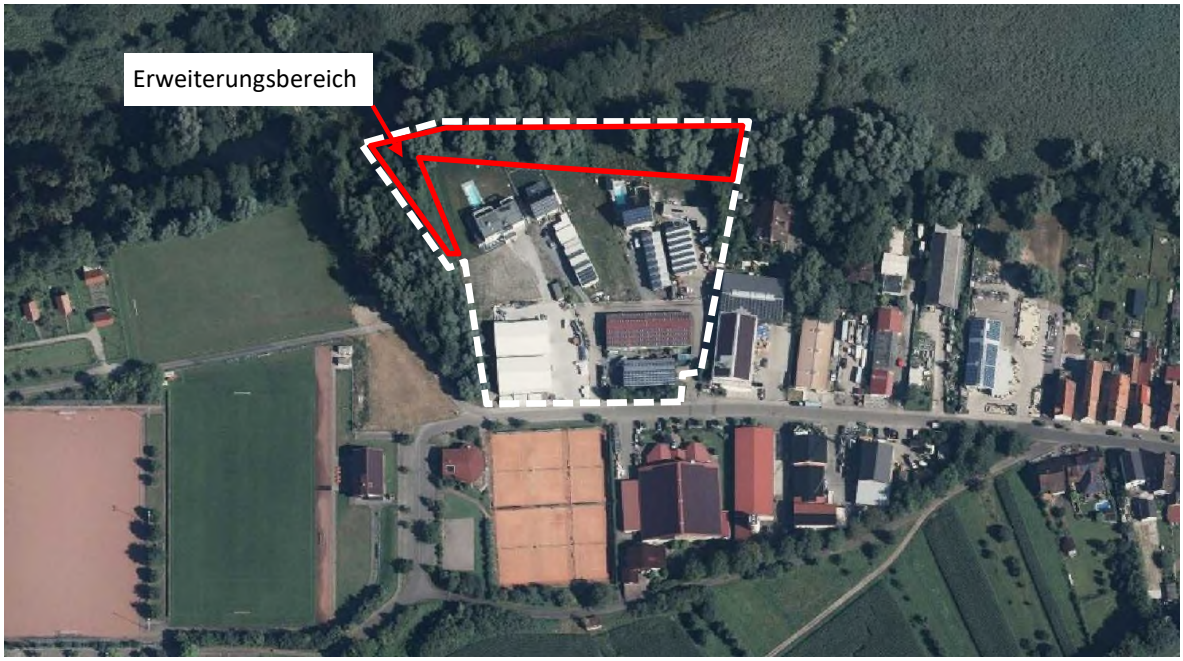


Bild 3: Luftbild mit Geltungsbereich (Teilbereich A)

4 Derzeitiges Planungsrecht

Für das Plangebiet besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Mischgebiet „Im Derrück“ 1. Änderung und Erweiterung. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes ist seit dem 24.08.2018 rechtskräftig. Für die 3. Änderung und Erweiterung wurde am 13.06.2018 der Aufstellungsbeschluss gefasst.

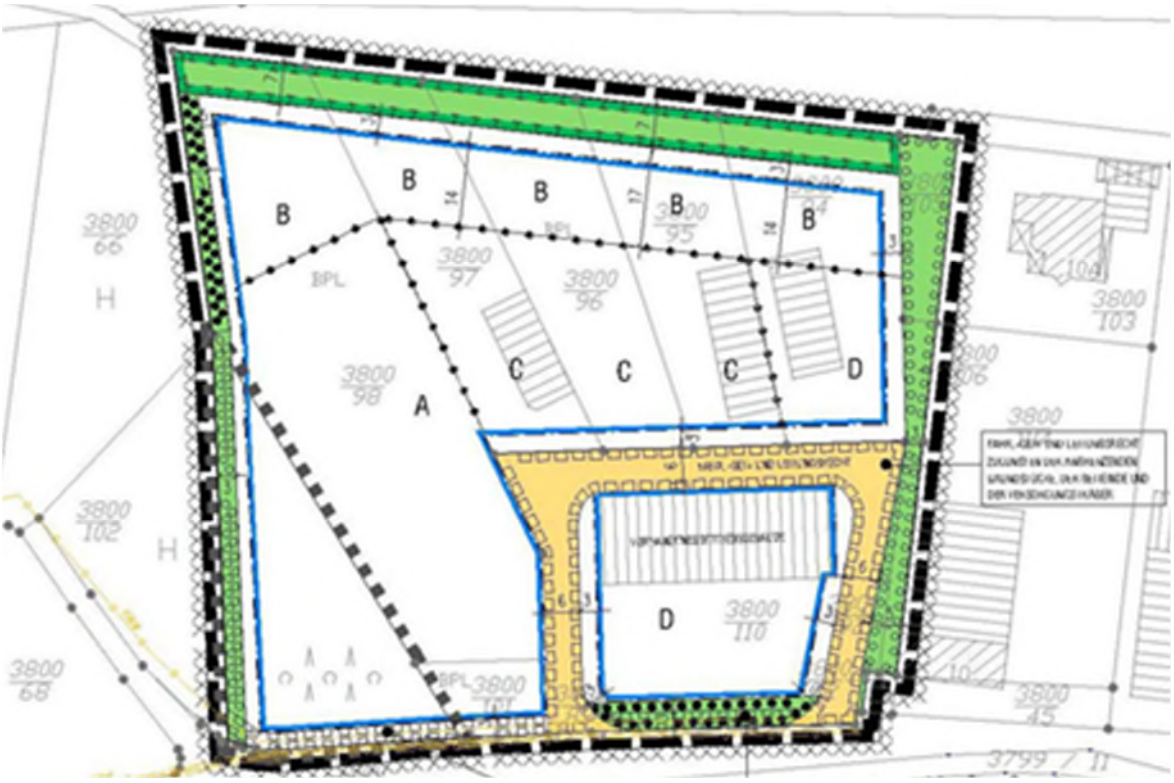


Bild 4: Rechtskräftiger Bebauungsplan Mischgebiet „Im Derrück“ 1. Änderung und Erweiterung, freier Maßstab

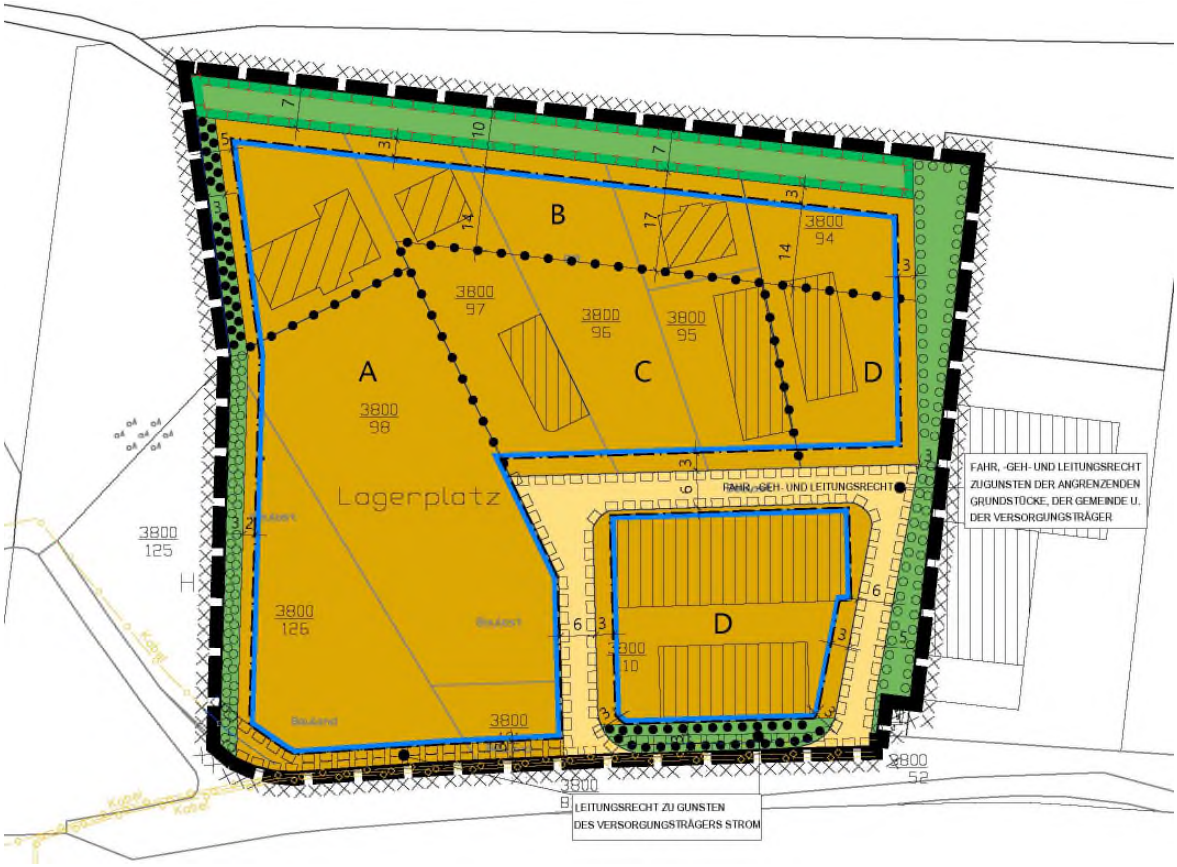


Bild 5: Bebauungsplan Mischgebiet „Im Derrück“ 2. Änderung, freier Maßstab

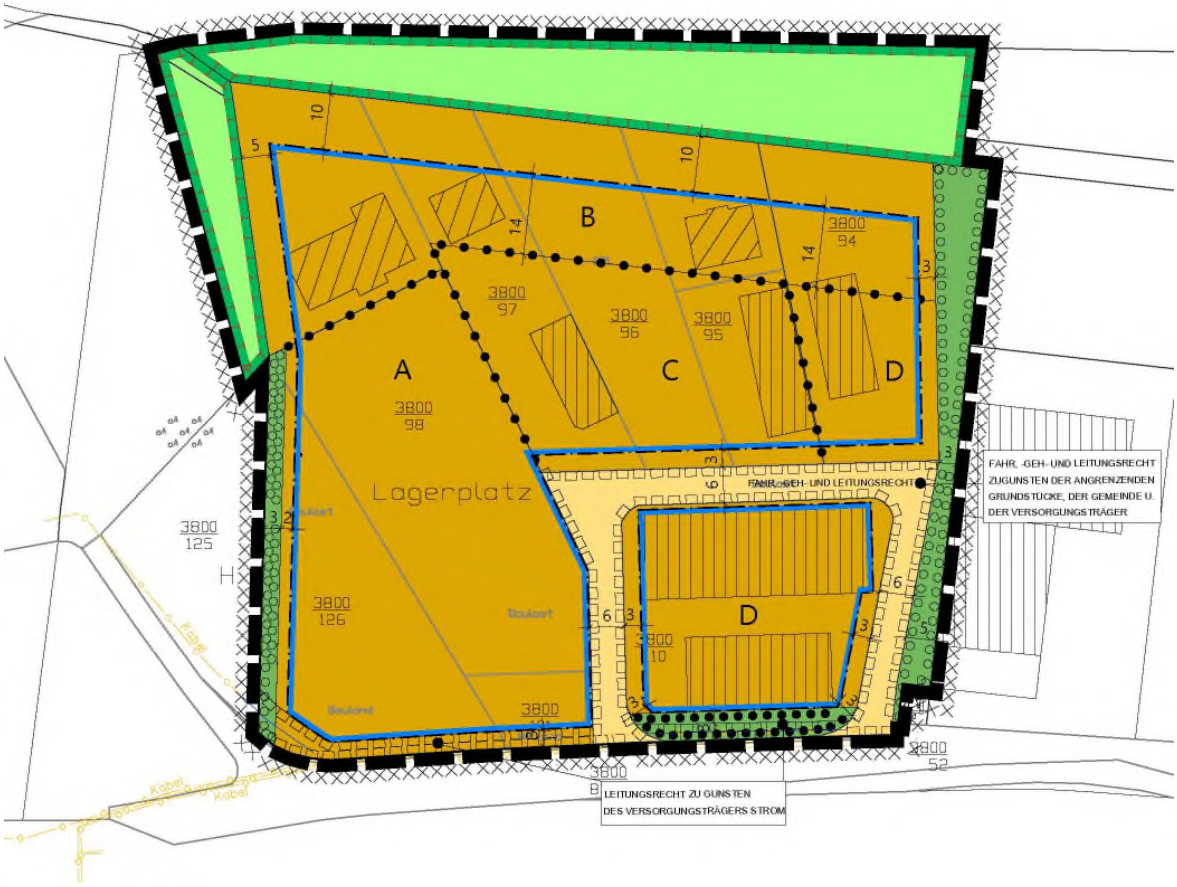


Bild 6: Bebauungsplan Mischgebiet „Im Derrück“ 3. Änderung und Erweiterung, Teilbereich A, freier Maßstab

5 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Vollverfahren, also mit allen Beteiligungsverfahren (§ 3 Abs. 1und 2, sowie § 4 Abs. 1 und 2 BauGB) sowie einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB).

6 Übergeordnete Planungen

6.1 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der VG Hagenbach ist der Erweiterungsbereich im Norden als Landwirtschaftsfläche und im Westen als öffentliche Grünfläche dargestellt. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich, da die neuen Ausgleichsflächen auf Landwirtschaftsflächen und den öffentlichen Grünflächen vorgesehen sind.

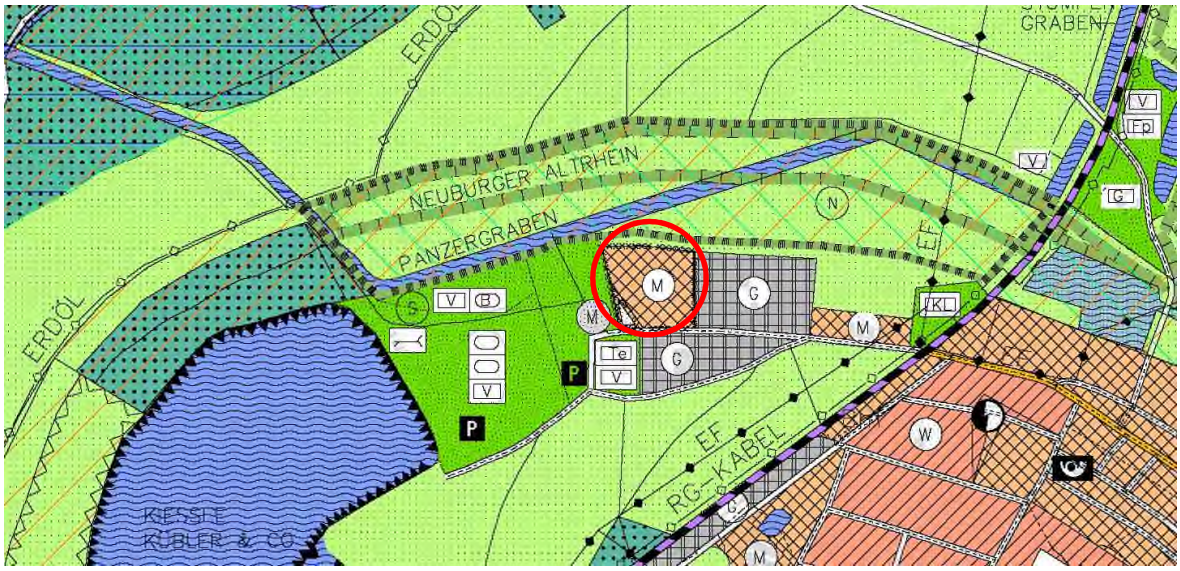


Bild 7: Auszug rechtswirksamen Flächennutzungsplan, freier Maßstab

7 Schutzvorschriften und Restriktionen

7.1 Naturschutzgebiete

Nördlich des Plangebietes grenzt das Naturschutzgebiet „Neuburger Altrhein, westlicher Teil“ (NSG-7334-050, Rechtsverordnung vom 26.05.1983) an. Das Gebiet in der Größenordnung von ca. 18 ha umfasst Teile der Gemarkung Neuburg in der Verbandsgemeinde Hagenbach im Landkreis Germersheim.

Schutzzweck ist die Erhaltung des vielfältig und reich gegliederten Altrheingebietes mit den darin enthaltenen Wasserflächen des sogenannten Panzergrabens, den Verlandungszonen und den Schilf- und Riedflächen als ideale Lebensräume für eine artenreiche Pflanzen- und Tierwelt in allen ihren Erscheinungsformen, als Standort seltener Pflanzenarten und Pflanzengesellschaften sowie als Lebensraum seltener, in ihrem Bestand bedrohter Tierarten und aus wissenschaftlichen Gründen.

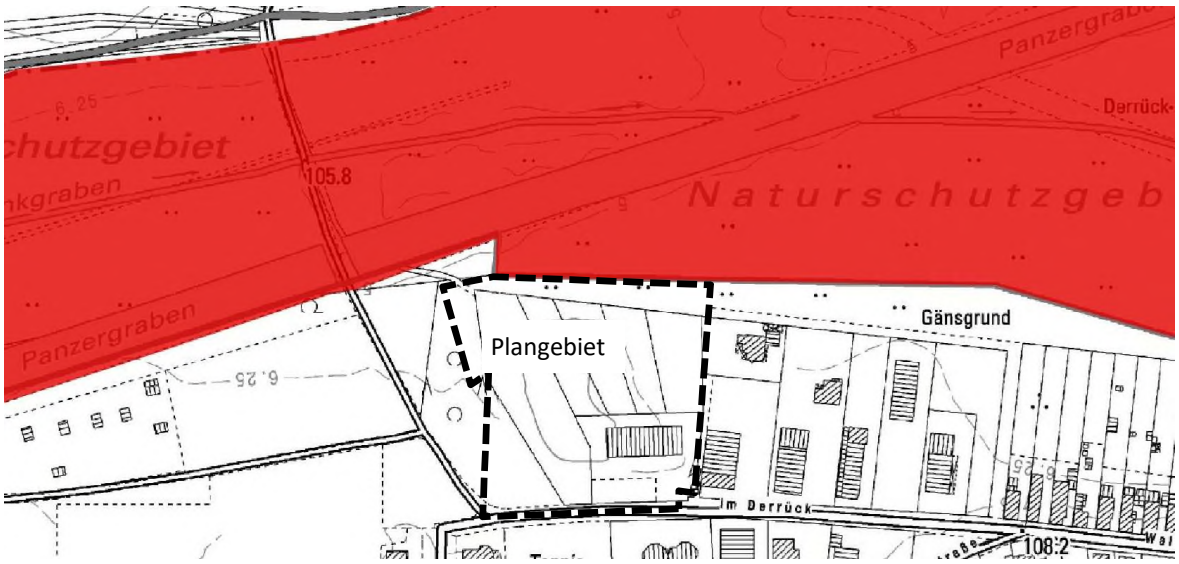


Bild 8: Naturschutzgebiet Neuburger Altrhein, westlicher Teil, Quelle: LANIS Rheinland-Pfalz, freier Maßstab

7.2 Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Pfälzische Rheinauen“ (07-LSG-73-1, Rechtsverordnung vom 18.12.1989).

Schutzzweck ist die Erhaltung der landschaftlichen Eigenart und Schönheit der Rheinauen mit ihren stehenden und fließenden Gewässern, insbesondere seiner Altrheinarme, naturnahen Waldgebieten, Waldrandbiotopen, Lichtungen, Feucht- und Nasswiesenbiotopen, die Erhaltung, Wiederherstellung und Entwicklung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes für einen großräumigen ökologischen Ausgleich, die Sicherung dieser naturnahen Rheinauenlandschaft für die Erholung.

7.3 Natura 2000-Gebiete

Nördlich des Plangebietes grenzen folgende Gebiete an:

- Vogelschutzgebiet „Neuburger Altrheine“ (VSG-7015-405).
- FFH-Gebiet „Rheinniederung Neuburg-Wörth“ (FFH-6915-301)
- FFH Lebensraumtypen (BT-7015-0098-2011)

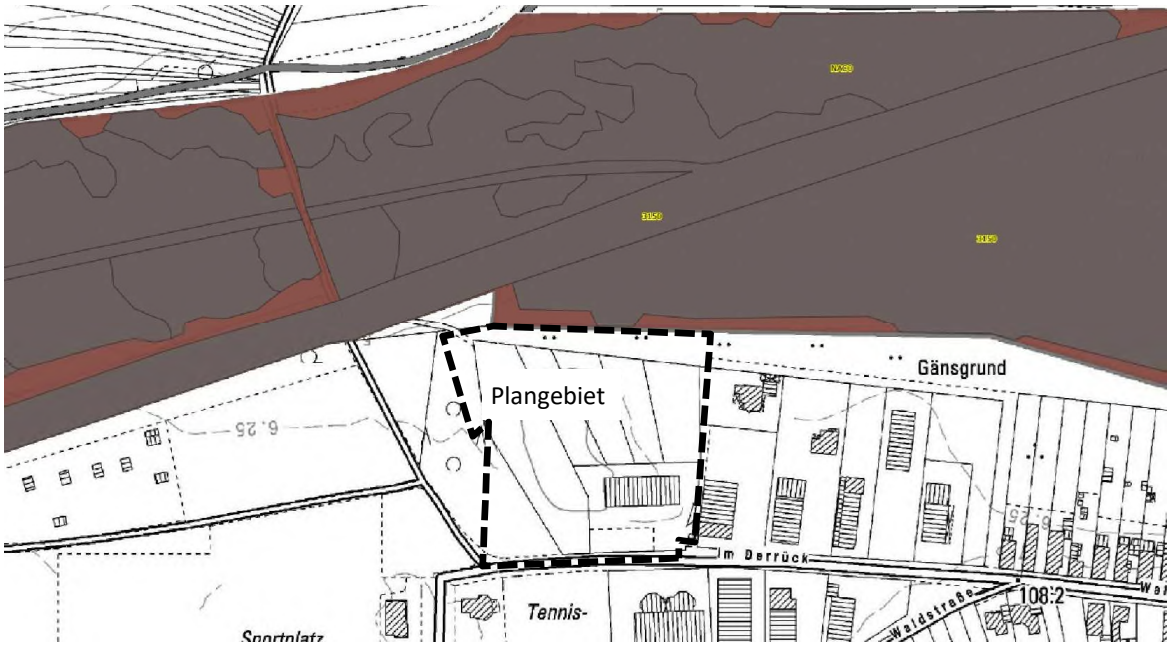


Bild 9: Natura 2000 Flächen, Quelle: LANIS Rheinland-Pfalz, freier Maßstab

7.4 Biotope

Nördlich des Gebietes grenzen verschiedene Biotoptypen nach § 30 BNatSchG und § 15 LNatSchG an.

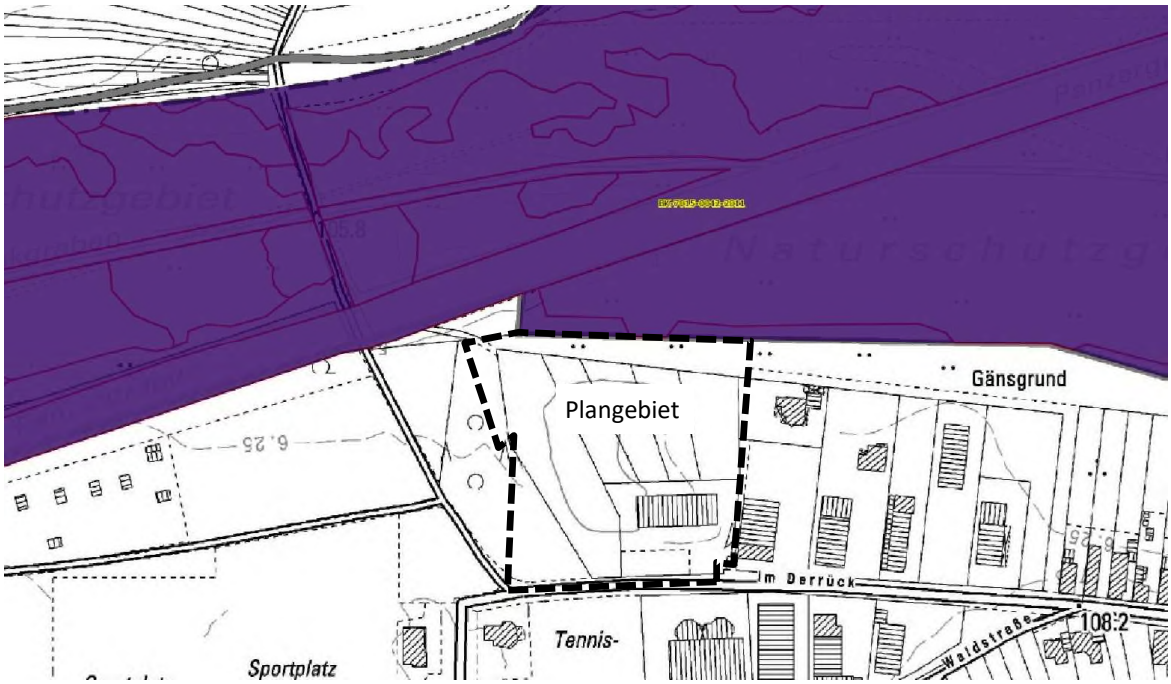


Bild 10: Biotope, Quelle: LANIS Rheinland-Pfalz, freier Maßstab

7.5 Gewässerschutz

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Die das Gebiet umgebenden Altrheinarme stehen über ein Pumpwerk mit dem Rhein in Verbindung und dienen so zur Entsorgung überschüssigen Wassers. Das Grundwasser steht relativ hoch an.

7.6 Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines hochwassergefährdeten Bereichs.

7.7 Denkmalschutz

Im und angrenzend an den Geltungsbereich sind keine Boden- und Baudenkmale bekannt. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 17 DSchG wird hingewiesen.

7.8 Wald

Nördlich und westlich grenzen Waldflächen an das Plangebiet an.

7.9 Altlasten

Im Planbereich wurde durch eine Firma eine Lagerfläche für Schmelzkammergranulat betrieben. Schmelzkammergranulat wird nach den LAGA-TR M20 i. d. R. als Z0 Material (uneingeschränkter Einbau) eingestuft, so dass aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken bei einem Verbleib des Materials bestehen. Es ist allerdings darauf hinzuwirken, dass im Planbereich noch vorhandenes Granulat entfernt und möglichst hochwertig verwertet wird.

8 Änderungen

8.1 Zeichnerische Änderung

- Aufgrund der Neuausweisung von Ausgleichsflächen im Norden und Westen vergrößert sich der Geltungsbereich um ca. 0.24 ha von ehemals ca. 1.32 ha auf nun ca. 1.56 ha.
- Wegfall der bisher im Bebauungsplan im Norden ausgewiesenen 7 m breiten Maßnahmenfläche (ca. 847 m^2).
- Wegfall der bisher im Bebauungsplan auf dem Grundstück Nr. 3800/98 im Westen ausgewiesenen Fläche für Pflanzbindungen (ca. 121 m^2).
- Neuausweisung von Ausgleichsflächen im Norden auf dem Grundstück Nr. 3800/122 (ca. 1.909 m^2) und im Westen auf dem Grundstück Nr. 3800/66 (ca. 459 m^2).
- Neuausweisung einer externen Ausgleichsfläche (Teilbereich C) auf der Gemarkung Hagenbach im Gewann Fastenwörth auf den Grundstücken Nr. 5601 und 5603/14, in der Größenordnung von ca. 3.534 m^2.

Bild 11: Bebauungsplan Mischgebiet „Im Derrück“ 3. Änderung und Erweiterung, Teilbereich A, freier Maßstab

8.2 Planungsrechtliche Änderungen

In Ergänzung zu den Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes werden bezüglich Pflanz- und Ausgleichsmaßnahmen neue Festsetzungen unter Ziffer 1.5.4, Ziffer 1.5.5, Ziffer 1.5.6 und Ziffer 1.9.2 getroffen.

Bisherige Festsetzung Ziffer 1.5.4 Maßnahme 4 – Bepflanzung Panzergraben

Diese Festsetzung entfällt.

Entlang des Panzergrabens wird eine mind. 7 m breite Grünfläche als Abstandsfläche zur Auwaldvegetation ausgewiesen. Hier ist eine mind. 3-reihige Gehölzpflanzung (in der Breite von 4.0 m) aus Bäumen und Sträuchern der Artenliste zu pflanzen. Der Pflanzabstand der Gehölze sollte mind. 1 x 1,5 m betragen, wobei mind. je 10 m ein hochstämmiger Laubbaum der 2. oder 3. Ordnung zu verwenden ist. Die Sträucher sollen 2 x versetzt und mind. 60/80cm hoch sein.

Auf den nicht bepflanzten Flächen soll sich durch entsprechende Pflegemaßnahmen eine naturnahe Wildkrautvegetation entwickeln. Die Fläche ist 2 x im Jahr zu mähen, das Mähgut ist abzufahren.

Zukünftig neue Festsetzung Ziffer 1.5.4 Maßnahme 4 - Schutzpflanzung im Norden

1.5.4 Maßnahme 4 – Schutzpflanzung im Norden

Vorhandene Bäume und Sträucher sind zu erhalten und durch regionaltypische, standortgerechte Sträucher und Bäume gemäß der nachfolgenden Artenliste zu ergänzen. Der Pflanzabstand der Gehölze sollte mind. 1 x 1.5 m betragen, wobei mindestens je 10 m ein hochstämmiger Laubbaum der 2. und 3. Ordnung zu verwenden ist. Die Sträucher sollen 2 x versetzt und mind. 60/80cm hoch sein.

Auf den nicht bepflanzten Flächen soll sich durch entsprechende Pflegemaßnahmen eine naturnahe Wildkrautvegetation entwickeln. Die Fläche ist 1 - 2 x im Jahr zu mähen, wobei die 1. Mahd vor dem 01. Mai und die 2. Mahd nicht vor dem 01. September zu erfolgen hat, das Mähgut ist abzufahren.

Weiterhin werden in die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes die Ziffern 1.5.5 und Ziffer 1.5.6 neu aufgenommen.

1.5.5 Maßnahme 5 – Schutzpflanzung im Westen

Vorhandene Bäume und Sträucher sind zu erhalten, bzw. als Waldmantel neu zu begrünen. Zum Schutz der Waldvegetation und als Element der Biotopvernetzung ist ein Waldmantel aus regionaltypischen, standortgerechten Sträuchern und Bäumen 2. Ordnung gemäß der Artenliste zu pflanzen. Um Platz für Sukzessionsabläufe zu belassen, genügt es, die Gehölze truppweise in einem weitmaschigen unregelmäßigen Gerüst anzupflanzen, das mit der Zeit durch verschiedene natürlich ankommende Arten ergänzt wird. Auf jeden Fall sind unschematische, gebuchtete Formen zu wählen. Es sollte für Sträucher ein Pflanzverband von mind. 2 x 1 m bzw. 2 x 1,5 m, für die locker darüberstehenden Bäume 2. Ordnung ein solcher von 5 x 10 m bis 10 x 10 m gewählt werden. Die Mischung der verschiedenen Arten geschieht truppweise mit jeweils 3 – 7 Pflanzen einer Art.

Der Waldrand muss durch entsprechende Pflege (Auslichten des Baumbestandes) erhalten werden.

1.5.6 Maßnahme 6 – Errichtung einer Abzäunung

Die auf den öffentlichen Grünflächen im Norden und Westen festgesetzten Schutzpflanzungen sind hinsichtlich ihrer Funktionalität durch die - von der Gemeinde Neuburg durchgeführte - Errichtung einer stabilen Abzäunung (max. 2.0 m Höhe) entlang der nördlichen und westlichen Gebietsgrenze dauerhaft zu sichern.

Da der erforderliche Ausgleich innerhalb des Plangebietes nicht erbracht werden kann, sind externe Ausgleichsmaßnahmen (Teilbereich C) erforderlich. Aus diesem Grund erfolgt die Neuaufnahme der Festsetzung Ziffer 1.9.2.

1.9.2 Extensiv genutztes Grünland

Da der vollständige Ausgleich innerhalb des Plangebietes (Teilbereich A) nicht erbracht werden kann, sind externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Auf Hagenbacher Gemarkung soll auf den Grundstücken Nr. 5601 und 5603/14 im Gewann Fastenwörth (Teilbereich C) ein 5 m breiter Streifen (nördlich des Gehölz- und Grünsaums/Weg) aus der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen werden. Das extensiv genutzte Grünland ist mit 1-2 Mahdterminen pro Kalenderjahr zu entwickeln und offenzuhalten ohne Düngung und unter Ausschluss der Verwendung von chemischen Mittel. Verbindlich ist eine frühzeitige Mahd zwischen dem 01. Mai und 15. Mai (bei Regen bis 31.05.) mit zeitnahem Abtransport des Mahdgutes. Bei dieser Erstmahd soll ein 1-2 Meter breiter zum Acker parallellaufender Streifen bis zum zweiten Schnitt ausgespart, d.h. stehen bleiben. Eine zweite Mahd kann im Abstand von frühestens 8 Wochen nach der ersten Mahd durchgeführt werden. Ziel ist eine lockere und teilweise lückige Vegetation aus Gräsern und niedrig wachsenden Kräutern für eine gute Bodendurchwärmung. Die Nutzung als Fahrweg ist nicht zulässig. Eine Ausbreitung des Waldrandes nach Norden soll unterbunden werden.

Durch die externe Ausgleichsfläche (Teilbereich C) kann neben dem vollständigen Ausgleich des Defizits auch ein Überschuss an Ökopunkten generiert werden. Diese werden dem gemeindlichen Öko-Konto gutgeschrieben.

Ansonsten bleiben die schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Mischgebiet „Im Derrück“ 2. Änderung in ihrer derzeitigen Form auch für die 3. Änderung und Erweiterung gültig.

8.3 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan Mischgebiet „Im Derrück, 2. Änderung“ werden unverändert in die vorliegende Planung übernommen.

8.4 Hinweise

Die Hinweise zum Bebauungsplan Mischgebiet „Im Derrück, 2. Änderung“ wurden teilweise aktualisiert.

9 Beschreibung der Umweltauswirkungen

Durch die nicht umgesetzten Ausgleichsmaßnahmen und die teilweise Entfernung vorhandener Baum- und Gehölzbestände sind die Umweltauswirkungen nicht unerheblich. Gerade in Bezug auf die angrenzenden hochwertigen Auwaldvegetations - und Waldflächen muss ein neuer Übergangsbereich geschaffen werden, der als Puffer zu den Schutzgebieten eine wichtige Funktion übernimmt.

Durch die Neuausweisung von Ausgleichsflächen sollen die innerhalb des Plangebietes entstandenen schädlichen Umweltauswirkungen teilweise kompensiert werden. Durch die 3. Änderung und Erweiterung werden die im Plangebiet zulässigen Nutzungen nicht geändert. Die zulässige Flächenversiegelung bleibt gleich, da die Festsetzungen des Bebauungsplanes

Mischgebiet „Im Derrück“ 2. Änderung bezüglich der Überbaubarkeit der Grundstücke beibehalten werden. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter müssen im weiteren Verfahren noch geprüft werden.

Gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan ergeben sich somit Eingriffe in den Naturhaushalt durch die Entfernung vorhandener Gehölzbestände und durch die Nicht-Umsetzung von landespflegerischen Ausgleichsmaßnahmen. Diese wurden in einem separaten Umweltbericht, welcher Bestandteil der Begründung ist, bewertet und die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend formuliert.

Gemeinde Neuburg

Bebauungsplan
Mischgebiet "Im Derrück"

3. Änderung und Erweiterung

Endfassung
09.03.2022

Umweltbericht

BIT | STADT + UMWELT

BIT Stadt + Umwelt GmbH
Am Storrenacker 1 b ▪ 76139 Karlsruhe
Telefon +49 721 96232-70 ▪ Telefax +49 721 96232-46
www.bit-stadt-umwelt.de ▪ info@bit-stadt-umwelt.de

07HAG16017
Gemeinde Neuburg
Bebauungsplan „Mischgebiet Im Derrück“ 3. Änderung und Erweiterung

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis 1
Abbildungsverzeichnis 3
1 Einleitung 4
1.1 Anlass und Ziel der Planung 4
1.2 Darstellung der bauplanungsrechtlichen Situation 5
1.2.1 Beschreibung der Änderungen 5
1.3 Rechtliche Grundlagen 6
1.3.1 Flächennutzungsplan 6
1.3.2 Landschaftsplanung 6
1.3.3 Natura 2000 Gebiete (FFH- und Vogelschutzgebiete) 6
1.3.4 Naturschutzgebiete 7
1.3.5 Landschaftsschutzgebiete 8
1.3.6 Biotopkartierung 8
1.3.7 PVS Planung vernetzter Biotope 9
1.4 Ziele des Umweltschutzes durch Fachgesetze und Fachplanungen 9
1.4.1 Fachgesetze 9
1.4.2 Art der Berücksichtigung 10
2 Bestandsaufnahme und Bewertung 11
2.1 Lage und Größe des Plangebietes 11
2.2 Naturraum/Relief 12
2.3 Klima/Luft 13
2.4 Böden/Geologie 13
2.5 Wasser 13
2.6 Bioökologische Bedeutung des Gebietes 14
2.6.1 Heutige potenzielle natürliche Vegetation 14
2.7 Nutzungen und reale Vegetation 14
2.8 Tierwelt 15
2.9 Landschaftsbild/Erholung 15
2.10 Bewertung des vorhandenen Biotoppotenzials 15
2.10.1 Boden 15

2.10.2 Grundwasser ... 16
2.10.3 Klima ... 16
2.10.4 Tierwelt ... 17
2.10.5 Vegetation ... 17
2.10.6 Landschaftsbild/Erholung ... 17
3 Konfliktanalyse und Wirkungsprognose ... 17
3.1 Städtebauliche Planung/Grünordnung ... 17
3.2 Landespflegerische Zielvorstellungen ... 17
3.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter ... 18
3.3.1 Schutzgebiete und Schutzstatus ... 18
3.3.2 Klima ... 18
3.3.3 Boden ... 18
3.3.4 Flora/Fauna ... 18
3.3.5 Wasser ... 18
3.3.6 Landschaftsbild/Erholung ... 19
3.4 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern ... 19
3.5 Entwicklungsprognose ohne Umsetzung der Planung (0-Variante) ... 19
3.6 Alternative Planungsmöglichkeiten ... 19
4 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich von Eingriffen ... 19
5 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ... 19
5.1 Schutzgüter: Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild/Erholung, Kultur- und Sonstige Sachgüter: ... 20
5.2 Schutzgüter: Arten und Biotope und Boden ... 20
5.3 Flächenermittlung ... 20
6 Ausgleichsfläche ... 23
6.1 Berechnung der Ausgleichsfläche (Teilbereich C) ... 23
7 Allgemein verständliche Zusammenfassung ... 24
8 Vorschläge zur textlichen Festsetzung und Hinweisen im Bebauungsplan ... 25
8.1 Schutzpflanzung im Norden ... 25
8.2 Schutzpflanzung im Westen ... 25
8.3 Errichtung einer Abzäunung ... 25
8.4 Extensiv genutztes Grünland ... 25
Anhang 1: Pflanzliste ... 27
Anhang 2: Bewertungsrahmen Biotoptypen ... 29

Abbildungsverzeichnis

Bild 1: Bebauungsplan Mischgebiet „Im Derrück“ 3. Änderung und Erweiterung, Teilbereich A, freier Maßstab 5
Bild 2: Auszug rechtswirksamer Flächennutzungsplan, freier Maßstab 6
Bild 3: Natura 2000 Flächen, Quelle: LANIS Rheinland-Pfalz, freier Maßstab 7
Bild 4: Naturschutzgebiet Neuburger Altrhein, westlicher Teil, Quelle: LANIS Rheinland-Pfalz, freier Maßstab 8
Bild 5: Biotopkomplexe, Quelle: LANIS Rheinland-Pfalz, freier Maßstab 9
Bild 6: Katasterauszug mit Geltungsbereich/Erweiterungsbereich (Teilbereich A) 11
Bild 7: Geltungsbereich Bebauungsplan Mischgebiet „Im Derrück, 3. Änderung und Erweiterung“, Teilbereich A, B und C, freier Maßstab 12
Bild 8: Luftbild mit Geltungsbereich (Teilbereich A) 15
Bild 9: Luftbild mit alten und neuen Ausgleichsflächen 21
Bild 10: Ausgleichsfläche (Teilbereich C) im Gewann Fastenwörth, Grundstücke Nr. 5601 und 5603/14 24
Bild 11: Luftbild von der Ausgleichsfläche (Teilbereich C) im Gewann Fastenwörth, Grundstücke Nr. 5601 und 5603/14 24

1 Einleitung

Nach den Vorgaben des BauGB (Baugesetzbuch) müssen im Rahmen der Bauleitplanung die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt werden. Dazu ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden (§ 1 Abs. 6 und § 2 Abs. 4 BauGB).

Die Ergebnisse dieser Prüfung, insbesondere die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen, sind in dem vorliegenden Umweltbericht dargestellt. Die Bearbeitung des Umweltberichtes erfolgt auf der Grundlage des § 2 Abs. 4 Anlage 1 BauGB und erfüllt gleichzeitig die Anforderungen und Vorgaben des UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung)

Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung (vgl. Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a des BauGB).

Der Umweltbericht für den Erweiterungsbereich erfolgt in Anlehnung an den Umweltbericht vom 15.12.2010.

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Mit dem Bebauungsplan Mischgebiet „Im Derrück“ wurde die planungsrechtliche Grundlage zur Umsetzung eines Mischgebietes am nordwestlichen Ortsrand von Neuburg gelegt. Der Bebauungsplan wurde im Jahr 2010 zum ersten Mal geändert und erweitert, im März 2018 erfolgte eine 2. Änderung und nun mit der 3. Änderung und Erweiterung sollen neue Ausgleichsflächen im direkten Anschluss an das Baugebiet ausgewiesen werden. Von der Änderung sind nicht nur Flächen innerhalb des bisher rechtsgültigen Bebauungsplanes betroffen, sondern angrenzende öffentliche Flächen im Norden und Westen. Durch die Einbeziehung dieser Fläche vergrößert sich der Geltungsbereich von ehemals ca. 1.32 ha auf ca. 1.56 ha.

Da verschiedene Grundstückseigentümer auf den im Ursprungsplan festgesetzten Ausgleichsflächen teilweise bauliche Anlagen errichtet, bestehende Gehölzstrukturen entfernt und die Flächen zur Gartennutzung herangezogen haben, müssen die entfallenden Ausgleichsflächen neu ausgewiesen werden. Dies soll im direkten Anschluss an das Baugebiet erfolgen um eine Übergangszone zum nördlich angrenzenden Naturschutzgebiet und zur westlichen Waldfläche zu schaffen und eine landschaftsverträgliche Einbindung des Gebietes zu erreichen.

Somit ist die Erweiterung des Bebauungsplanes „Mischgebiet Im Derrück, 2. Änderung“ mit einem Eingriff in Natur und Landschaft verbunden, so dass für den Erweiterungsbereich in Ergänzung der in vorherigen Bebauungsplanverfahren bereits erstellten landespflegerischen Planungsbeiträge gemäß dem Verfahren und den inhaltlichen Ansprüchen des Baugesetzbuches die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege beachtet und entsprechend den Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes erneut bearbeitet werden müssen.

1.2 Darstellung der bauplanungsrechtlichen Situation

Der bestehende Bebauungsplan weist eine Flächengröße von ca. 1.32 ha auf. Durch die Erweiterung im Norden und Westen vergrößert sich der Geltungsbereich auf ca. 1.56 ha. Die Erweiterungsflächen beinhalten ca. 0.24 ha Ausgleichsflächen.

Bild 1: Bebauungsplan Mischgebiet „Im Derrück“ 3. Änderung und Erweiterung, Teilbereich A, freier Maßstab

1.2.1 Beschreibung der Änderungen

Die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Mischgebiet Im Derrück“ dient der Neuausweisung von Ausgleichsflächen, welche im Rahmen des Ursprungsbebauungsplanes nicht umgesetzt wurden.

- Aufgrund der Neuausweisung von Ausgleichsflächen im Norden und Westen vergrößert sich der Geltungsbereich um ca. 0.24 ha von ehemals ca. 1.32 ha auf nun ca. 1.56 ha.
- Wegfall der bisher im Bebauungsplan im Norden ausgewiesenen 7 m breiten Maßnahmenfläche (ca. 847 m^2).
- Wegfall der bisher im Bebauungsplan auf dem Grundstück Nr. 3800/98 im Westen ausgewiesenen Fläche für Pflanzbindungen (ca. 121 m^2).
- Neuausweisung von Ausgleichsflächen im Norden auf dem Grundstück Nr. 3800/122 (ca. 1.909 m^2) und im Westen auf dem Grundstück Nr. 3800/66 (ca. 459 m^2).

1.3 Rechtliche Grundlagen

1.3.1 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der VG Hagenbach ist der Erweiterungsbereich im Norden als Landwirtschaftsfläche und im Westen als öffentliche Grünfläche dargestellt. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich, da die neuen Ausgleichsflächen auf den Landwirtschaftsflächen und den öffentlichen Grünflächen vorgesehen sind.

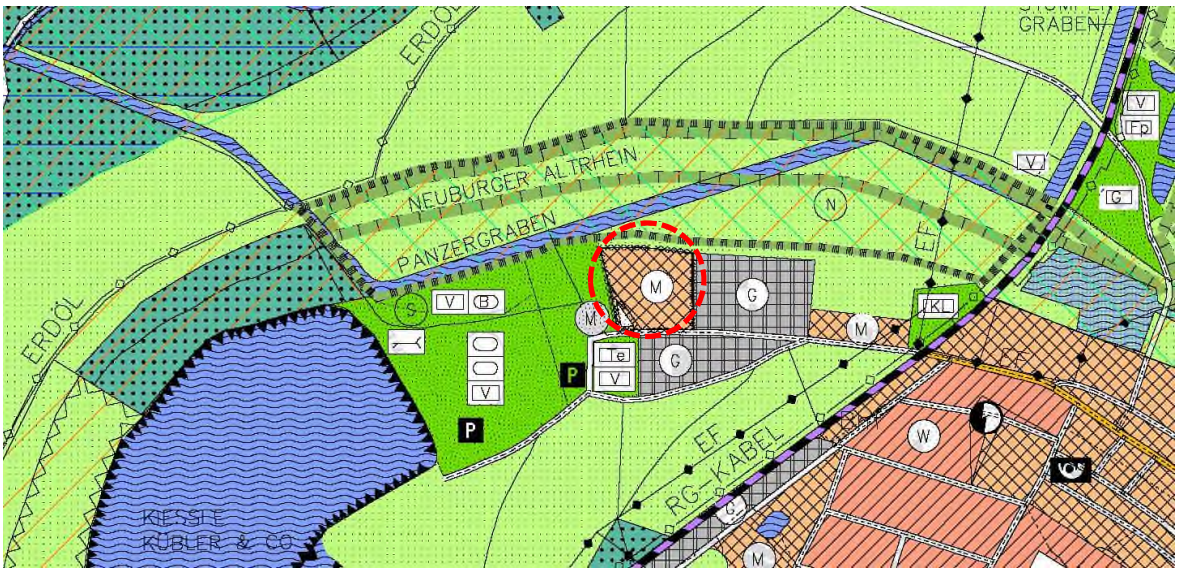


Bild 2: Auszug rechtswirksamer Flächennutzungsplan, freier Maßstab

1.3.2 Landschaftsplanung

Das Gebiet befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebiet "Pfälzische Rheinaue". Die Neuburger Altrheinarme, die den Ort umfassen sind sowohl unter zoologischen wie auch unter botanischen Aspekten sehr schutzwürdig. Der westliche Teil des Neuburger Althreins und das "Kleine Altwasser" sind als Naturschutzgebiete ausgewiesen. (Wertstufe I u. IIa). Hier finden sich Teiche, Altwässer, Schilf- und Röhrichtflächen, Sumpf und Gebüsch. Der Schutzzweck ist der Erhalt dieser vielfältigen Vegetation. Die umliegenden Kiesseen mit dichtem Ufergehölz sind ebenfalls schutzwürdige Biotope, dürfen aber teilweise auch zur Freizeitnutzung hinzugezogen werden (Wertstufe II b + III).

1.3.3 Natura 2000 Gebiete (FFH- und Vogelschutzgebiete)

Nördlich des Plangebietes grenzen folgende Gebiete an:

- Vogelschutzgebiet „Neuburger Altrheine“ (VSG-7015-405).
- FFH-Gebiet „Rheinniederung Neuburg-Wörth“ (FFH-6915-301)
- FFH Lebensraumtypen (BT-7015-0098-2011)

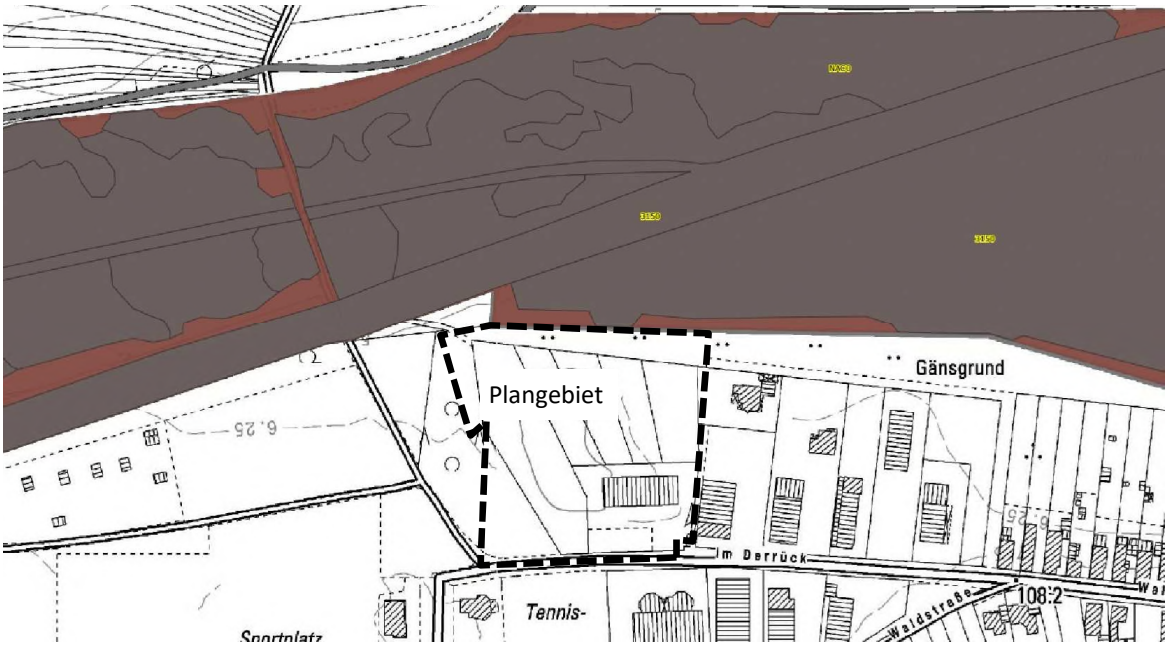


Bild 3: Natura 2000 Flächen, Quelle: LANIS Rheinland-Pfalz, freier Maßstab

Das nördlich an das Plangebiet angrenzende Naturschutzgebiet ist gleichzeitig als FFH- Gebiet 6915 – 301 „Rheinniederung Neuburg-Wörth“ und als Vogelschutzgebiet Nr. 7015-405 „Neuburger Altrheine“ ausgewiesen. Hier finden sich als Hauptarten lt. Artikel 4 Abs. 1 und 2 der Richtlinie 79/409/EWG folgende Arten:

7015-405	Neuburger Altrheine
Abs. 1	Zwergdommel (H), Rohrweihe, Eisvogel, Grauspecht, Schwarzspecht, Mittelspecht, Blaukehlchen, Neuntöter, Purpurreiher
Abs. 2	Wasserralle (H), Rohrschwirl (H), Beutelmeise (H), Schilfrohrsänger, Drosselrohrsänger

Das Untersuchungsgebiet ist nicht Teil des Natura 2000 – Gebietes.

Mögliche Beeinträchtigungen wurden bereits im Bebauungsplan zum Mischgebiet „Im Derrück“ untersucht.

1.3.4 Naturschutzgebiete

Nördlich des Plangebietes grenzt das Naturschutzgebiet „Neuburger Altrhein, westlicher Teil“ (NSG-7334-050, Rechtsverordnung vom 26.05.1983) an. Das Gebiet in der Größenordnung von ca. 18 ha umfasst Teile der Gemarkung Neuburg in der Verbandsgemeinde Hagenbach im Landkreis Germersheim.

Schutzzweck ist die Erhaltung des vielfältig und reich gegliederten Altrheingebietes mit den darin enthaltenen Wasserflächen des sogenannten Panzergrabens, den Verlandungszonen und den Schilf- und Riedflächen als ideale Lebensräume für eine artenreiche Pflanzen- und Tierwelt in allen ihren Erscheinungsformen, als Standort seltener Pflanzenarten und Pflanzengesellschaften sowie

als Lebensraum seltener, in ihrem Bestand bedrohter Tierarten und aus wissenschaftlichen Gründen.

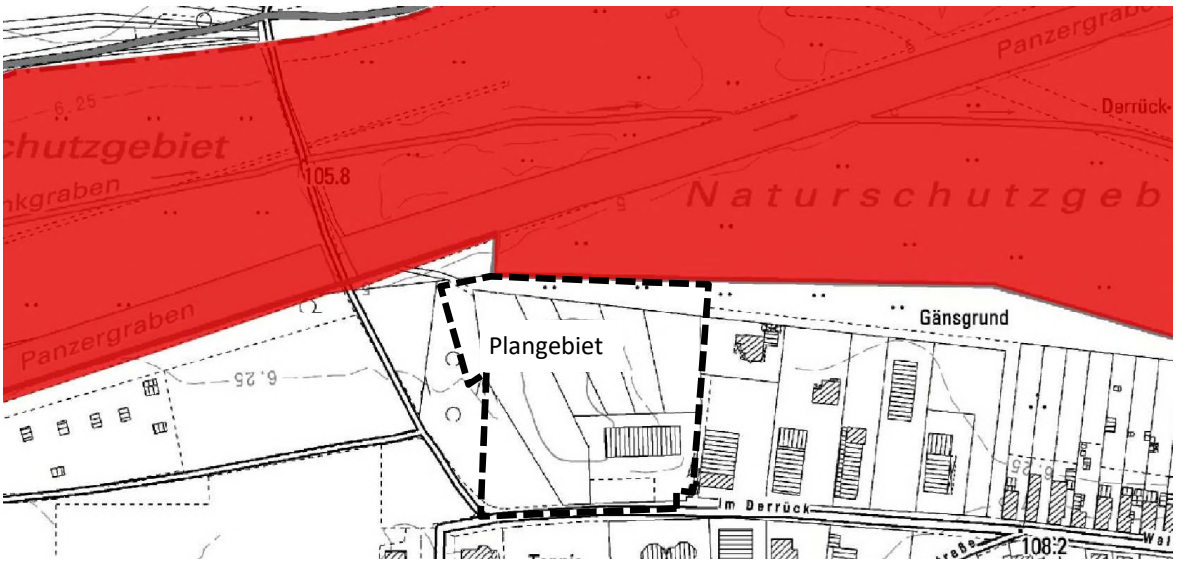


Bild 4: Naturschutzgebiet Neuburger Altrhein, westlicher Teil, Quelle: LANIS Rheinland-Pfalz, freier Maßstab

1.3.5 Landschaftsschutzgebiete

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Pfälzische Rheinauen“ (07-LSG-73-1, Rechtsverordnung vom 18.12.1989).

Schutzzweck ist die Erhaltung der landschaftlichen Eigenart und Schönheit der Rheinauen mit ihren stehenden und fließenden Gewässern, insbesondere seiner Altrheinarme, naturnahen Waldgebieten, Waldrandbiotopen, Lichtungen, Feucht- und Nasswiesenbiotopen, die Erhaltung, Wiederherstellung und Entwicklung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes für einen großräumigen ökologischen Ausgleich, die Sicherung dieser naturnahen Rheinauenlandschaft für die Erholung.

1.3.6 Biotopkartierung

Nördlich des Gebietes grenzen verschiedene Biotoptypen nach § 30 BNatSchG und § 15 LNatSchG an.

- BT-7015-0098-2011 (zFC2) Altwasser (abgebunden), Schilfröhricht nordwestlich Neuburg
- BT-7015-0096-2011 (zFC2) Altwasser (abgebunden), Panzergraben nordwestlich Neuburg

Der „Panzergraben“ (Naturschutzgebiet „Neuburger Altrhein, westlicher Teil) wurde in der Biotopkartierung Rheinland-Pfalz Objektnummer: 1006 als besonders schützenswertes Gebiet aufgenommen.

Das Untersuchungsgebiet ist nicht als Biotop kartiert.

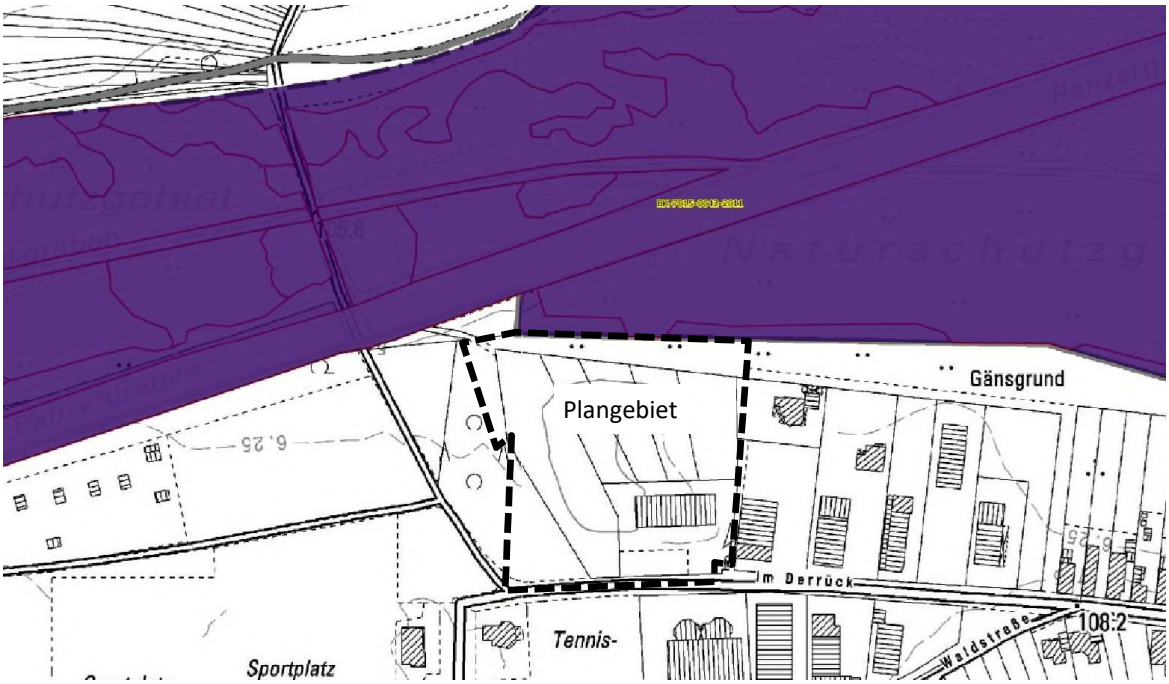


Bild 5: Biotopkomplexe, Quelle: LANIS Rheinland-Pfalz, freier Maßstab

1.3.7 PVS Planung vernetzter Biotope

Die Planung vernetzter Biotopsysteme weist für den Untersuchungsraum als Ziel die Entwicklung von mageren Wiesen und Weiden mittlerer Standorte sowie Nass- und Feuchtwiesen bzw. Kleinseggenriede aus.

1.4 Ziele des Umweltschutzes durch Fachgesetze und Fachplanungen

1.4.1 Fachgesetze

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind die Ergebnisse der Umweltprüfung in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Hierbei sind gemäß § 1a BauGB neben allgemeinen Grundsätzen zum Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) vor allem die Ergebnisse der Eingriffsregelung einschließlich Angaben über die Vermeidung und den Ausgleich voraussichtlicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes abwägungsrelevante Belange.

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll darüber hinaus den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Dies ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Im Gegensatz zu den vorstehend genannten abwägungsrelevanten Belangen sind die Anforderungen des besonderen Artenschutzes gemäß Kapitel 3 BNatSchG und die Ergebnisse einer Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG der Abwägung nicht zugänglich. Gemäß den Belangen des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind zusätzlich folgende Fachgesetzes zu berücksichtigen:

- Wasserhaushalts- und Landeswassergesetz (WHG, LWG)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG).

1.4.2 Art der Berücksichtigung

Die Ziele des Umweltschutzes sind gemäß den aufgeführten Gesetzen und Festsetzungen der Fachplanungen zu berücksichtigen. Nachfolgend werden die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind und die Art wie diese Ziele bei der Aufstellung berücksichtigt wurden, dargestellt.

Schutzgut	Fachgesetze und -planungen	Ziele des Umweltschutzes	Art der Berücksichtigung
Mensch	▪ BNatSchG ▪ B-Plan	▪ Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen schützenwerter Nutzungen in benachbarten Gebieten durch Baulärm	▪ Keine, da das Schutzgut Mensch nicht betroffen ist
Landschaftsbild	▪ BNatSchG ▪ B-Plan	▪ Erhalt des Landschaftsbildes ▪ Erhalt von Eigenart und Schönheit ▪ Minimierung von Eingriffen in das Landschaftsbild	▪ Verbal argumentative Beurteilung ▪ Erhalt des Landschaftsbildes für eine landschafts-gebundene Erholung
Arten und Biotope	▪ BNatSchG ▪ FFH- und Vogelschutz-RL ▪ B-Plan ▪ VBS ▪ Biotopkataster RLP	▪ Schutz und Erhaltung von geschützten Biotopen und Biotop-verbundsystemen ▪ Schutz der besonders und streng geschützten Arten im Sinne des § 44 BNatSchG ▪ Vermeidung und Verminderung von Eingriffen ▪ Wahrung der Erhaltungsziele der Natura 2000-Gebiete	▪ Kartierung von Biotoptypen ▪ Erhalt schutzwürdiger Biotope ▪ Ausweisung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ▪ Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen in den vom B-Plan dargestellten Flächen
Boden	▪ BNatSchG	▪ Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen ▪ Schutz des Bodens vor erheblichen Beeinträchtigungen durch Versiegelung oder Schadstoffeintrag	▪ Bewertung des Eingriffs in die Bodenfunktion
Flächen	▪ B-Plan ▪ BauGB	▪ Schutz vor unverhältnismäßig hohem Flächenverbrauch	▪ Keine, da Schutzgut Fläche nicht betroffen ist.

Wasser	▪ WHG ▪ LWG	▪ Erhaltung und Förderung der ökologischen Funktionsfähigkeit von Gewässern ▪ Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers	▪ Erhalt der Versickerungsfähigkeit
Klima	▪ BauGB	▪ Vermeidung einer Beeinträchtigung der Luftqualität, Vermeidung einer Beeinträchtigung des lokalen Klimas ▪ Ggf. Erhalt von Kaltluftschneisen und guter Belüftung	▪ Argumentative Beurteilung
Kultur- und Sachgüter	▪ DSchG	▪ Erhaltung der Kultur- und Sachgüter gemäß DSchG	▪ Meldepflicht bei unerwarteten Funden

2 Bestandsaufnahme und Bewertung

2.1 Lage und Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich der 3. Änderung und Erweiterung entspricht nicht mehr dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Mischgebiet „Im Derrück“, 2. Änderung. Die Größe des Geltungsbereichs hat sich um 0.24 ha auf 1.56 ha vergrößert.

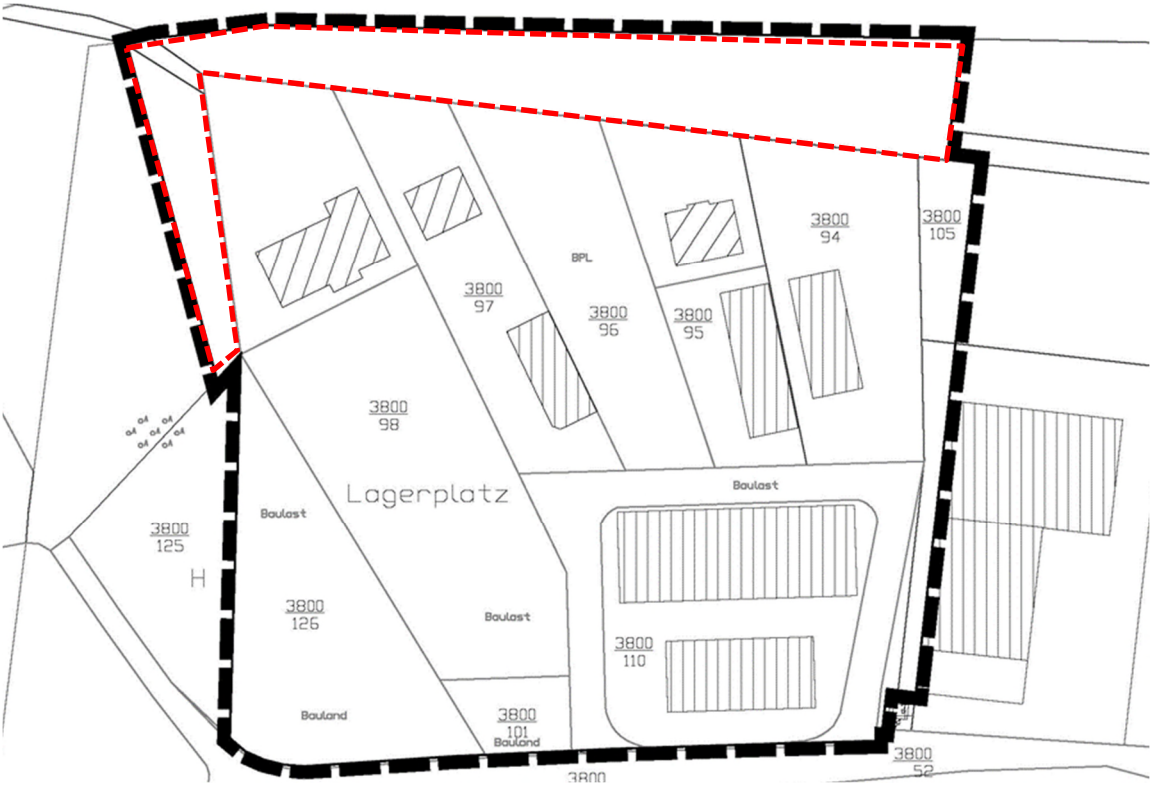


Bild 6: Katasterauszug mit Geltungsbereich/Erweiterungsbereich (Teilbereich A)

Weiterhin sind extern gelegene naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen als Teilbereiche B und C in den Bebauungsplan einbezogen.

Flurstück Nr.	Größe	Bemerkung
5603/16	2.250 m^2	Umwandlung Brachland in Streuobstwiese (Ausgleichsfläche aus der 1. Änderung und Erweiterung, Teilbereich B)
5601 (Teilfläche von 3.099 m^2)	716 m^2	Umwandlung Ackerfläche in extensiv genutztes Grünland (Ausgleichsfläche aus der 3. Änderung und Erweiterung, Teilbereich C)
5603/14 (Teilfläche von 75.174 m^2)	865 m^2 und 1.953 m^2	Umwandlung Ackerfläche in extensiv genutztes Grünland (Ausgleichsfläche aus der 3. Änderung und Erweiterung, Teilbereich C)

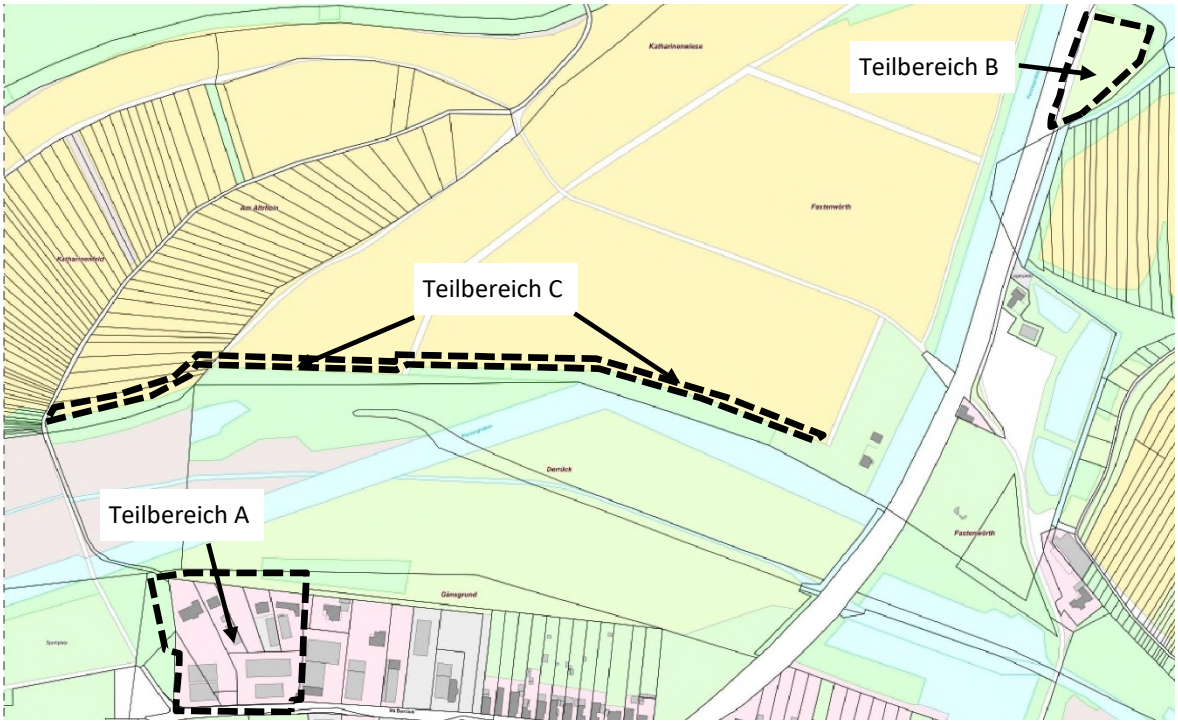


Bild 7: Geltungsbereich Bebauungsplan Mischgebiet „Im Derrück, 3. Änderung und Erweiterung“, Teilbereich A, B und C, freier Maßstab

2.2 Naturraum/Relief

Die Gemeinde Neuburg liegt in der naturräumlichen Haupteinheit "Nördliche Oberrhein-Niederung“ (Nr. 222). Die nördliche Oberrheinniederrung entspricht dem natürlichen Überschwemmungsgebiet des Stromes und gehört zur landschaftsökologischen Raumeinheit des Tiefgestades. Neuburg liegt östlich des Hochufers, welches östlich von Berg verläuft und gehört zur naturräumlichen Untereinheit "Maxauer Rheinniederung", eine gewässerreiche, bewaldete

Niederung des korrigierten Rheinlaufes mit zahlreichen abgedämmten und in verschiedenen Stadien der Verlandung begriffenen Altmäandern.

Das geplante Baugebiet liegt auf einer Höhe von ca. 105 m ü NN.

2.3 Klima/Luft

Großklimatisch gesehen liegt die Gemeinde Neuburg im Übergangsbereich zwischen atlantischem und kontinentalem Klima. Die nördliche Oberrheinniederung hat jedoch als Teil des Oberrheingrabens einen klimatischen Sonderstatus. Die Sonneneinstrahlung ist im allgemeinen stärker, wobei reliefbedingte Unterschiede in der Besonnung das Kleinklima beeinflussen. Das Jahresmittel der Lufttemperatur liegt zwischen 9 und 10°C (Station Neustadt). Die durchschnittliche Niederschlagsmenge liegt bei ca. 750 mm im Jahr. Die regionalen Winde kommen ganzjährig überwiegend aus südwestlicher Richtung.

Diese generellen klimatischen Verhältnisse werden kleinräumig durch die unterschiedlichen Flächennutzungen modifiziert. Der nördlich verlaufende Panzergraben wirkt als Kaltluftleitbahn. Die Aufforstungsflächen produzieren ebenfalls Kaltluft, jedoch aufgrund der mäßigen Flächengröße nur in geringerem Umfang. Sie zeichnen sich durch gedämpfte Tages- und Jahresgänge der Temperatur und Feuchte aus. Darüber hinaus wirken sie auf die Nebelbildung verringernd, fangen extreme Windströmungen ab und führen der Atmosphäre durch Verdunstung Feuchtigkeit zu.

2.4 Böden/Geologie

Die Geologie Neuburgs wird von holozänen Talalluvionen geprägt. Die Rheinsedimente werden aus Kies, Sand, Schluff und Torf mit lokalen Tonschichten zusammengesetzt. Die vorhandenen Kiesschichten können bis zu 40 m mächtig sein. Die Bodenart ist sandiger bis toniger Lehm. Der Bau der Rheindämme hat die Entwicklung der Böden beeinflusst. Beim Bodentyp handelt es sich um einen Pseudogley bzw. um eine pseudovergleyte Parabraunerde, der durch einen schwankenden Grundwasserspiegel gekennzeichnet ist.

2.5 Wasser

Der Schotter und die Sande der Rheinaue sind die Hauptgrundwasserleiter in der Region Südpfalz. Neuburg liegt im Bereich der Grundwasserzone V, welche durch ergiebige Grundwasser (Grundwasserhöffigkeit > 40 l/sec./m Absenkung) in verschiedener Tiefenlage und örtlich sehr starken Quellaustritten gekennzeichnet ist. Das Grundwasser steht relativ hoch an. Der mittlere Grundwasserstand liegt meist in den oberen 2 m. Das Grundwasser in der Aue hat eine natürliche Trinkwassereignung. Da die Grundwasserleiter aufgrund der Verwerfungen miteinander in Verbindung stehen können, ist grundsätzlich Vorsicht bei Maßnahmen angebracht, die auf das Grundwasser wirken.

Im Planungsgebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Beeinträchtigungen des Grundwassers aus den Randbereichen im Mischgebiet können weitgehend aufgrund der Nutzung ausgeschlossen werden (Keine Verwendung grundwassergefährdender Stoffe).

Das Plangebiet liegt innerhalb eines hochwassergefährdeten Bereichs.

2.6 Bioökologische Bedeutung des Gebietes

2.6.1 Heutige potenzielle natürliche Vegetation

Als potenzielle, natürliche Vegetation würde sich auf kalkreichen Schwemmsanden der Rheinniederung **reicher, frischer Stieleichen-Hainbuchenwald** entwickeln und im Überflutungsbereich des Rheins **Eichen- Ulmen- und Weiden-Pappel-Auenwälder**.

Bestimmende Faktoren für die Entwicklung der Auwälder der Rheinniederung sind die mit periodischen Überschwemmungen des Rheins verbundenen Überschlickungen und die schwankenden Grundwasserstände. Die nassen bis feuchten, regelmäßig überfluteten Böden sind Standorte der **Weiden-Pappel-Auenwälder** mit den charakteristischen Baumarten Silberweide und Schwarzpappel. Zum offenen Wasser hin sind Ufer-Weidenbüsche, Röhrichtbestände und Großseggen-Sümpfe vorgelagert.

Das Waldbild wird jedoch heute weitgehend durch die verschiedensten Formen der Kulturpappeln, vor allem Hybriden der Neupotzer Schwarzpappel und der kanadischen Pappel bestimmt.

In den Gebieten hoher Anlandung, die nur noch bei extremen Hochwassern überflutet werden, stockt der **Eschen-Ulmen-Auwald** der Hartholzaue. Mit der Rheinkorrektur hört auch die Nährstoffzufuhr durch Überschlickung auf und diese Standorte wandeln sich immer mehr in Richtung auf einen **Eichen – Hainbuchenwald**. In der Rheinniederung findet man vor allem dort, wo bei hoch anstehendem Grundwasser der Wasserzug verlangsamt ist auch Standorte des **Erlenbruchwaldes**, die jedoch durch Entwässerungsmaßnahmen bereits Arten der Hartholzaue enthalten.

2.7 Nutzungen und reale Vegetation

Der Erweiterungsbereich stellt sich derzeit als extensiv genutzte Wiesenfläche dar, die jedoch regelmäßig gemäht wird.

Die Artenzusammensetzung wird vom uferbegleitenden Gehölz im Norden und den Standortbedingungen beeinflusst. Dabei handelt es sich bei der Artenzusammensetzung um Weiden- Pappel- Auwälder. Das bestehende Gehölz ist standortsgerecht, kann allerdings nicht eindeutig dem Bestand des Auwaldes zugeordnet werden, da auch Arten trockener Standorte angepflanzt wurden.

Die nach dem Ursprungsbebauungsplan „Mischgebiet Im Derrück“ vorgesehene Schutzpflanzung im Norden und die Pflanzbindung im Westen wurden bisher nicht hergestellt. Sie werden jedoch in der Bewertung als Bestand zugrunde gelegt. Der Verlust ist entsprechend auszugleichen. Für die Schutzpflanzung im Norden war eine 7 m breite Grünfläche als Abstandsfläche zur Auwald Vegetation vorgesehen. Es sollte eine mind. 3-reihige Gehölzpflanzung (in der Breite von 4 m) aus Bäumen und Sträuchern gepflanzt werden. Der Pflanzabstand der Gehölze war mit 1 x 1,5 m geplant, wobei mind. je 10 m ein hochstämmiger Laubbaum der 2. und 3. Ordnung verwendet werden sollte. Auf den nicht bepflanzten Flächen sollte durch entsprechende Pflegemaßnahmen eine naturnahe Wildkrautvegetaion entwickelt werden. Für die Pflanzbindung im Westen war eine lockere Gehölzpflanzung aus Bäumen und Sträuchern vorgesehen.

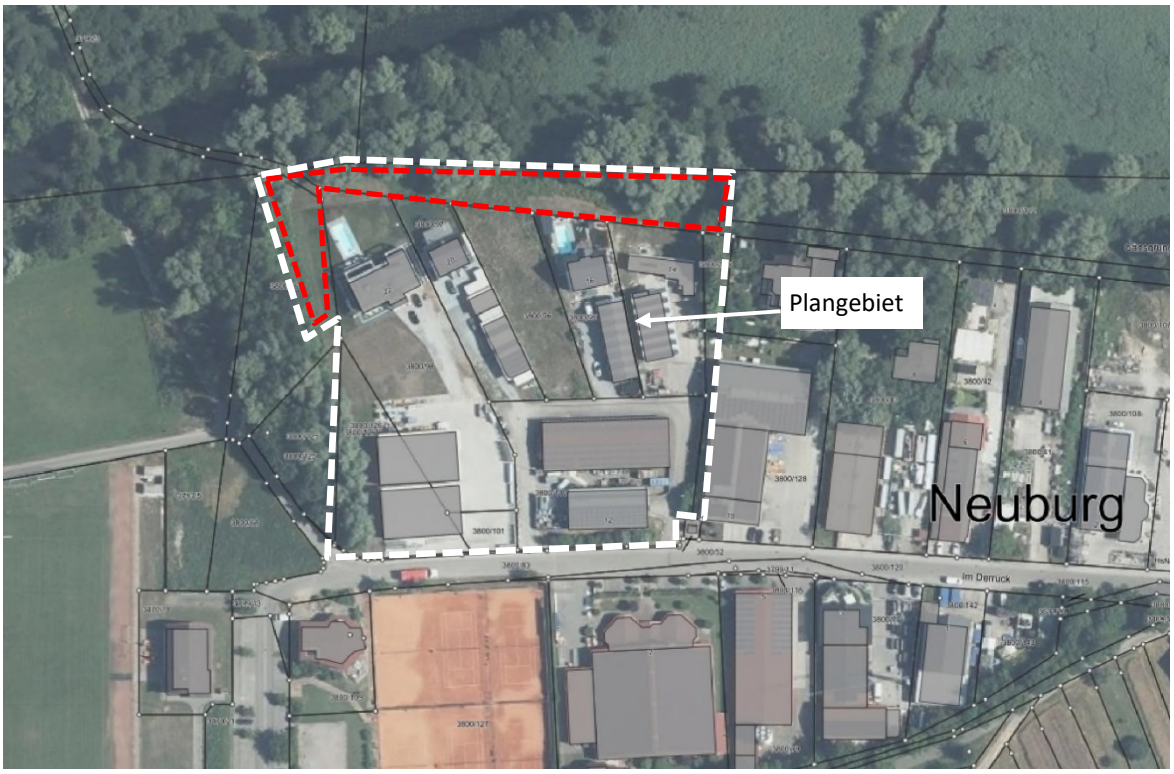


Bild 8: Luftbild mit Geltungsbereich (Teilbereich A)

2.8 Tierwelt

Zur Fauna wurden keine speziellen Erhebungen gemacht. Die Fauna besteht hauptsächlich aus Arten der Waldränder. Dazu kommen eurytope Arten des Offenlandes und Ubiquisten. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde von der Unteren Naturschutzbehörde nicht gefordert.

Durch die Lage im Übergang zum Naturschutzgebiet ist die Bedeutung der Fläche für die Tierwelt als Schutzraum und Nahrungsquelle gegeben. Es ist davon auszugehen, dass die Erweiterungsflächen zukünftig als Teillebensräume dienen werden.

2.9 Landschaftsbild/Erholung

Der Erweiterungsbereich grenzt im Süden direkt an die bestehenden Gartenflächen der gemischten Bebauung (Wohnen und Gewerbe) an. Die westlich angrenzende Aufforstungsfläche ist standortgerecht und grünt das Gebiet nach Westen wirksam ein. Im Norden begrenzen die Flächen des Naturschutzgebietes mit seiner Auwald Vegetation den Untersuchungsraum.

2.10 Bewertung des vorhandenen Biotoppotenzials

2.10.1 Boden

Die Leistungsfähigkeit des Landschaftsfaktors Boden (Bodenpotenzial) wird anhand folgender Funktionen ermittelt:

- Boden als Ausgleichskörper für den Wasserkreislauf
- Boden als Filter und Puffer für Schadstoffe

- Boden als Lebensraum für Bodenorganismen und als Standort der natürlichen Vegetation
- Boden als landschaftsgeschichtliche Urkunde
- Boden als Standort für Kulturpflanzen.

Der Boden hat eine nutzbare Feldkapazität von ca. 193 mm /m und ist als Ausgleichskörper für den Wasserkreislauf gut geeignet. Seine Nitrat-Rückhaltefähigkeit ist sehr hoch. Er hat eine sehr hohe Eignung als Filter und Puffer für Schadstoffe.

Böden, die als naturgeschichtliche und landschaftsgeschichtliche Urkunde (seltene, natürliche Böden mit geringer Reproduzierbarkeit wie beispielsweise Niedermoore oder Dünen) gelten können, existieren demnach nicht. Die natürliche Ertragsfähigkeit der Auenböden ist sehr hoch. Die hier vorkommenden Auenböden sind grundwasserbeeinflusst. Als Kulturboden ist die Fläche zu feucht und eher für Grünland geeignet.

Im Erweiterungsbereich kann bezüglich des Bodens von einer **hohen** Bedeutung ausgegangen werden.

2.10.2 Grundwasser

Die Leistungsfähigkeit des Landschaftsfaktors Grundwasser wird anhand von folgenden Funktionen und Leistungen ermittelt:

- Wasserdargebot im Hinblick auf die Trinkwassergewinnung
- Wasserreservoir für die natürliche Vegetation und Lebensraum von Tieren (oberflächennahes Grundwasser)

Das Plangebiet liegt nicht im Einzugsbereich für die Trinkwassergewinnung. Die Grundwasserneubildungsrate ist aufgrund der bindigen Deckschichten mäßig einzustufen. Dennoch liegt Neuburg im Bereich der tieferen bedeutenden Grundwasserleiter.

Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffen ist aufgrund der Bodenbedeckung und der zu erwartenden geringen Grundwasserflurabstände als **mittel** zu bewerten.

Das Grundwasser als standortprägendes Element für die natürliche Vegetation sowie als Lebensraum von Tieren kommt insbesondere in Bereichen mit oberflächennahem Grundwasser zum tragen (< 2m). Die Vegetation wird aufgrund des hohen Grundwasserspiegels der Auenböden in ihrer Zusammensetzung stark beeinflusst.

Somit kann auch im Erweiterungsbereich bezüglich des Grundwassers von einer **hohen** Bedeutung ausgegangen werden.

2.10.3 Klima

Die klimatische Leistungsfähigkeit des Planungsgebietes wird anhand folgender ausgleichender bzw. entlastender lokalklimatischer Funktionen bzw. folgender belastender Faktoren ermittelt:

- Lokalklimatisch entlastende bzw. belastende Klimatope
- Lokal wirksame Windsysteme und Wirkungsräume

- Emissionen und Luftbelastung

Die vorhandene Aufforstungsfläche im Westen und die Auwaldvegetation im Norden wirken als Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete und damit klimatisch ausgleichend auf das angrenzende Mischgebiet. Dies gilt ebenso für die derzeit extensiv genutzten Wiesenflächen im Erweiterungsbereich. Aufgrund der geringen Flächengröße ist die lokalklimatisch positive Wirkung der Fläche als **mittel** zu bewerten.

2.10.4 Tierwelt

Die vorhandene Aufforstungsfläche und die angrenzende Auwaldvegetation haben für die Tierwelt eine hohe Bedeutung als Schutzraum und Nahrungsquelle. Die Bewertung der Fläche für die Tierwelt ist daher als **hoch** anzusetzen.

2.10.5 Vegetation

Die Bewertung der Biotoptypen des Planungsgebietes für den Arten- und Biotopschutz resultiert aus der bundesweiten und regionalen Gefährdung der Biotoptypen nach der Roten Liste Deutschland (RIECKEN et. Al. 1994), ferner aus ihrer Funktion als Lebensraum für einheimische Pflanzen- und Tierarten und den Möglichkeiten zu ihrer Wiederherstellung.

Prinzipiell gilt, dass gefährdete Biotoptypen hochwertig sind, sonstige artenreiche oder allenfalls mittelfristig wieder herstellbare Biotoptypen mittelwertig und artenarme, leicht wieder herstellbare, doch aus Arten- und Biotopschutzsicht nicht förderungswürdige Biotoptypen geringwertig sind.

Die im Erweiterungsbereich vorhandenen extensiv genutzten Wiesenflächen stellen keine besonders hochwertigen Flächen dar. Sie werden regelmäßig gemäht und weisen daher auch keine typische Vegetation für extensiv genutzte Flächen auf. Die Fläche ist daher nur von **mittlerer** Bedeutung

2.10.6 Landschaftsbild/Erholung

Die Qualität des Landschaftsbildes ist aufgrund seiner Eigenart, seiner Vielfalt und Möglichkeit zur Naturbeobachtung sowie seiner Raumwirkung als mittel einzustufen.

3 Konfliktanalyse und Wirkungsprognose

3.1 Städtebauliche Planung/Grünordnung

Die Erweiterungsfläche, welche derzeit noch als extensive Wiesenfläche genutzt wird, soll zukünftig als Ausgleichsfläche ausgewiesen werden.

3.2 Landespflegerische Zielvorstellungen

Nach Landesnaturschutzgesetz sind zunächst - unabhängig von der beabsichtigten Nutzung - Ziele für die Entwicklung von Natur und Landschaft im Sinne der Umweltvorsorge aufzuzeigen.

Neben den bereits im Ursprungsbebauungsplan „Im Derrück“ genannten Zielen und Grundsätzen zum Schutz und Erhalt der Naturfaktoren, sollen folgende Hinweise Berücksichtigung finden:

Arten- und Biotopschutz

- Ausgleich der nicht umgesetzten Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Erweiterungsbereichs.

3.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter

3.3.1 Schutzgebiete und Schutzstatus

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Schutzgebiete und –objekte gemäß §§ 23-30 BNatSchG sowie Natura 2000-Gebiete vorhanden. Innerhalb und im Umfeld des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes liegen zudem keine Heilquellen-, Mineralquellen sowie rechtsgültige Trinkwasserschutzgebiete nach § 51 WHG.

Erhebliche Beeinträchtigungen auf Schutzgebiete und –objekte sind nicht zu erwarten.

3.3.2 Klima

Die den Erweiterungsbereich umfassenden Flächen produzieren Kaltluft. Die klimatische Ausgleichsfunktion wird sich durch die Neuanpflanzung von Bäumen und Sträuchern zusätzlich verbessern. Der Luftaustausch wird sich erhöhen. Es ergeben sich somit keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima

3.3.3 Boden

Dadurch, dass der Erweiterungsbereich unversiegelt bleibt, können alle Bodenfunktionen als Pflanzstandort, Tierlebensraum, Filter und Speicher von Niederschlagswasser und Puffer von Schadstoffen erhalten werden. Es ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

3.3.4 Flora/Fauna

Durch die Neuausweisung der Schutzpflanzungen erfährt der Erweiterungsbereich eine ökologische Aufwertung die sowohl der Flora als auch der Fauna zu Gute kommt. Die Schutzstreifen gewährleisten eine große Mannigfaltigkeit von Lebensbedingungen auf kleinstem Raum. Sie sind ein wirkungsvoller Wind- und Sichtschutz und ermöglicht eine Biotopvernetzung zum Naturschutzgebiet im Norden und zur Aufforstungsfläche im Westen. Weiterhin wirken sie positiv auf die klimatische Situation im Untersuchungsgebiet. Nachteilige Umweltauswirkungen können ausgeschlossen werden.

3.3.5 Wasser

Innerhalb der Erweiterungsflächen befinden sich keine Oberflächengewässer. Die Fläche bleibt unversiegelt, sodass ein Rückgang der Grundwasserneubildungsrate ausgeschlossen werden kann, da das Niederschlagswasser vor Ort zur Versickerung kommt. Es ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

3.3.6 Landschaftsbild/Erholung

Die Erweiterungsfläche stellt den Übergangsbereich zum Naturschutzgebiet im Norden und zur Aufforstungsfläche im Westen da. Das Landschaftsbild wird sich durch die Neuausweisung einer Schutzpflanzung im Norden und Westen positiv verändern. Es ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild/Erholung.

3.4 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Zwischen den Schutzgütern besteht ein enges Wirkungsgeflecht, das den Naturhaushalt als komplexes Gefüge kennzeichnet. So kann die Beeinträchtigung eines Schutzgutes negative Wirkungen auf andere Schutzgüter entfalten, aber auch positive Effekte bewirken. Es bestehen Zusammenhänge zwischen dem Boden und dem Wasserhaushalt, indem die Versiegelung und Verdichtung des Bodens die Grundwasserbildung und Wasserspeicherung im Boden behindern. Wasser, Boden und kleinklimatische Verhältnisse bestimmen gemeinsam die Standortbedingungen für die Vegetation. Die klimatischen Verhältnisse und die Luftqualität beeinflussen wiederum das menschliche Wohlbefinden. Auch Landschaftsbild und Mensch beeinflussen sich gegenseitig: Der Mensch gestaltet die Landschaft, deren Verarmung oder Störung wiederum die Erholungseignung verringert.

3.5 Entwicklungsprognose ohne Umsetzung der Planung (0-Variante)

Bei Nicht-Durchführung der Planung würde die Erweiterungsfläche weiterhin als Wiesenfläche genutzt werden. Bezüglich der Umweltbelange würde sich keine relevante Veränderung gegenüber der in der Bestandsanalyse beschriebenen Funktionen und Belastungen ergeben.

3.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten sind nicht vorhanden. Die Vergrößerung des Geltungsbereiches erfolgt insbesondere aufgrund der Ausweisung von Ausgleichsflächen im direkten Anschluss an das Plangebiet und auch als Übergangsbereich zu den angrenzenden Schutzflächen.

Bei einer Ausweisung an anderer Stelle innerhalb der Gemeinde Neuburg müssten an anderer Stelle ebenfalls Flächen zur Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen in Anspruch genommen werden.

4 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich von Eingriffen

Da es sich bei der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Mischgebiet Im Derrück“ um eine Neuausweisung von Kompensationsflächen handelt, welche im Rahmen des Ursprungsbebauungsplanes nicht umgesetzt wurden, sind Maßnahmen für die nicht erbrachten Kompensationsflächen zum Ausgleich erforderlich.

5 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen wird in Rheinland-Pfalz überwiegend verbal-argumentativ vorgenommen. Dabei orientieren sich die Bewertungskriterien für die Naturpotentiale (Schutzgüter) nach wie vor vorrangig an den Vorgaben der „Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung“, (HVE) des Landeamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht von 1998.

Danach sind in erster Linie die erheblichen und nachhaltigen Auswirkungen zu beschreiben, zu bewerten und Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation festzulegen.

Um die verbal-argumentative Argumentation zu untermauern und insbesondere um die Größe ggf. notwendiger, externer Ausgleichsflächen zu quantifizieren erfolgt die Beurteilung und Bewertung auch über die Fläche. Hierbei werden in der Regel nur die Potentiale Boden, Wasser und Biotope erfasst, während die Potentiale Klima, Landschaft und Erholung vorrangig nur verbal-argumentativ abgearbeitet werden.

5.1 Schutzgüter: Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild/Erholung, Kultur- und Sonstige Sachgüter:

Für diese Schutzgüter erfolgt die Bilanzierung ausschließlich verbal-argumentativ.

In Kapitel 2 und 3 wurde bereits ausgeführt, dass die vorgesehene Planung bei diesen Schutzgütern keine Verschlechterung der Ist-Situation auslöst.

5.2 Schutzgüter: Arten und Biotope und Boden

Für die Schutzgüter „Arten und Biotope“ und „Boden“ wird ergänzend eine rechnerische Bewertung über die Fläche geführt.

Der einzelnen Eingriffsfläche wird ein Ausgleichsfaktor zugeordnet; dieser ist davon abhängig, wie wertvoll bzw. empfindlich die Ausgangsfläche ist, in welche eingegriffen wird bzw. wie beeinträchtigend der jeweilige Eingriff ist. Je nach Wertigkeit der Ausgangsfläche bzw. der zukünftigen Nutzung können unterschiedliche Ausgleichs- oder Aufwertungsfaktoren angesetzt werden.

Bei dem Erweiterungsbereich handelt es sich um eine derzeit unversiegelte Fläche in der Größenordnung von **2.368 m²**. Auch nach Umsetzung der Maßnahme bleibt die Fläche unversiegelt, sodass sich für das Schutzgut Boden keine Veränderung ergibt.

Die im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht umgesetzten Kompensationsflächen schlagen mit einer Fläche von 847 m² für die Schutzfläche im Norden und 121 m² für das Pflanzgebot im Westen zu buche. Diese Nichtumsetzung der Ausgleichsverpflichtung (968 m²) löst einen doppelten Ausgleichsbedarf aus. Dies bedeutet, dass eine Ausgleichsfläche von **1.936 m²** (986 m² x 2) angesetzt werden muss.

Die Erweiterungsfläche in der Größenordnung von **2.368 m²** (1.909 m² + 459 m²), die sich derzeit als extensive Wiesenfläche darstellt, soll durch Anpflanzungen von heimischen, standortgerechten Gehölzen aufgewertet werden.

Weiterhin bleibt im Bereich der nicht umgesetzten Ausgleichsmaßnahmen die extensiv genutzte Wiesenfläche bis auf die versiegelten Bereiche durch Pools und Gartenhäuser in der Größenordnung von 501 m² erhalten, die dann privat genutzt werden kann.

5.3 Flächenermittlung

Zur Erfassung des Ausgleichsbedarfes werden der Bestand und die Planung einander gegenübergestellt. Aufgrund dessen, dass für die Ursprungsplanung und die 1. Änderung die

Flächenbilanzierung über Wertäquivalente erfolgt ist, wurde diese Berechnung auch für den Erweiterungsbereich übernommen.

Die Flächen wurden mittels CAD ermittelt und können gegenüber der Örtlichkeit geringfügig abweichen. Die Flächen wurden gerundet. Dabei wurden die Flächenansätze des Ursprungsplanes und der 1. Änderung für die Bilanzierung übernommen.

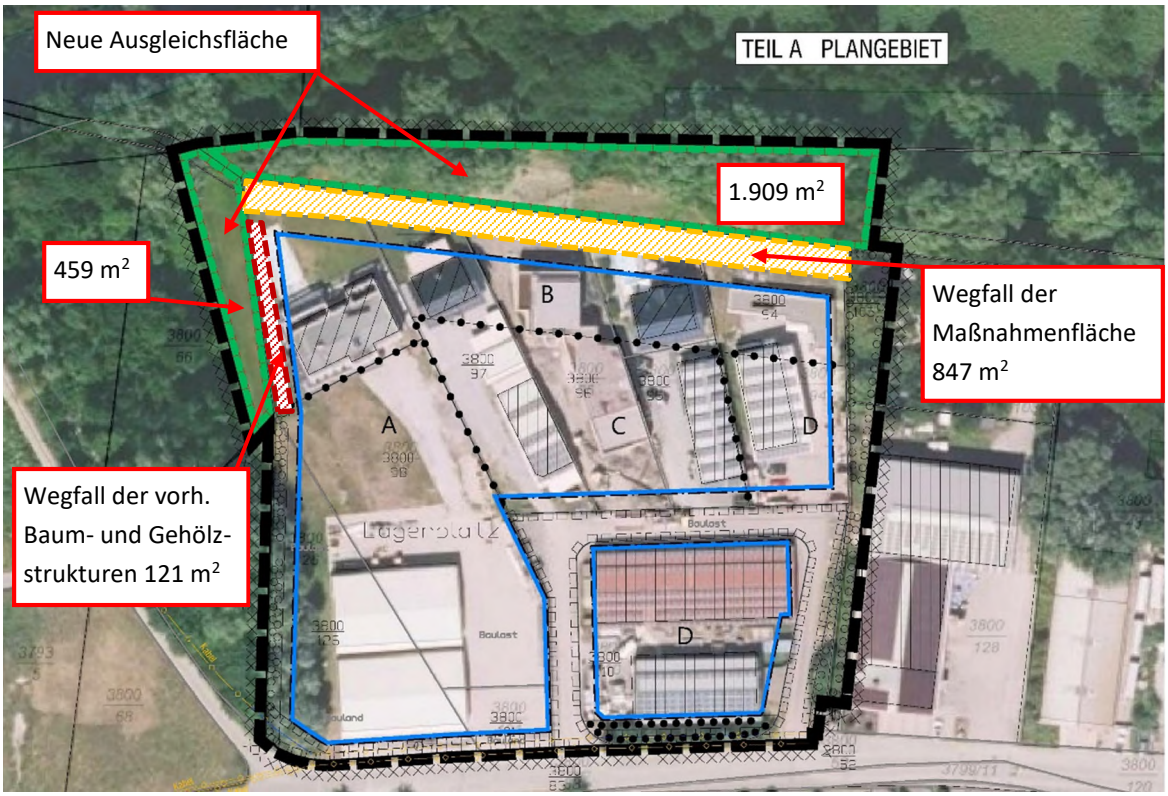


Bild 9: Luftbild mit alten und neuen Ausgleichsflächen

Als Anhaltspunkt für die Beurteilung der Flächen des Planungsgebietes erfolgt hilfsweise eine Flächenbilanzierung nach der Tabelle im Anhang 1 rein rechnerisch über Wertäquivalente. Der Bewertungsrahmen ist in Stufen von 0 - 10 unterteilt, die mit der jeweiligen Fläche multipliziert werden. Dabei ist 0 als niedrigster und 10 als höchster Wert eingesetzt. Die vorgegebenen Wertfaktoren sind als Mittelwerte zu verstehen, die das Verhältnis der Biotoptypen in ihrer ökologischen Wertigkeit zueinander darstellt, um einen Flächenwert für den Ausgleich zu ermitteln. Es ist zu beachten, dass die eigentliche Bewertung des Eingriffs und des Ausgleichs verbal erfolgt.

Bestand

Biotoptyp	**Wertfaktor**	**Fläche**	**Wertpunkte**
Nicht umgesetzte Schutzfläche im Norden (2-facher Ausgleich)	7	847 m²	5.929 WP x 2 = 11.858 WP
Nicht umgesetztes Pflanzgebot im Westen (2-facher Ausgleich)	7	121 m²	847 WP x 2 = 1.694 WP
Erweiterungsfläche im Norden: Extensive Grünlandnutzung	6	1.909 m²	11.454 WP

Erweiterungsfläche im Westen: Extensive Wiesenfläche ohne Bepflanzung	4	459 m²	1.836 WP
Summe		**3.336 m²**	**26.842 WP**

Planung

Biotoptyp	**Wertfaktor**	**Fläche**	**Wertpunkte**
Nicht umgesetzte Schutzfläche im Norden 847 m² davon			
- private Grünfläche	3	507 m²	1.521 WP
- Versiegelte Flächen (Gartenhäuser, Terrassen,)	0	340 m²	0 WP
Nicht umgesetztes Pflanzgebot im Westen 121 m² davon			
- Private Grünfläche	3	95 m²	285 WP
- Versiegelte Fläche (Pool, Terrassen)	0	26 m²	0 WP
Erweiterungsfläche im Norden: Geplante Schutzpflanzung im Norden	7	1.909 m²	13.363 WP
Erweiterungsfläche im Westen: Geplante Schutzpflanzung im Westen	7	459 m²	3.213 WP
Summe		**3.336 m²**	**18.382 WP**

Ergebnis

	Fläche	**Wertpunkte**
Bestand	3.336 m²	26.842 WP
Planung	3.336 m²	18.382 WP
Ergebnis		**- 8.460 WP**

Die Gegenüberstellung ergibt eine Differenz von **- 8.460** Punkten (Bestand zu Planung). Dies bedeutet, dass externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind.

6 Ausgleichsfläche

Da der vollständige Ausgleich innerhalb des Plangebietes (Teilbereich A) nicht erbracht werden kann, sind externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Auf Hagenbacher Gemarkung soll auf den Grundstücken Nr. 5601 und 5603/14 im Gewann Fastenwörth (Teilbereich C) ein 5 m breiter Streifen (nördlich Gehölz- und Grünsaum-/weg) aus der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen werden und zukünftig als extensiv genutztes Grünland für die Eiablage der europäischen Sumpfschildkröte dienen. Das extensiv genutzte Grünland ist mit 1-2 Mahdterminen pro Kalenderjahr zu entwickeln und offenzuhalten ohne Düngung und unter Ausschluss der Verwendung von chemischen Mittel. Verbindlich ist eine frühzeitige Mahd zwischen dem 01. Mai und 15. Mai (bei Regen bis 31.05.) mit zeitnahem Abtransport des Mahdgutes. Bei dieser Erstmahd soll ein 1-2 Meter breiter zum Acker parallellaufender Streifen bis zum zweiten Schnitt ausgespart, d.h. stehen bleiben. Eine zweite Mahd kann im Abstand von frühestens 8 Wochen nach der ersten Mahd durchgeführt werden. Ziel ist eine lockere und teilweise lückige Vegetation aus Gräsern und niedrig wachsenden Kräutern für eine gute Bodendurchwärmung. Die Nutzung als Fahrweg ist nicht zulässig. Eine Ausbreitung des Waldrandes nach Norden soll unterbunden werden.

6.1 Berechnung der Ausgleichsfläche (Teilbereich C)

Bestand Grundstück Nr. 5601 und 5603/14

Biotoptyp	**Wertfaktor**	**Fläche**	**Wertpunkte**
Landwirtschaftliche Nutzfläche	3	3.534 m^2	= 10.602 WP
Summe		**3.534 m^2**	**10.602 WP**

Planung Grundstück Nr. 5601 und 5603/14

Biotoptyp	**Wertfaktor**	**Fläche**	**Wertpunkte**
Extensiv genutztes Grünland	8	3.534 m^2	= 28.272 WP
Summe		**3.534 m^2**	**28.272 WP**

Ergebnis

Biotoptyp	**Wertpunkte**
Defizit durch Planung	= - 8.460 WP
Externe Ausgleichsfläche 28.272 WP – 10.602 WP	= 17.670 WP
Ergebnis	**+ 9.210 WP**

Durch die externe Ausgleichsfläche (Teilbereich C) entsteht ein Überschuss von 9.210 WP. Diese werden dem gemeindlichen Öko-Konto gutgeschrieben.

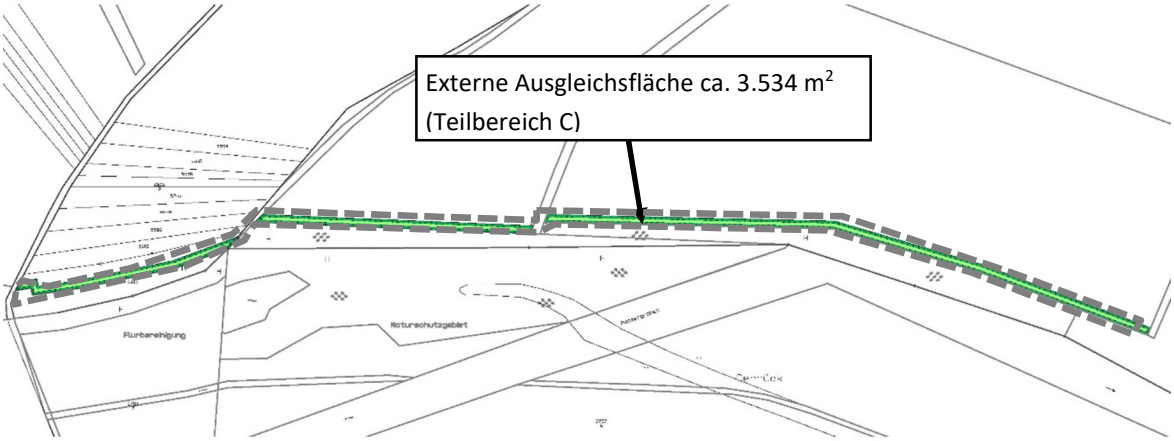


Bild 10: Ausgleichsfläche (Teilbereich C) im Gewann Fastenwörth, Grundstücke Nr. 5601 und 5603/14

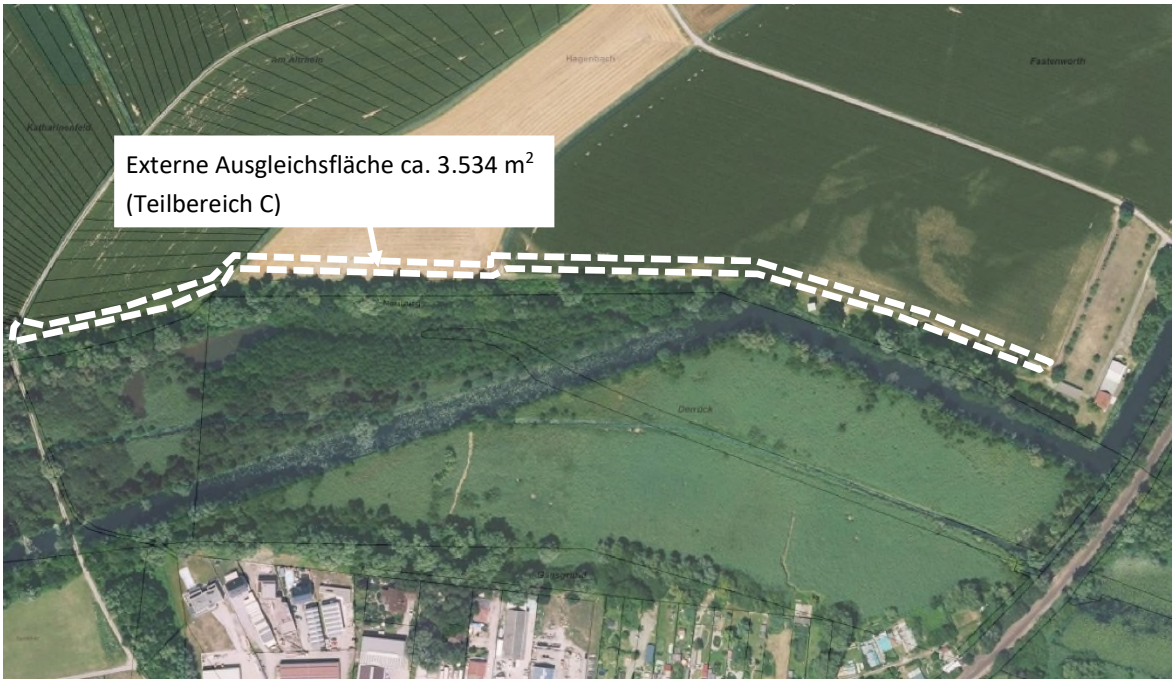


Bild 11: Luftbild von der Ausgleichsfläche (Teilbereich C) im Gewann Fastenwörth, Grundstücke Nr. 5601 und 5603/14

7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das nachfolgende Kapitel beinhaltet die für das geplante Vorhaben zu erbringende Angaben gemäß Nr. 3c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und §§ 2a und 4c BauGB, d.h. eine allgemein verständliche Zusammenfassung.

Die Ortsgemeinde Neuburg beabsichtigt den rechtskräftigen Bebauungsplan „Mischgebiet Im Derrück, 2. Änderung“ zu erweitern. Grund der Erweiterung ist die Unterbringung von Kompensationsflächen, welche im Rahmen des Ursprungsbebauungsplanes nicht umgesetzt wurden.

Die Planzeichnung und die textlichen Festsetzungen sowie die Begründung mit integriertem Umweltbericht wurden entsprechend der fachbehördlichen Abstimmungen fortgeschrieben.

Die verbal-argumentativen Ausführungen und die rechnerischen Bilanzierungen zu den Schutzgütern, in denen Bestand und Eingriff bewertet und Kompensationsmaßnahmen

beschrieben werden, lassen den Schluss zu, dass das Vorhaben, unter Einhaltung der in den textlichen Festsetzungen beschriebenen Vorgaben und Maßnahmen und durch Zuordnung der internen Ausgleichsmaßnahmen ohne erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen für die Schutzgüter durchgeführt und als ausgeglichen betrachtet werden kann.

8 Vorschläge zur textlichen Festsetzung und Hinweisen im Bebauungsplan

8.1 Schutzpflanzung im Norden

Vorhandene Bäume und Sträucher sind zu erhalten und durch regionaltypische, standortgerechte Sträucher und Bäume gemäß der nachfolgenden Artenliste zu ergänzen. Der Pflanzabstand der Gehölze sollte mind. 1 x 1.5 m betragen, wobei mindestens je 10 m ein hochstämmiger Laubbaum der 2. und 3. Ordnung zu verwenden ist. Die Sträucher sollen 2 x versetzt und mind. 60/80 cm hoch sein. Auf den nicht bepflanzten Flächen soll sich durch entsprechende Pflegemaßnahmen eine naturnahe Wildkrautvegetation entwickeln. Die Fläche ist 1-2 x im Jahr zu mähen, wobei die 1 Mahd vor dem 01. Mai und die 2. Mahd nicht vor dem 01. September zu erfolgen hat, das Mähgut ist abzufahren.

8.2 Schutzpflanzung im Westen

Vorhandene Bäume und Sträucher sind zu erhalten, bzw. als Waldmantel neu zu begrünen. Zum Schutz der Waldvegetation und als Element der Biotopvernetzung ist ein Waldmantel aus regionaltypischen, standortgerechten Sträuchern und Bäumen 2. Ordnung gemäß der Artenliste zu pflanzen. Um Platz für Sukzessionsabläufe zu belassen, genügt es, die Gehölze truppweise in einem weitmaschigen unregelmäßigen Gerüst anzupflanzen, das mit der Zeit durch verschiedene natürlich ankommenden Arten ergänzt wird. Auf jeden Fall sind unschematische, gebuchtete Formen zu wählen. Es sollte für Sträucher ein Pflanzverband von mind. 2 x 1 m bzw. 2 x 1,5 m, für die locker darüberstehenden Bäume 2. Ordnung ein solcher von 5 x 10 m bis 10 x 10 m gewählt werden. Die Mischung der verschiedenen Arten geschieht truppweise mit jeweils 3 – 7 Pflanzen einer Art.

Der Waldrand muss durch entsprechende Pflege (Auslichten des Baumbestandes) erhalten werden.

8.3 Errichtung einer Abzäunung

Die auf den öffentlichen Grünflächen im Norden und Westen festgesetzten Schutzpflanzungen sind hinsichtlich ihrer Funktionalität durch die - von der Gemeinde Neuburg durchgeführte - Errichtung einer stabilen Abzäunung (max. 2.0 m Höhe) entlang der nördlichen und westlichen Gebietsgrenze dauerhaft zu sichern.

8.4 Extensiv genutztes Grünland

Da der vollständige Ausgleich innerhalb des Plangebietes (Teilbereich A) nicht erbracht werden kann, sind externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Auf Hagenbacher Gemarkung soll auf den Grundstücken Nr. 5601 und 5603/14 im Gewann Fastenwörth (Teilbereich C) ein 5 m breiter Streifen (nördlich des Gehölz- und Grünsaums/Weg) aus der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen werden. Das extensiv genutzte Grünland ist mit 1-2 Mahdterminen pro Kalenderjahr zu entwickeln und offenzuhalten ohne Düngung und unter Ausschluss der Verwendung von chemischen Mittel. Verbindlich ist eine frühzeitige Mahd zwischen dem 01. Mai

und 15. Mai (bei Regen bis 31.05.) mit zeitnahem Abtransport des Mahdgutes. Bei dieser Erstmahd soll ein 1-2 Meter breiter zum Acker parallellaufender Streifen bis zum zweiten Schnitt ausgespart, d.h. stehen bleiben. Eine zweite Mahd kann im Abstand von frühestens 8 Wochen nach der ersten Mahd durchgeführt werden. Ziel ist eine lockere und teilweise lückige Vegetation aus Gräsern und niedrig wachsenden Kräutern für eine gute Bodendurchwärmung. Die Nutzung als Fahrweg ist nicht zulässig. Eine Ausbreitung des Waldrandes nach Norden soll unterbunden werden.

Durch die externe Ausgleichsfläche (Teilbereich C) kann neben dem vollständigen Ausgleich des Defizits auch ein Überschuss an Ökopunkten generiert werden. Diese werden dem gemeindlichen Öko-Konto gutgeschrieben.

Die Ausgleichsmaßnahme soll als Fläche für die Eiablage der europäischen Sumpfschildkröte dienen, um deren Schutz und Erhalt zu gewährleisten.

Anhang 1: Pflanzliste

Pflanzenliste der geeigneten Baum- und Straucharten

(entspricht den Arten der potentiellen natürlichen Vegetation des artenreichen feuchten Eichen-Hainbuchenwaldes)

1. Sträucher

Cornus sanguinea	-	Blut-Hartriegel
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Coryllus avellana	-	Hauselnuß
Prunus spinosa	-	Schlehe*
Sambucus nigra	-	Holunder*
Viburnum opulus	-	Schneeball
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Corylus avellana	-	Hasel
Rosa canina	-	Hundsrose
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche

2. Bäume - 1. Ordnung

Quercus robur	-	Stieleiche
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Fagus sylvatica	-	Rotbuche
Tilia cordata	-	Winterlinde
Prunus avium	-	Vogelkirsche

3. Bäume - 2. Ordnung

Acer campestre	-	Feldahorn
Sorbus aucuparia	-	Eberesche*
Sorbus aria	-	Mehlbeere*
Crataegus oxyacantha	-	Rotdorn

Gehölzauswahl an feuchten bis frischen Standorten

(entspricht den Arten der potentiellen natürlichen Vegetation des Bacheschenwaldes)

Viburnum opulus	-	Schneeball
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Corylus avellana	-	Hasel
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Salix fragilis	-	Bruchweide*
Salix purpurea	-	Purpurweide*
Salix viminalis	-	Korbweide*
Salix alba	-	Silberweide*
Salix autria	-	Örchenweide*
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Quercus robur	-	Stieleiche
Fraxinus excelsior	-	Esche
Alnus glutinosa	-	Schwarzerle*
Alnus incana	-	Grünerle*
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Betula verrucosa	-	Sandbirke*
Betula pubescens	-	Moorbirke*
Populus tremula	-	Zitterpappel*

*Pioniergehölze

Anhang 2: Bewertungsrahmen Biotoptypen

Biotoptypen		Wertfaktor
1.	Versiegelte Flächen	0
2.	Wassergebundene Decken, Pflasterflächen	1
3.	Begrünte Dachflächen, Rasengitterflächen, übererdete Tiefgaragen	2
4.	intensiv bewirtschaftete Acker-/Rebflächen	3
5.	Extensive Ackerfläche/Rebfläche mit Wildkräutern	8
6.	Gartenflächen/Private Grünflächen in Industrie- und Gewerbegebieten	3
7.	Gartenflächen/Private Grünflächen in Misch- und Wohngebieten (Hausgärten)	4
8.	Kleingartenanlagen	4
9.	Öffentliche Grünfläche	5
10.	Öffentliche Grünfläche/Parkanlage mit altem Baum-Bestand, extensiver Pflege und Nutzung, Erholungswald	8
11.	Flächen mit Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 (1), 20 und 25 BauGB)	6
12.	Intensive Grünlandnutzung	4
13.	Extensive Grünlandnutzung	7
14.	Baumschulen, Obstplantagen	4
15.	Streuobstwiesen	9
16.	Brachflächen / Sukzessionsflächen soweit nicht Ziffer 24	7
17.	Naturnaher Wald mit Unterwuchs	9
18.	Laub- Mischwald, Laub-Nadel-Mischwald	8
19.	Nadelwald	5
20.	Feldgehölze/ Hecken/ stufige Waldränder	7
21.	Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen	8
22.	Unbelastete Gewässer mit Ufersaum	8
23.	Fischereilich genutzte Teiche, Freizeitgewässer	4
24.	Biotoptypen nach § 24 LPflG	10

Gemeinde Neuburg

Bebauungsplan
Mischgebiet "Im Derrück"

3. Änderung und Erweiterung

Endfassung
09.03.2022

Zusammenfassende Erklärung

BIT | STADT + UMWELT

BIT Stadt + Umwelt GmbH
Am Storrenacker 1 b ▪ 76139 Karlsruhe
Telefon +49 721 96232-70 ▪ Telefax +49 721 96232-46
www.bit-stadt-umwelt.de ▪ info@bit-stadt-umwelt.de

07HAG16017
Gemeinde Neuburg
Bebauungsplan Mischgebiet „Im Derrück“ 3. Änderung und Erweiterung

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis 1

Vorbemerkungen 2

1 Verfahrensablauf 2

2 Anlass und Ziel des Bebauungsplanes 2

3 Berücksichtigung der Umweltbelange 3

3.1 Frühzeitige Beteiligung (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB) 3

3.2 Öffentliche Auslegung (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB) 4

3.3 Erneute öffentliche Auslegung 4

4 Planungsalternativen 4

Vorbemerkungen

Gemäß § 10a BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, in der die Berücksichtigung von Umweltbelangen in der Planung sowie die Behandlung von Stellungnahmen mit umweltrelevantem Hintergrund dargelegt wird.

1 Verfahrensablauf

Der Ortsgemeinderat von Neuburg hat am 13.06.2018 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung bzw. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen und diesen am 13.07.2018 im Amtsblatt öffentlich bekannt gemacht.

Die am 13.07.2018 öffentlich bekannt gemachte frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 23.07.2018 bis zum 22.08.2018 in Form einer Auslegung der Planunterlagen statt. Mit Schreiben vom 11.07.2018 wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bis zum 22.08.2018 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Über die im Zuge der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen hat der Gemeinderat am 27.05.2020 beraten und die Annahme des Planentwurfs beschlossen.

In der Gemeinderatssitzung am 27.05.2020 wurde auch der Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gefasst. Die Auslegung erfolgte nach Veröffentlichung am 17.07.2020 vom 27.07.2020 bis zum 26.08.2020. Die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 13.07.2020 mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 26.08.2020. Über die im Zuge der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen hat der Gemeinderat am 08.12.2021 beraten und danach einen erneuten Auslegungsbeschluss befasst.

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit – mit Veröffentlichung im Amtsblatt vom 17.12.2021 wurde vom 27.12.2021 bis zum 26.01.2022 durchgeführt. Mit Schreiben vom 17.12.2021 wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der erneuten Beteiligung bis zum 26.01.2022 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 09.03.2022. Gleichzeitig erfolgte der Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB durch den Gemeinderat Neuburg.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 17.03.2022 das Ergebnis des Ratsbeschlusses mitgeteilt.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung erlangt der Bebauungsplan Rechtswirksamkeit.

2 Anlass und Ziel des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan Mischgebiet „Im Derrück“ wurde die planungsrechtliche Grundlage zur Umsetzung eines Mischgebietes am nordwestlichen Ortsrand von Neuburg gelegt. Der Bebauungsplan wurde im Jahr 2010 zum ersten Mal geändert und erweitert, im März 2018 erfolgte eine 2. Änderung und nun mit der 3. Änderung und Erweiterung sollen neue Ausgleichsflächen im direkten Anschluss an das Baugebiet ausgewiesen werden. Von der Änderung sind nicht nur Flächen innerhalb des bisher rechtsgültigen Bebauungsplanes betroffen, sondern angrenzende öffentliche Flächen im Norden und Westen. Durch die Einbeziehung dieser Fläche vergrößert sich der Geltungsbereich von ehemals ca. 1.32 ha auf ca. 1.56 ha.

Da verschiedene Grundstückseigentümer auf den im Ursprungsplan festgesetzten Ausgleichsflächen teilweise bauliche Anlagen errichtet, bestehende Gehölzstrukturen entfernt und die Flächen zur Gartennutzung herangezogen haben, müssen die entfallenden Ausgleichsflächen neu ausgewiesen werden. Dies soll im direkten Anschluss an das Baugebiet erfolgen um eine Übergangszone zum nördlich angrenzenden Naturschutzgebiet und zur westlichen Waldfläche zu schaffen und eine landschaftsverträgliche Einbindung des Gebietes zu erreichen.

3 Berücksichtigung der Umweltbelange

Mit dem Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau 2004) ist die Umweltprüfung als umfassendes Prüfverfahren für grundsätzlich alle Bauleitplanverfahren eingeführt worden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im Umweltbericht, einem gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan, dokumentiert.

Durch die nicht umgesetzten Ausgleichsmaßnahmen und die teilweise Entfernung vorhandener Baum- und Gehölzbestände sind die Umweltauswirkungen nicht unerheblich. Gerade in Bezug auf die angrenzenden hochwertigen Auwaldvegetations - und Waldflächen muss ein neuer Übergangsbereich geschaffen werden, der als Puffer zu den Schutzgebieten eine wichtige Funktion übernimmt.

Durch die Neuausweisung von Ausgleichsflächen sollen die innerhalb des Plangebietes entstandenen schädlichen Umweltauswirkungen teilweise kompensiert werden. Durch die 3. Änderung und Erweiterung werden die im Plangebiet zulässigen Nutzungen nicht geändert. Die zulässige Flächenversiegelung bleibt gleich, da die Festsetzungen des Bebauungsplanes Mischgebiet „Im Derrück“ 2. Änderung bezüglich der Überbaubarkeit der Grundstücke beibehalten werden.

Gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan ergeben sich somit Eingriffe in den Naturhaushalt durch die Entfernung vorhandener Gehölzbestände und durch die Nicht-Umsetzung von landespflegerischen Ausgleichsmaßnahmen.

3.1 Frühzeitige Beteiligung (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB)

Seitens der Träger öffentlicher Belange sowie sonstiger Behörden gingen im Zuge der frühzeitigen Beteiligung folgende Stellungnahmen mit umweltrelevantem Hintergrund ein:

- Anregung zur Schaffung einer eingezäunten Schutzbepflanzung im Norden und Westen des Gebietes.
- Anregungen zur Verkleinerung des Abstandes zwischen den geplanten Sträuchern im Pflanzbereich.
- Hinweis, das Niederschlagswasser ortsnahe versickern, verieseln oder direkt in ein Gewässer eingeleitet werden soll.
- Hinweise zum Hochwasserschutz.
- Hinweise bezüglich des Grundwassers (Grundwasserüberdeckung, Grundwasserstände).
- Hinweise bezüglich der archäologische Denkmalpflege.

Seitens der Öffentlichkeit gingen im Zuge der frühzeitigen Beteiligung keine Stellungnahme mit umweltrelevantem Hintergrund ein.

In seiner öffentlichen Sitzung am 27.05.2020 hat der Gemeinderat diese Stellungnahmen wie folgt behandelt:

- Berücksichtigung der Anregung bezüglich einer Schutzbepflanzung im Norden und Westen des Gebietes sowie der Verkleinerung des Abstandes zwischen den geplanten Sträuchern.
- Berücksichtigung des Hinweises bezüglich der Verwertung des Niederschlagswassers.
- Berücksichtigung der Hinweise in Bezug auf den Hochwasserschutz.
- Berücksichtigung der Hinweise bezüglich des Grundwassers.
- Verweis darauf, dass die Hinweise bezüglich der archäologische Denkmalpflege bereits berücksichtigt sind.

3.2 Öffentliche Auslegung (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

Seitens der Träger öffentlicher Belange sowie sonstiger Behörden gingen im Zuge der öffentlichen Auslegung folgende Stellungnahmen mit umweltrelevantem Hintergrund ein:

- Die vorliegende Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung bedarf einer Anpassung.

Seitens der Öffentlichkeit gingen im Zuge der dieser öffentlichen Auslegung keine Stellungnahmen mit umweltrelevantem Hintergrund ein.

In seiner öffentlichen Sitzung am 08.12.2021 hat der Gemeinderat diese Stellungnahmen wie folgt behandelt:

- Anpassung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung soll erfolgen.

Dazu muss der Bebauungsplan nach Anpassung der Bilanzierung erneut ausgelegt werden.

3.3 Erneute öffentliche Auslegung (§ 4a Abs. 3 BauGB)

Seitens der Träger öffentlicher Belange sowie sonstiger Behörden gingen im Zuge der erneuten öffentlichen Auslegung folgende Stellungnahmen mit umweltrelevantem Hintergrund ein:

- Anregungen zur Anpassung der Pflanzenliste.

Seitens der Öffentlichkeit gingen im Zuge der dieser öffentlichen Auslegung keine Stellungnahmen mit umweltrelevantem Hintergrund ein.

In seiner öffentlichen Sitzung am 09.03.2022 hat der Gemeinderat diese Stellungnahmen wie folgt behandelt:

- Berücksichtigung der Anregungen bezüglich der Pflanzenliste.

4 Planungsalternativen

Da es sich in diesem Verfahren um eine 3. Änderung eines bereits bestehenden Bebauungsplanes handelt, stellt sich die Frage einer Planungsalternative in diesem Fall nicht.