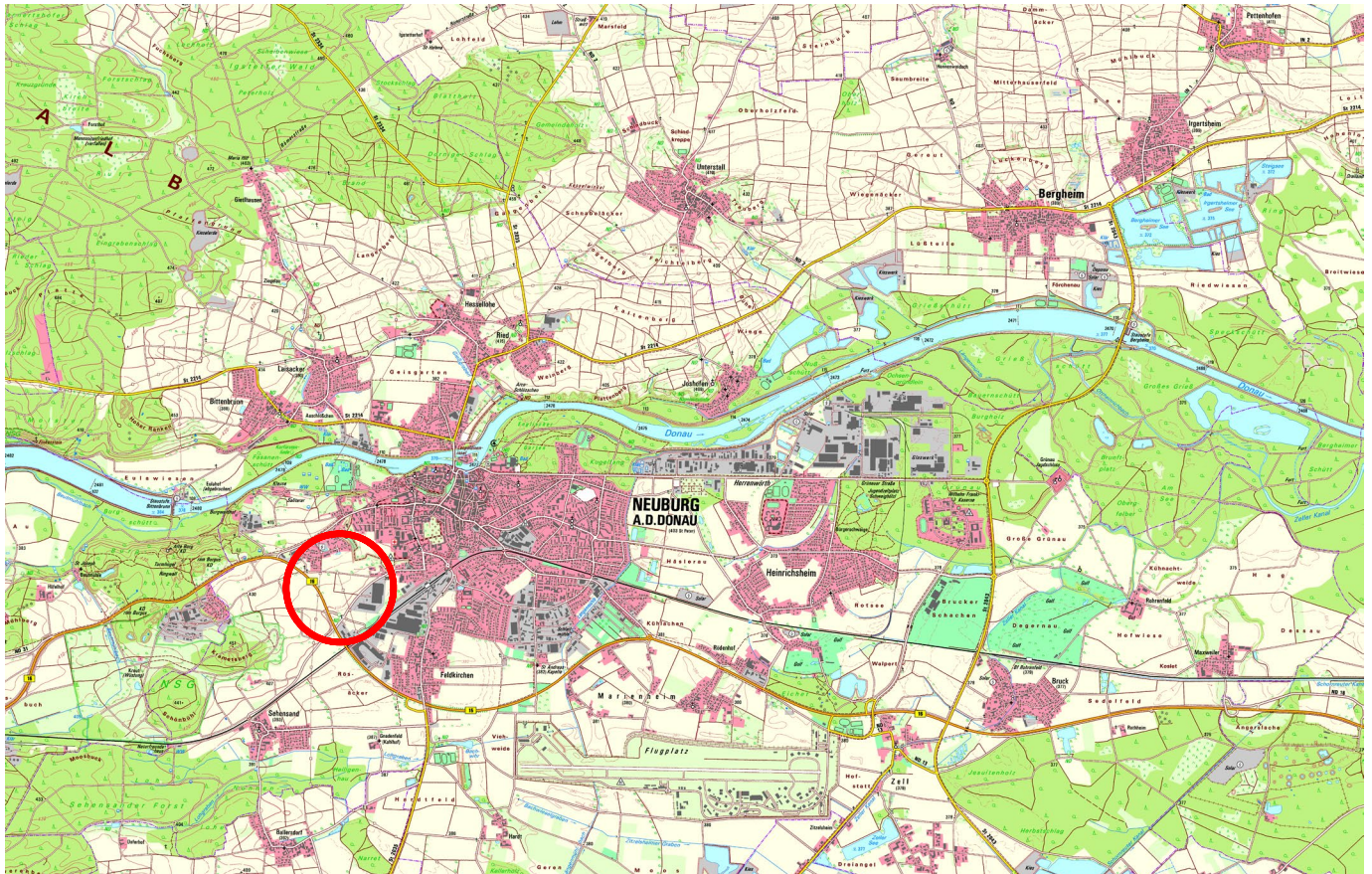


Flächennutzungsplanänderung
Bebauungs- und Grünordnungsplan
Nr. 1-77
„Gewerbegebiet Neuburg West“



Begründung und Umweltbericht

Stand: Januar 2026

Planung:

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

Inhalt

BEGRÜNDUNG

1.	Planungsgrundlagen und Planungsziel.....	5
2.	Allgemeine Angaben zum Planungsgebiet.....	6
2.1	Lage und Größe des Planungsgebiets	6
2.2	Vorgaben übergeordneter Planungen/Behörden	7
2.3	Topographische Gegebenheiten	8
2.4	Bestehende Nutzung des Planungsgebietes	8
2.5	Biotope.....	8
2.6	Bau- und Bodendenkmäler	8
2.8	Altlasten	9
3.	Bedarfsnachweis	10
3.1	Strukturdaten.....	10
3.2	Bestehende Flächenpotentiale in der planenden Gemeinde	11
3.3	Ermittlung des Bedarfs gewerblich genutzter Fläche	15
3.4	Darstellung der Nichtverfügbarkeit der im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbeflächen im Bereich Feldkirchen Süd	18
3.5	Darstellung der konkreten Anfragen für die Flächen des geplanten Gewerbegebietes Neuburg West	20
4.	Erschließung.....	20
4.1	Verkehr	20
4.2	Ver- und Entsorgung.....	21
5.	Inhalte des Bebauungsplans.....	21
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	21
5.2	Bauweise.....	24
5.3	Baugrenze.....	24
5.4	Dachform/ Dachneigung	24
5.5	Gebäudegestaltung	25
5.6	Einfriedungen	25
5.7	Stellplätze.....	25
6.	Werbeanlagen und Beleuchtung.....	25
7.	Immissionsschutz.....	26
7.1	Lärmemissionen	26

7.2	Lichtemissionen	29
8.	Gewässer- und Grundwasserschutz.....	29
9.	Grünordnung	30
10.	Hinweise.....	32
10.1	Denkmalschutz / Bodendenkmalpflegerische Belange	32
10.2	Vorgaben zur baulichen Nutzung im Sicherheitsstreifen der 110-kV-Freileitung.....	32
10.3	Vorgaben zur baulichen Nutzung im Sicherheitsstreifen der 20-kV-Freileitung	36
10.4	Bauverbot.....	36
10.5	Baubeschränkung.....	37
10.6	Zufahrtsmöglichkeiten / Erschließung / Anbindung über bestehende untergeordnete Straßen	37
10.7	Mutterboden	38
10.8	Niederschlagswasser.....	38
10.9	Hangwasserabfluss	38
10.10	Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten.....	38
10.11	Abfallwirtschaft	39
10.12	Telekommunikationslinien.....	39
11.	Flächenbilanz.....	40
UMWELTBERICHT		41
1.	Einleitung.....	41
1.1	Naturräumliche Lage und Topographie	41
1.2	Natur- und artenschutzrelevante Inhalte und Ziele	41
2.	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	42
2.1	Schutzgut Boden	42
2.2	Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser	43
2.3	Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	43
2.4	Schutzgut Mensch und Erholungseignung	44
2.5	Schutzgut Klima und Luft.....	45
2.6	Schutzgut Landschaft	46
2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	46
3.	Geplante Maßnahmen zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)	47

3.1	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	47
3.2	Ausgleichsmaßnahmen	49
3.3	Ausgleichsmaßnahmen hinsichtlich Arten	53
4.	Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....	53
5.	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	53
6.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	54
7.	Referenzliste der Quellen	54

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG	57
---	-----------

1. Planungsgrundlagen und Planungsziel

Mehrere ortsansässige Firmen stellten Anfragen zur Überplanung des Gebiets für neue Gewerbeflächen.

In seiner Sitzung am 27.02.2024 hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss die Neufassung des Aufstellungsbeschlusses mit erweitertem Geltungsbereich beschlossen.

Im weiteren Abstimmungsprozess kamen noch weiteren Grundstücke Richtung Norden hinzu, welche als Gewerbefläche überplant werden sollten. Hierbei handelt es sich um das Grundstück Fl. Nr. 1493 sowie um eine südliche Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 1495.

Mit diesem Planungsumgriff wurde die Entwurfsplanung weiter fortgeführt und führte zum Bebauungsplanentwurf, welchen der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 15.01.2025 gebilligt hat.

Im Zuge der 1. Auslegung gingen zahlreiche Stellungnahmen ein. Aufgrund der Stellungnahmen der Regierung von Oberbayern und der Regionalplanung hinsichtlich zu massiver Ausweisung von Gewerbeflächen und Stellungnahmen von nördlich gelegenen Grundstückseigentümern im Bereich des Wohngebiets wurde die Planung wesentlich geändert.

So wurden in der hier vorliegenden Planung die reinen Gewerbeflächen deutlich reduziert und mit der Ausweisung von Sonstigen Sondergebietsflächen eine Bedarfsorientierung und Konkretisierung nach bereits vorliegenden Anfragen vorgenommen. Siehe dazu umfassender Bedarfsnachweis unter Punkt 3 dieser Begründung.

Durch diese Umplanung wird auch ein stufiger Übergang von der südöstlich bestehenden Industriegebietsfläche zur nordwestlich bestehenden Wohnbebauung bzw. zur nordöstlich bestehenden Realschule dargestellt.

Durch weitere Gebietsabstufungen entstehen drei Sondergebiete (SO I, SO II, SO III) sowie zwei Gewerbegebiete (GE I und GE II). Diese Abstufungen beziehen sich auf individuelle Festsetzungen zu Nutzungen und Höhen. Es wurden die maximalen Firsthöhen im nördlichen Bereich reduziert und von Nord nach Süd gestaffelt. So ist im Sonstigen Sondergebiet SO II in der aktuellen Planung eine maximale Firsthöhe von 9,0 Metern zulässig anstelle der 11,0 Meter in der vorherigen Planung. Weiter südlich und durch die Hanglage von der Wohnbebauung aus gesehen noch niedriger sind im Sonstigen Sondergebiet SO I 11,0 Meter maximale Firsthöhe zulässig anstelle der 15,0 Meter der vorherigen Planung. In den südlichen, verbleibenden Gewerbegebietsflächen sind, wie bereits in der ursprünglichen Planung 15,0 Meter maximale Firsthöhen zulässig. Das Sonstige Sondergebiet III war in der ursprünglichen Planung Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für Private Zufahrt / Private Parkplatzfläche. Die Darstellung als Sonstiges Sondergebiet III: Privater Parkplatz / Private Zufahrt ist erforderlich um auch diesen Bereich mit Emissionskontingenten belegen zu können und die nördlich angrenzende Wohnbebauung zu schützen.

2. Allgemeine Angaben zum Planungsgebiet

2.1 Lage und Größe des Planungsgebiets

Das im Südwesten von Neuburg gelegene Gebiet befindet sich ca. 1500 m südwestlich vom Stadtzentrum und wird bisher als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Im Westen grenzt die Bundesstraße B16 an und im Süden die Straße Ochsenweg und im Osten die Straße Sehensander Weg. Nördliche des Planungsgebiets grenzt der Kreuter Weg, an gefolgt von Wohnbebauung bzw. der staatlichen Realschule Neuburg. Der Geltungsbereich des Plangebietes hat eine Fläche von ca. 120.435 m².



Übersichtslageplan mit Geltungsbereich der Planung



Luftbild mit Geltungsbereich der Planung

2.2 Vorgaben übergeordneter Planungen/Behörden

Regionalplan: Die vorliegende Gewerbegebietsausweisung und Ausweisung von Sonstigem Sondergebiet setzt die Ziele der Landes- und Raumplanung um. Im Bereich der Neuausweisung befinden sich bereits Gewerbe- und Industriebetriebe. Eine vorrangige Nutzung von vorhanden Potentialen gemäß LEP 3.2 ist in diesem Fall nicht realisierbar. Die Potenziale der Innenentwicklung sind begrenzt und stehen nicht zeitnah zur Verfügung. Siehe dazu den umfassenden Bedarfsnachweis unter Punkt 3 dieser Begründung.

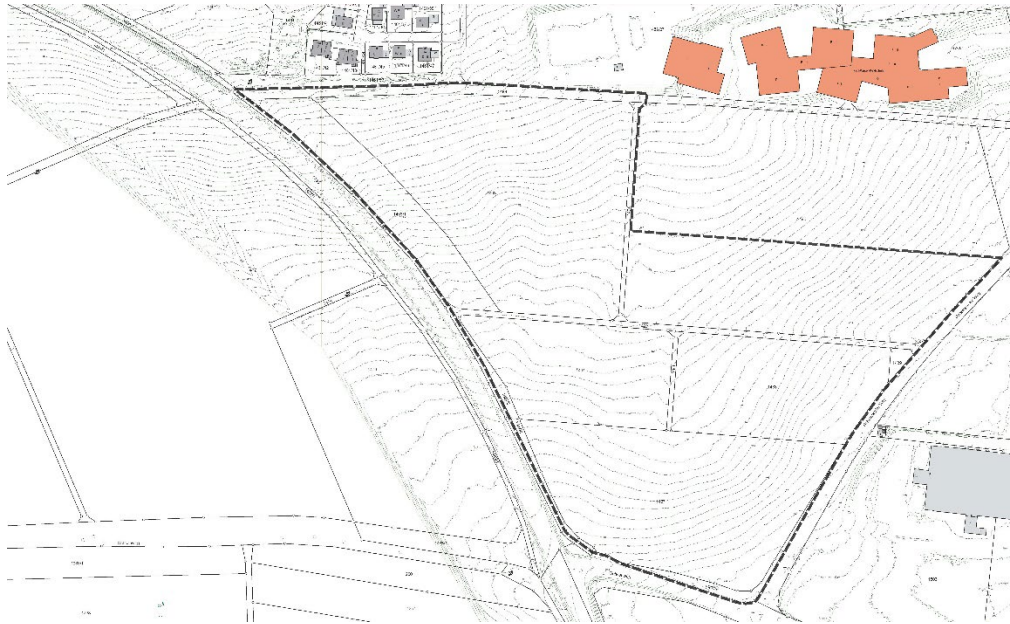
Flächennutzungsplan (FNP): Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan wird der Bereich als landwirtschaftliche Fläche bzw. als Fläche zur Förderung von Maßnahmen der Landschaftspflege und der Erholungsvorsorge dargestellt. Im Zuge dieser Planung wird der Bereich in Gewerbegebiets-, Sonstige Sondergebietsfläche und Verkehrs- und Grünfläche geändert. Der Flächennutzungsplan wird daher gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren angepasst.



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan

2.3 Topographische Gegebenheiten

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um ein Gelände in Hanglage, es weist ein Gefälle von Nordwesten nach Südwesten von ca. 26 Metern auf.



Höhenentwicklung

2.4 Bestehende Nutzung des Planungsgebietes

Das Gelände wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

2.5 Biotope

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

2.6 Bau- und Bodendenkmäler

Im Baugebiet selbst befinden sich nach den neuesten Erfassungen des Landesamtes für Denkmalpflege keine Baudenkmäler.

In unmittelbarer Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet befinden sich folgende Bodendenkmäler:

- D-1-7232-0276 „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“
- D-1-7232-0275 „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“

Daher gilt:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

2.8 Altlasten

Im Umgriff des Planungsbereiches sind nach unserer derzeitigen Aktenlage und nach den Informationen aus dem Altlasten-, Bodenschutz- und Dateninformationssystem (ABuDIS) keine Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen bzw. schädlichen Bodenveränderungen bekannt.. Sollten jedoch im Zuge von Baumaßnahmen Altlasten oder schädliche Bodenverunreinigungen bekannt werden, sind umgehend das Wasserwirtschaftsamt und die Landkreisbehörde zu informieren.

Es ist dennoch nicht auszuschließen, dass im Zuge von Baumaßnahmen in den betroffenen Bereichen Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen aufgedeckt werden. Sollte sich dies bestätigen, sind das Landratsamt Neuburg- Schrobenhausen und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt umgehend zu informieren. Für die weitere Vorgehensweise sind dann die folgenden Punkte zu beachten:

- Die erforderlichen Maßnahmen sind durch einen fach- und sachkundigen Sachverständigen (Bereich Bodenschutz) in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt festzulegen. Des Weiteren sind im Anschluss die notwendigen Untersuchungen durchzuführen, die fachgerechte Ausführung zu überwachen sowie die gewerteten Ergebnisse in einem Bericht zusammen zu fassen, der dem Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen und dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zeitnah und unaufgefordert zur Prüfung vorzulegen ist.
- Kontaminiertes Aushubmaterial ist in dichten Containern oder auf befestigter Fläche mit vorhandener Schmutzwasserableitung zwischen zu lagern, zu untersuchen und nach Vorliegen der Untersuchungsergebnisse ordnungsgemäß zu entsorgen.
- Eine Versickerung des Niederschlagswassers über belastete Auffüllungen ist nicht zulässig. Kontaminierte Auffüllungen im Bereich von evtl. geplanten Versickerungsanlagen sind entsprechend den Sickerwegen vollständig auszutauschen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Dies ist durch Sohl- und Flankenbeprobungen zu belegen. Der Parameterumfang ist mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt im Vorfeld abzustimmen.
- Als Auffüllmaterial darf nur schadstofffreies Material (z.B. Erdaushub, Sand, Kies usw.) verwendet werden.

Falls der Einbau von Recycling-Bauschutt aus aufbereitetem Bauschutt und Straßenaufbruch in technischen Bauwerken für den Erd-, Straßen- und Wegebau geplant ist, sind die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung in ihrer jeweils aktuellsten Fassung zwingend zu beachten.

3. Bedarfsnachweis

3.1 Strukturdaten

Einwohnerzahl der Großen Kreisstadt Neuburg an der Donau:
31.262 (30.06.2025)

Einwohnerentwicklung der letzten zehn Jahre:

2015	29 182
2016	29 587
2017	29 608
2018	29 682
2019	29 793
2020	29 662
2021	29 830
2022	29 874
2023	30 281
2024	30 135
2025	30 262 (30.06.2025)

Einwohnerzahl gemäß der Bevölkerungsvorausberechnung des LfStat und
falls vorhanden der kommunalen Statistik-Stelle für das Zieljahr der Planung:

Nach LfStat für das Jahr 2026 = 30 300

Bevölkerungsprognose des Landkreises:
In 1000 Personen

2026	100,8
2027	101,3
2028	101,8
2029	102,2

Durchschnittliche Haushaltsgröße:
2,1 Personen (Zensus 2022)

Einstufung im Zentrale Orte-System:
Mittelzentrum

Gebietskategorie gem. LEP:
Allgemein ländlicher Raum

Verkehrsanbindung:

Straße: Neuburg verfügt über eine direkte Anbindung an die Bundesstraße B 16, die als wichtige Ost-West-Achse Südbayerns dient. Über die B 16 sind die Autobahnen A 9 (München–Nürnberg) und A 8 (München–Stuttgart) rasch erreichbar (ca. 20 km zur A 9-Anschlussstelle Manching, ca. 50 km zur A 8 bei Augsburg-Ost). Das Straßennetz ermöglicht schnelle Verbindungen in umliegende Zentren wie Ingolstadt (ca. 20 km), Augsburg (ca. 55 km), München und Nürnberg (ca. 90 – 95 km).

Schiene: Neuburg ist ans Bahnnetz angebunden über die Donautalbahn (Regionalverkehr Ulm – Ingolstadt – Regensburg), mit Bahnhof in Neuburg. Im Stundentakt bestehen Verbindungen zu den ICE-Knoten Ingolstadt und Donauwörth, sodass Fernziele über das ICE-Netz gut erreichbar sind.

Flugverkehr: Die internationalen Flughäfen München (ca. 80 km) und Nürnberg (~90 km) sowie der Regionalflughafen Augsburg (~50 km) liegen in relativ kurzer Distanz und binden Neuburg auch an den Luftverkehr an.

Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik der Gemeinde, des Landkreises und der Region:

Neuburg an der Donau profitiert von seiner Lage in der aufstrebenden Region 10 (Ingolstadt/Eichstätt/Pfaffenhofen/Neuburg) und der Nähe zur Metropolregion München. Die Wirtschaftsstruktur ist durch einen ausgewogenen Branchenmix geprägt, mit qualifizierten Arbeitskräften und guter Infrastruktur als Standortvorteilen. Die Arbeitslosenquote liegt seit Jahren sehr niedrig bei nur etwa 2 % – damit hat Neuburg eine der niedrigsten Arbeitslosenraten in Bayern. Auch im Landkreis insgesamt wurde 2023/24 eine Arbeitslosenquote um 3 % verzeichnet, deutlich unter dem Bundesdurchschnitt.

Die Region verzeichnet zudem überdurchschnittliches Wachstum. So stieg die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung und die Bevölkerungszahl in den letzten Jahren kontinuierlich. Insgesamt wird der Wirtschaftsraum Ingolstadt (Region 10) als dynamisch und zukunftsfähig eingeschätzt. Neuburgs Einbindung in diesen prosperierenden Raum – kombiniert mit hoher Lebensqualität vor Ort – sorgt für positive wirtschaftliche Perspektiven für Stadt, Landkreis und die umliegende Region.

3.2 Bestehende Flächenpotentiale in der planenden Gemeinde

Wie in Tabelle 1 (siehe unten) zu sehen, hat die Stadt Neuburg an der Donau derzeit keinerlei marktverfügbare ungenutzte Gewerbeflächen.

Erläuterung im Detail:

Die ehemals städtische Fläche mit 5.200 qm in Kreut ist eine mögliche Erweiterungsfläche für eine ansässige Firma, der Zugang zu der Fläche führt aber über fremdes Gemeindegebiet. Eine stadteigene Zufahrt ist somit nicht möglich. Die Fläche kann nur von der dortigen Firma genutzt werden. Bei der Fläche in Kreut handelt es sich um ein Hinterliegergrundstück, das nur über das Vorderliegergrundstück erschlossen werden kann. Der Eigentümer beider Flächen ist nicht mitwirkungsbereit, da er die noch freie Fläche als eigene Erweiterungsfläche nutzen möchte. Eine eigenständige öffentliche Erschließung ist nicht realisierbar, da diese über das Gebiet der Nachbargemeinde erfolgen müsste.

Die städtische Fläche mit 6.900 qm am Ochsenweg / Sehensander Weg kann nicht freigegeben werden. Derzeit ist die bauliche Nutzung durch eine 20-kV Freileitung eingeschränkt. Die Zusage des Betreibers zum mittelfristigen Rückbau der 20-kV Freileitung liegt vor, allein der Zeitpunkt kann heute noch nicht genau bestimmt werden. Die Alternativleitung befindet sich jedoch bereits in Umsetzung. Als Zwischennutzung wird die Fläche an Gewerbebetriebe zur Freiflächennutzung ohne bauliche Anlagen verpachtet und steht somit nicht ungenutzt leer. Die Fläche ist auch bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1-73 „Bahnhof West-Teil A“ als Gewerbefläche festgesetzt.

Die nichtstädtische Fläche mit 25.000 qm südöstlich des Sehensander Weges ist eine Erweiterungsfläche eines dort ansässigen Industriebetriebes. Hier gab es bereits mehrere Anfragen (zeigt auch den dringenden Bedarf) an den Betrieb zur Freigabe der Fläche. Dies wurde stets verneint, da man sich ansonsten die eigene mögliche Weiterentwicklung direkt am Standort blockieren würde.

Die nichtstädtische Fläche an der Paul-Winter-Straße mit 6.300 qm steht ebenfalls aufgrund einer direkten möglichen Erweiterungsfläche des benachbarten Betriebs nicht zur Verfügung.

Die nichtstädtische Fläche am Fasanengarten mit 2.000 qm ist eine mögliche Ansiedlungsfläche für eine Schreinerei und steht auch nicht zur Verfügung.

Die nichtstädtische Fläche beim Ochsenweg/Sehensander Weg ist Erweiterungsfläche für die Landkreisbetriebe und wurde auch von diesen bereits gesichert.

Nach Tabelle 1 bestehen also in Neuburg an der Donau ungenutzte (nicht marktverfügbar, siehe Erläuterung oben) Gewerbe- und Industrieflächen mit einem Anteil von insgesamt 8 % (= 54.100 qm) an der gesamten entwickelten Gewerbeflächen seit 2010 (= 644.100 qm).

Bei der gesamtentwickelten Gewerbefläche von 644.100 qm entfallen 450.000 qm auf einen speziellen Sonderfall. Diese 450.000 qm sind das Industriegebiet Bruck, welches ausschließlich für die AUDI AG entwickelt wurde.

Daraus folgt, dass die Stadt Neuburg an der Donau seit 2010, also die letzten 15 Jahre 194.100 qm an realen Gewerbe- bzw. Industriegebietsflächen entwickelt hat.

Entwickelte Gewerbe/Industrieflächen seit 2010

	Stadt		Gesamt		Anmerkung:
	Parzellen	Fläche	Parzellen	Fläche	
Industriegebiet Bruck	1	450.000	1	450.000	Audi
Sehensander Weg	-	-	1	50.000	Knauf USG
Neuburg West	2	18.500	2	18.500	Faller, Maschinenringe
Paul-Winter-Straße	6	13.000	10	23.000	diverse
B 16/Sehensander Weg	1	7.500	1	7.500	PaperShop
Kreut	1	11.000	1	11.000	VIB
Fasanengarten	7	22.700	19	58.700	diverse
Ochsenweg/Sehensander Weg	1	6.900	2	15.600	Landkreisbetriebe Stadt
St.-Andreas-Straße	2	10.200	2	10.200	Kießling Prüfler
	21	539.800	39	644.500	

Ugenutzte Gewerbeflächen Anfang 2025

	Stadt		Sonstige		potentielle Erweiterungs-flächen
	Parzellen	Fläche	Parzellen	Fläche	
Industriegebiet Bruck (BP GI)	-	-	-	-	
Sehensander Weg (BP GI)	-	-	1	25.000	Knauf
Neuburg West (BP GE)	-	-	-	-	
Paul-Winter-Straße (BP GE)	-	-	2	6.300	Heinz
B 16/Sehensander Weg (FNP)	-	-	-	-	
Kreut (BP GE)	1	5.200	-	-	VIB
Fasanengarten (BP GE)	-	-	1	2.000	Schreinerei
Sehensander Weg (BP GE)	1	6.900	1	8.700	Landkreisbetriebe
St.-Andreas-Straße (BP GE)	-	-	-	-	
GE Feldkirchen Süd (FNP)	n.n.	54.555	n.n.	30.000	Streubesitz, unbeplant
	2	66.655	5	72.000	
ungenutzte entwickelte Flächen Anfang 2025:					
Anteil an städtischen Flächen:		2%			
Anteil an Flächen Dritter:			40%		
Anteil an Gesamtfläche:				8%	

Stand: 16.12.2025

Anlage zur Stellungnahme Notwendigkeit Bauleitplanung.xlsx
Übersicht Flächenentwicklung

Tabelle 1, Teil 1

Flächenanfragen seit 2013

gerundet

Handwerk		{Werkstatt, Produktion, Lagerflächen, Verkauf}	
Industrie		{Werkstatt, Produktion, Lagerflächen, Verkauf}	101.000
Investor/Bauträger		{Banken, Investoren, Bauträger etc.}	473.000
Lagerhalle/Logistik		{vermietbare Hallen, Logistikhallen}	215.000
Wohnen		{Hotel, Boardinghaus, Senioren-, Asyl- und Behindertenwohnen, Klinik, Vereinsheim}	74.000
Kfz Gewerbe		{Handel, Werkstatt, Lagerflächen, Zulieferer}	191.000
Handel und Büro			83.000
SB Waschanlage			
SB Tankstelle			77.000
Freizeit			
Sonstiges		{Windpark, Gärtnerei, Glaubenseinrichtungen etc.}	136.000
Gesamt			1.350.000

Jahr	Anzahl der Anfragen	Angefragte Flächen in m ²
2013	7	41.000
2014	19	70.000
2015	29	57.600
2016	29	150.200
2017	16	23.500
2018	14	45.500
2019	9	27.800
2020	7	16.500
2021	10	66.050
2022	10	226.500
2023	10	200.600
2024	12	155.800
2025	5	267.560

Gesamt:	177	1.348.610
----------------	------------	------------------

Stand: 29.04.2025

04_2025_Anlage zur Stellungnahme Notwendigkeit Bauleitplanung.xlsx

Übersicht Flächenanfragen

Tabelle 1, Teil 2

3.3 Ermittlung des Bedarfs gewerblich genutzter Fläche

Nach Rücksprache der Abteilung Wirtschaftsförderung, liegen der Stadt Neuburg zahlreiche Anfragen vor, welche eine Ausweisung von Gewerbeflächen sowohl im hier zu behandelnden Gewerbegebiet Neuburg West, als auch für die möglichen Gewerbeflächen im Bereich Feldkirchen Süd, rechtfertigen.

In Tabelle 2 (siehe unten) sind die Anfragen für Gewerbeflächen seit 2022 aufgelistet bis zum Stand 19.09.2025. Insgesamt gibt es in diesem Zeitraum 44 Anfragen mit einem Flächenvolumen von 1.027.160 m². Zudem gibt auch noch Anfragen aus den Jahren vor 2022, die nach wie vor aktuell sind. Die Nachfragen kommen aus dem Stadtgebiet selbst genauso wie aus dem Umland. Darüber hinaus sind auch regelmäßig überregionale Anfragen vorhanden, auch aus dem Ausland. Regelmäßig gibt es auch Anfragen der Ansiedlungsagentur des Bayerischen Wirtschaftsministeriums Invest in Bavaria, die in aller Regel kurzfristig nutzbare Flächen sucht.

Die Regierung von Oberbayern verweist darauf, dass allgemeine Anfragen keinen konkreten Bedarf liefern, da es sich hier oftmals um reine Sondierungen handelt.

Um den realen Bedarf herauszufiltern, wurden die Anfragen in Tabelle 2 konkretisiert und in zwei Gruppen (1 und 2) unterteilt. Gruppe 1 sind konkrete, reale Anfragen mit direktem Kontakt, Austausch von spezifischen Informationen und Rückfragen. Gruppe 2 sind allgemeine Anfragen ohne direkte, persönliche Kontaktaufnahme.

Ergebnis dieser Aufteilung sind Flächenanfragen in Gruppe 1 von insgesamt 433.660 m². Das Gewerbegebiet Neuburg West kann ca. 90.990 m² Fläche zur Verfügung stellen und das mögliche Gewerbegebiet Feldkirchen Süd mit den bereits im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen ca. 209.000 m². Letztere stehen allerdings nicht vollständig zur Verfügung da diese Flächen bereits vergeben sind. Siehe Punkt 4.

Die Stadt Neuburg an der Donau erkennt das Ziel des Vorrangs der Innenentwicklung ausdrücklich an. Sobald im Bestandsbereich Flächen wegen Betriebsaufgaben oder überörtlicher Verlagerungen frei werden, werden diese in aller Regel kurzfristig wieder einer Nachfolgenutzung zugeführt. Allein im Gewerbegebiet Nördliche Grünauer Straße/Ochsengründlweg war dies in den vergangenen Jahren über zehn Mal der Fall. Im Rahmen der Flächenentwicklung wurde so in den letzten 15 Jahren ein erheblicher Anteil an Innenentwicklungspotenzial bereits aktiviert:

- Seit 2010 wurden ca. 64 ha Gewerbe- und Industrieflächen generiert.
- Hiervon entfielen ca. 45 ha auf die Großansiedlung der Audi AG, die nachweislich eine einmalige und überörtliche Bedeutung hatte.
- Der ungenutzte Restflächenanteil im Stadtgebiet liegt derzeit bei nur ca. 8 %, wovon der größte Teil durch technische Restriktionen, Eigentumsverhältnisse oder bestehende Vorbehalte gebunden ist.

Die Stadt hat die in den Bestandsflächen gelegenen im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Potenzialflächen einer Prüfung unterzogen. Aufgrund der kleinteiligen Zuschnitte, Nutzungskonflikte und der nur sehr begrenzt erschließbaren Flächen stellen diese keinen relevanten Ersatz für den dokumentierten Gesamtbedarf dar.

Die Nachfrage übersteigt das bestehende Angebot nachweislich deutlich:

- Aktuelle dokumentierte Gewerbeanfragen seit 2013: ca. 135 ha
- Vermittelte Flächenanteile auf Bestandsflächen: ca. 23.000 m²
- Zahlreiche dokumentierte Abwanderungen (insgesamt 7 Stück) von renommierten Betrieben in Umlandgemeinden aufgrund fehlender Angebotsmöglichkeit an Flächen durch die Stadt Neuburg

Diese Vorgänge belegen, dass der Vorrang der Innenentwicklung in Neuburg faktisch ausgeschöpft ist und sich die Nachfrage nur durch die moderate Erweiterung der arrondierten Fläche Neuburg-West decken lässt.

Zum Umfang und zur sektoriellen Zuordnung des Bedarfsnachweises:

Die Stadt Neuburg hat die sektoriellen Schwerpunkte der Flächenanfragen geprüft. Der Bedarf besteht aus einem breiten Spektrum. Insbesondere liegen konkrete Anfragen folgender Bereiche vor:

- Produzierendes Gewerbe (Flächenbedarf für Erweiterung und Neuansiedlung)
- Dienstleistungsunternehmen
- IT-Unternehmen
- Fremdenbeherbergung mit Gastronomie (z. B. Hotelkonzepte)
- Bäckereiproduktion mit Café

Diese differenzierte sektorale Zusammensetzung unterstreicht, dass es sich um ein gesamtwirtschaftlich relevantes Entwicklungsinteresse handelt, das nicht punktuell auf einzelne Branchen begrenzt ist.

2022		10 Anfragen	insgesamt ca.	226.500 m ²	Konkretisierung	Konkrete Kontakte	Allgemeine Anfragen
m ²	Zweck						
100.000	Freizeit				1	100.000	-
25.000	Handel und Büro				2	-	25.000
5.000	Handwerk				2	-	5.000
500	Handwerk				2	-	500
2.000	KfZ Gewerbe				1	2.000	-
10.000	KfZ Gewerbe				1	10.000	-
2.000	Lagerhalle/Logistik				1	2.000	-
60.000	Lagerhalle/Logistik				1	60.000	-
10.000	SB Tankstelle				2	-	10.000
12.000	Wohnen				1	12.000	-
226.500						186.000	40.500

2023		10 Anfragen	insgesamt ca.	200.600 m ²			
m ²	Zweck						
80.000	Bauträger/Investor				1	80.000	-
6.000	Freizeit				1	6.000	-
1.000	Handel und Büro				1	1.000	-
3.000	Handel und Büro				2	-	3.000
2.000	Handwerk				1	2.000	-
1.500	Handwerk				1	1.500	-
5.000	Industrie				1	5.000	-
1.000	KfZ Gewerbe				1	1.000	-
1.100	Lagerhalle/Logistik				1	1.100	-
100.000	Lagerhalle/Logistik				2	-	100.000
200.600						97.600	103.000

2024		12 Anfragen	insgesamt ca.	155.800 m ²			
m ²	Zweck						
75.000	Bauträger/Investor				2	-	75.000

Tabelle 2, Teil 1

40.000	Bauträger/Investor	2	-	40.000
1.500	Handwerk	1	1.500	-
2.300	Handel und Büro	1	2.300	-
1.500	Handel und Büro	1	1.500	-
5.000	Handwerk	1	5.000	-
1.000	Handwerk	1	1.000	-
1.000	Handwerk	1	1.000	-
100	Lagerhalle/Logistik	1	100	-
3.000	SB Waschanlage	1	3.000	-
25.000,00	SB Tankstelle	2	-	25.000
400	Sonstiges	1	400	-
155.800			15.800	140.000

2025		12 Anfragen	insgesamt ca.	444.260	m²
m²	Zweck				
250.000	Bauträger/Investor	2	-	250.000	
1.500	SB Waschanlage	1	1.500	-	
300	Sonstiges	1	300	-	
760	Sonstiges	1	760	-	
15.000	Kfz Gewerbe	1	15.000	-	
2.500	Sonstiges	1	2.500	-	
5.000	Lagerhalle/Logistik	1	5.000	-	
1.200	Freizeit	1	1.200	-	
8.000	Handwerk	1	8.000	-	
40.000	Lagerhalle/Logistik	1	40.000	-	
60.000	Lagerhalle/Logistik	2	-	60.000	
60.000	Handwerk	1	60.000	-	
444.260			134.260	310.000	

Geplante Gewerbegebiete	Gewerbefläche m²	Jahr
Gewerbegebiet Neuburg West	90.990	2025/2026
Gewerbegebiet Feldkirchen Süd	209.000	2026/2027
Gesamt	299.990	

Tabelle 2, Teil 2

3.4 Darstellung der Nichtverfügbarkeit der im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbeflächen im Bereich Feldkirchen Süd

Bei Betrachtung der Grundstücke im Bereich Feldkirchen Süd ist festzustellen, dass sich hier verschiedene Unternehmen bereits im Vorfeld der Gewerbegebietsentwicklung bewusst eingekauft haben, um dort ihre geplanten Erweiterungen umzusetzen. Damit stehen jetzt schon ca. 12,74 ha anderen Interessenten nicht mehr zur Verfügung. Diese Eigentümer tauchen in der städtischen Interessentenliste gar nicht auf, da sie sich ja selbst mit Fläche versorgen wollen und keine Anfragen an die Stadt gestellt haben.

Weitere 5,45 ha befinden sich im städtischen Eigentum, stünden somit zur Verfügung, können aber die Nachfrage in diesem attraktiv gelegenen Bereich an der Bundesstraße B16 bei weitem nicht befriedigen.

In Tabelle 3 (siehe unten) sind die Flächen mit Flurstücken in 3 Bereiche aufgeteilt. Die blauen Grundstückflächen sind im privaten Besitz durch den Sektor Maschinenbau vergeben. Die grünen Flächen befinden sich ebenfalls in privatem Besitz durch den Sektor Bauunternehmen und Baustoffhandel. Die rot markierten Flächen sind im Besitz der Stadt Neuburg und durch konkrete Anfragen von den Sektoren Automotive und Handwerk belegt.

1	3964	Neuburg	678	
2	3968	Neuburg	753	
3	3969	Neuburg	2.640	
4	3970	Neuburg	3.110	
5	3972	Neuburg	8.146	
6	3973	Neuburg	3.415	47.494
7	3977	Neuburg	9.801	
	3981	Neuburg	14.979	
9	3982	Neuburg	2.760	
10	3987	Neuburg	1.212	
11	340	Feldkirchen	32.346	
12	343/1	Feldkirchen	15.240	79.933
13	340/2	Feldkirchen	32.347	
14	59	Feldkirchen	9.642	
15	60	Feldkirchen	10.221	
16	61	Feldkirchen	20.860	
17	349	Feldkirchen	4.120	54.555
18	3978	Neuburg	1.672	
19	3983	Neuburg	1.731	
20	3984	Neuburg	205	
21	3985	Neuburg	5.642	
22	3988	Neuburg	462	
			181.982	181.982

Verbrauchte Flächen.xlsx
FINrFläche

Tabelle 3

3.5 Darstellung der konkreten Anfragen für die Flächen des geplanten Gewerbegebietes Neuburg West

In diesem Bereich haben sich ebenfalls bereits drei erweiterungs- und ansiedlungswillige Unternehmen im Vorfeld der Planung eingekauft.

Insbesondere für die benachbarten Maschinenringe, die hier ihren Geschäftssitz haben, macht eine gewerbliche Erweiterung nur am bestehenden Standort Sinn.

Für 3 von 6 geplanten Parzellen stehen bereits konkrete Planungen fest, die umgehend umgesetzt werden sollen. Auf einer weiteren Parzelle gibt es seitens der Eigentümer bereits Überlegungen. Eine Parzelle gehört der Stadt und wird nach erfolgter Bauleitplanung unverzüglich auf den Markt gebracht und für die Interessenten verfügbar gemacht, grundsätzlich mit Bau- und Nutzungszwang. Eine letzte Teilfläche bietet einem benachbarten Betrieb, der in den letzten Jahren bereits mehrfach auf dem eigenen Gelände nachverdichtet hat, eine letzte Erweiterungsmöglichkeit.

4. Erschließung

4.1 Verkehr

Die Erschließung des Gewerbegebiets erfolgt über den Ochsenweg mit dem Anschlusspunkt zur B16 und über den Sehensander Weg. Vom Ochsenweg und vom Sehensander Weg gibt es zwei in der Planzeichnung festgelegte Zufahrtsbereiche zum südlichen Teil.

Vom Sehensander Weg führt eine öffentliche Erschließungsstraße in das Gebiet und erschließt die nördlichen und mittleren Grundstücke.

Der Knotenpunkt B 16 / Ochsenweg stellt für dieses neue Gewerbegebiete einen Hauptverkehrsknotenpunkt dar.

Um die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes B16 / Ochsenweg zu überprüfen wurde Mitte 2024 ein Verkehrsgutachten in Auftrag gegeben. Hierbei wurden mehrere Planfälle untersucht. Siehe Anlagen zu diesem Bebauungsplan, Verkehrsuntersuchung Version 1 für das Gewerbegebiet Neuburg West vom 10.12.2024

Laut des Gutachtens und in Abstimmung mit dem staatlichen Bauamt ist der Knotenpunkt B 16 / Ochsenweg nicht leistungsfähig genug für die zusätzlichen, prognostizierten Verkehrsbelastungen des neu geplanten Gewerbegebiets. Hinsichtlich der oben genannten südlichen Zufahrt zum Gewerbegebiet wurde hier eine reine Zufahrt für Rechtsabbieger kommend vom Kreisverkehr Ochsenweg / Sehensander Weg untersucht. Diese würde auch nicht funktionieren. Um die Leistungsfähigkeit weiterhin zu gewährleisten, ist eine Regelung des Verkehrs nötig. Empfohlen wird hier u.a. eine Lichtsignalanlage.

In Abstimmung mit dem staatlichen Bauamt Ingolstadt wurde eine weitere Version 2 des Gutachtens beauftragt mit der Annahme einer Lichtsignalanlage. Ergebnisse lagen Ende Dezember 2024 vor. Siehe Anlagen zu diesem Bebauungsplan, Verkehrsuntersuchung Version 2 für das Gewerbegebiet Neuburg West vom 16.12.2024

Diese Version 2 des Gutachtes bestätigt die Annahme und stellt fest, dass der Knotenpunkt B16 / Ochsenweg durch die Lichtsignalanlage für das geplante Gewerbegebiet und etwaige zukünftige Planungen darüber hinaus ausreichend leistungsfähig ist.

Zusätzlich funktioniert dadurch auch eine südliche Zufahrt vom Ochsenweg für Rechtsabbieger kommende vom Kreisverkehr Sehensander Weg / Ochsenweg. Aufgrund Rückstaugefahr sind Linksabbieger in diese Zufahrt kommend von der B 16 nicht zulässig. Diese müssen mittels Beschilderung, Einfahrtstrichter mit getrennten Spuren und bei Nichtbeachtung mittels baulichen Maßnahmen in der Straßenmitte vom Linksabbiegen in diese Zufahrt abgehalten werden.

Voraussetzung für leistungsfähige Anbindung dieses Gewerbegebiets ist also die Ertüchtigung des Kontenpunkts B 16 / Ochsenweg mittels einer Lichtzeichenanlage.

4.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Frischwasser erfolgt durch die Stadtwerke Neuburg.

Das anfallende Schmutzwasser wird in den bestehenden Mischwasserkanal eingeleitet. Über diesen wird das Schmutzwasser zur städtischen Kläranlage geleitet.

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Die Stellplätze sowie die befestigten Fahrflächen sind deshalb in sickertfähiger Ausführung (Rasengitter, Schotter, Pflaster mit breiten Rasenfugen) zu errichten. Ein Anschluss der Grundstücke an einen Regenwasserkanal erfolgt nicht.

Das Oberflächenwasser von den öffentlichen Verkehrsflächen wird in den an die Fahrbahn angrenzenden öffentlichen Grünflächen versickert. Eine breitflächige Versickerung über die belebte Bodenzone ist dadurch gewährleistet.

Das Baugrundstück ist grundsätzlich im Trennsystem (Trennsystem gemäß WHG, Stand 01.03.2010) zu erschließen. Das Schmutzwasser ist an die öffentliche Abwasseranlage anzuschließen.

Auch wenn ausschließlich Schmutzwasser aus dem Baugebiet abgeleitet wird, sollte überprüft werden, ob hydraulische Verbesserungsmaßnahmen im weiteren Verlauf erforderlich sind.

In oberirdische Gewässer wird nicht eingeleitet.

Die Stromversorgung erfolgt über die Stadtwerke Neuburg.

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

5. Inhalte des Bebauungsplans

Die Planung umfasst ein Gewerbegebietsflächen und Sonstige Sondergebietsflächen. Besonderheit stellt die diagonal durchlaufende 110-kV-Freileitung sowie eine ebenfalls diagonal verlaufende 20-kV-Freileitung dar, welche zu Einschränkungen innerhalb des Sicherheitsstreifens der Leitung und des Mastens führt. Näheres dazu unter Hinweise, Punkt 10.

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet (GE I)

Zulässig sind die unter §8 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen. Es sind nur ausnahmsweise Wohnungen (keine eigenständigen Gebäude mit ausschließlicher Wohnnutzung) gemäß §8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zulässig.

Die nach §8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise Nutzung Vergnügungsstätten ist nicht zulässig.

Ausschluss von Einzelhandel: Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig.

Ausnahmsweise kann für das Gewerbegebiet (GE I) zugelassen werden:

Einzelstandorte und / oder Einzelbetriebe des Handwerks oder des produzierenden Gewerbes der Verkauf von selbst hergestellten oder eingekauften Waren. Voraussetzung hierfür ist, dass der Verkauf sowie ein gegebenenfalls angeschlossener Verzehrbetrieb in Art und Umfang in funktionalem Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung dieser Güter einschließlich Reparatur und Serviceleistungen stehen und der Verkauf sowie der Verzehrbereich gegenüber der

Hauptnutzung von untergeordneter Bedeutung sind. Außerdem können Betriebe zugelassen werden, die Einzelhandel in Verbindung mit Handwerksleistungen, Service oder Reparaturbetrieben betreiben. Voraussetzung hierfür ist, dass der Verkauf der Waren in einem funktionalen Zusammenhang mit den durch den Betrieb angebotenen Handwerks-, Montage-, Service- oder Reparaturleistungen steht. Ein solcher Zusammenhang liegt insbesondere vor, wenn der Verkauf von Ersatzteilen, Zubehör oder für die Nutzung der Geräte erforderlichen Waren erfolgt, oder der Verkauf von Waren mit ausführlicher fachlicher Beratung, Montage, Inbetriebnahme oder Reparaturleistungen des Betriebs verknüpft ist. Die Verkaufsflächen dürfen im Verhältnis zur Gesamtbetriebsfläche eine angemessene Größenordnung nicht überschreiten. Hiervon sind innenstadtrelevante Sortimente ausgeschlossen. Hierzu zählen insbesondere die Warengruppen Bekleidung, Schuhe, Sportartikel, Bücher, Unterhaltungselektronik, Drogeriewaren, Schmuck, Spielwaren und Haushaltswaren. Unzulässig sind zudem Einzelhandelsagglomerationen in Form räumlicher Konzentration mehrere Verkaufsstätten sowie Bildung von Fachmarktzentren. Einkaufszentren oder sonstigen vergleichbaren Strukturen.

Maß der baulichen Nutzung:

Pult-, Satteldach, Flachdach: max. 15,0m

Die Firsthöhe bzw. bei Flachdächern der höchste Punkt des Daches, ist ab den bestehenden natürlichen Geländehöhen zu messen und an jeder Stelle des Gebäudes lotrecht einzuhalten. Die natürliche bestehende Geländehöhe ist den Höhenlinien wie in der Planzeichnung dargestellt zu entnehmen und als jeweiliger Bezugspunkt zu betrachten. Die oben angegebenen maximalen Firsthöhen dürfen auch talseitig nicht überschritten werden.

Überbaubare Grundfläche/ Grundflächenzahl GRZ von 0,8

Die Grundflächenzahl 0,8 entspricht der Obergrenze, die bereits die Grundflächen von Nebenanlagen, Garagen und Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche einschließt. Überschreitungen nach §19 Abs. 4 BauNVO sind nicht zulässig. Die nicht überbaubaren Grundstücksanteile sind gemäß 10.Grünordnung anzulegen und in einem Freiflächengestaltungsplan zum Eingabeplan entsprechend vorzulegen. Werden Stellplätze und ihre Zufahrten in sickerfähiger Ausführung (wassergebundene Decke, Kies-, Schotterwege, Rasengittersteine, Pflaster mit breiten Rasenfugen, ...) erstellt, werden ihre Flächen nur zur Hälfte in die GRZ eingerechnet, maximal jedoch bis zu 5% der Gewerbegrundstücksfläche oder einer GRZ von 0,9. Bei Anlage eines Gründaches (Anforderungen siehe 10.6 Grünordnung) kann die GRZ um die begrünte Dachfläche überschritten werden, jedoch maximal bis zu einer GRZ von 0,9.

Gewerbegebiet (GE II):

Zulässig sind die unter §8 Abs. 2 BauNVO genannten

Nutzungen. Es sind nur ausnahmsweise Wohnungen (keine eigenständigen Gebäude mit ausschließlicher Wohnnutzung) gemäß §8 Abs. 3 Nr.1 BauNVO zulässig.

Die nach §8 Abs.3 Nr.3 BauNVO ausnahmsweise Nutzung Vergnügungstätten ist nicht zulässig. Einzelhandelbetriebe sind generell nicht zulässig.

Ausnahme:

Ausnahmsweise zulässig ist die Ansiedlung eines kleinflächigen Lebensmitteleinzelhandels mit einer maximalen Verkaufsfläche von 799 m². Zulässig sind ausschließlich Sortimente des täglichen Bedarfs (insbesondere Lebensmittel, Getränke, Drogeriewaren, Haushaltsartikel).

Maß der baulichen Nutzung:

Pult-, Satteldach, Flachdach: max. 15,0m

Die Firsthöhe bzw. bei Flachdächern der höchste Punkt des Daches, ist ab den bestehenden natürlichen Geländehöhen zu messen und an jeder Stelle des Gebäudes lotrecht einzuhalten. Die natürliche bestehende Geländehöhe ist den Höhenlinien wie in der Planzeichnung dargestellt zu entnehmen und als jeweiliger Bezugspunkt zu betrachten. Die oben angegebenen maximalen Firsthöhen dürfen auch talseitig nicht überschritten werden.

Überbaubare Grundfläche/ Grundflächenzahl GRZ von 0,8

Die Grundflächenzahl 0,8 entspricht der Obergrenze, die bereits die Grundflächen von Nebenanlagen, Garagen und Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche einschließt. Überschreitungen nach §19 Abs. 4 BauNVO sind nicht zulässig. Die nicht überbaubaren Grundstücksanteile sind gemäß 10.Grünordnung anzulegen und in einem Freiflächengestaltungsplan zum Eingabeplan entsprechend vorzulegen. Werden Stellplätze und ihre Zufahrten in sickerfähiger Ausführung (wassergebundene Decke, Kies-, Schotterwege, Rasengittersteine, Pflaster mit breiten Rasenfugen, ...) erstellt, werden ihre Flächen nur zur Hälfte in die GRZ eingerechnet, maximal jedoch bis zu 5% der Gewerbegrundstücksfläche oder einer GRZ von 0,9. Bei Anlage eines Gründaches (Anforderungen siehe 10.6 Grünordnung) kann die GRZ um die begrünte Dachfläche überschritten werden, jedoch maximal bis zu einer GRZ von 0,9.

Sonstiges Sondergegebiet (SO I):

Zweckbestimmung: Gewerbepark Büro, Verwaltung und Fremdenbeherbung

Für das Sondergebiet gemäß §11 BauNVO wird festgesetzt, dass ausschließlich Büro und Verwaltungsgebäude sowie Fremdenbeherbung zulässig sind. Andere Nutzungen, insbesondere Wohnnutzung, Einzelhandel oder produzierendes Gewerbe, sind ausgeschlossen. Ausnahmsweise zulässig ist Gastronomie in Verbindung mit Fremdenbeherbung.

Ausschluss von Einzelhandel: Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig.

Maß der baulichen Nutzung:

Pult-, Satteldach, Flachdach: max. 11,0m

Die Firsthöhe bzw. bei Flachdächern der höchste Punkt des Daches, ist ab den bestehenden natürlichen Geländehöhen zu messen und an jeder Stelle des Gebäudes lotrecht einzuhalten. Die natürliche bestehende Geländehöhe ist den Höhenlinien wie in der Planzeichnung dargestellt zu entnehmen und als jeweiliger Bezugspunkt zu betrachten. Die oben angegebenen maximalen Firsthöhen dürfen auch talseitig nicht überschritten werden.

Überbaubare Grundfläche/ Grundflächenzahl GRZ von 0,8

Die Grundflächenzahl 0,8 entspricht der Obergrenze, die bereits die Grundflächen von Nebenanlagen, Garagen und Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche einschließt. Überschreitungen nach §19 Abs. 4 BauNVO sind nicht zulässig. Die nicht überbaubaren Grundstücksanteile sind gemäß 10.Grünordnung anzulegen und in einem Freiflächengestaltungsplan zum Eingabeplan entsprechend vorzulegen. Werden Stellplätze und ihre Zufahrten in sickerfähiger Ausführung (wassergebundene Decke, Kies-, Schotterwege, Rasengittersteine, Pflaster mit breiten Rasenfugen, ...) erstellt, werden ihre Flächen nur zur Hälfte in die GRZ eingerechnet, maximal jedoch bis zu 5% der Gewerbegrundstücksfläche oder einer GRZ von 0,9. Bei Anlage eines Gründaches (Anforderungen siehe 10.6 Grünordnung) kann die GRZ um die begrünte Dachfläche überschritten werden, jedoch maximal bis zu einer GRZ von 0,9.

Sonstiges Sondergegebiet (SO II):

Zweckbestimmung: Gewerbepark Büro, Verwaltung und Fremdenbeherbung
Für das Sondergebiet gemäß §11 BauNVO wird festgesetzt, dass ausschließlich Büro und Verwaltungsgebäude sowie Fremdenbeherbung zulässig sind. Andere Nutzungen, insbesondere Wohnnutzung, Einzelhandel oder produzierendes Gewerbe, sind ausgeschlossen. Ausnahmsweise zulässig ist Gastronomie in Verbindung mit Fremdenbeherbung.

Ausschluss von Einzelhandel: Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig.

Maß der baulichen Nutzung:

Pult-, Satteldach, Flachdach: max. 9,0m

Die Firsthöhe bzw. bei Flachdächern der höchste Punkt des Daches, ist ab den bestehenden natürlichen Geländehöhen zu messen und an jeder Stelle des Gebäudes lotrecht einzuhalten. Die natürliche bestehende Geländehöhe ist den Höhenlinien wie in der Planzeichnung dargestellt zu entnehmen und als jeweiliger Bezugspunkt zu betrachten. Die oben angegebenen maximalen Firsthöhen dürfen auch talseitig nicht überschritten werden.

Überbaubare Grundfläche/ Grundflächenzahl GRZ von 0,8

Die Grundflächenzahl 0,8 entspricht der Obergrenze, die bereits die Grundflächen von Nebenanlagen, Garagen und Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche einschließt. Überschreitungen nach §19 Abs. 4 BauNVO sind nicht zulässig. Die nicht überbaubaren Grundstücksanteile sind gemäß 10.Grünordnung anzulegen und in einem Freiflächengestaltungsplan zum Eingabeplan entsprechend vorzulegen. Werden Stellplätze und ihre Zufahrten in sickerfähiger Ausführung (wassergebundene Decke, Kies-, Schotterwege, Rasengittersteine, Pflaster mit breiten Rasenfugen, ...) erstellt, werden ihre Flächen nur zur Hälfte in die GRZ eingerechnet, maximal jedoch bis zu 5% der Gewerbegrundstücksfläche oder einer GRZ von 0,9. Bei Anlage eines Gründaches (Anforderungen siehe 10.6 Grünordnung) kann die GRZ um die begrünte Dachfläche überschritten werden, jedoch maximal bis zu einer GRZ von 0,9.

Sonstiges Sondergegebiet (SO III):

Zweckbestimmung: Private Parkplatzfläche und private Zufahrt

Für das Sondergebiet gemäß §11 BauNVO wird festgesetzt, dass ausschließlich private Parkplatzfläche für PKW Stellplätze sowie Fahrradstellplätze zulässig sind und die private Zufahrt zu diesen Stellplätzen.

5.2 Bauweise

Im Baugebiet „Gewerbegebiet Neuburg West“ ist offene Bauweise festgesetzt.

5.3 Baugrenze

Nebenanlagen oder in Abstandsflächen zulässige Bebauungen dürfen zu den jeweiligen Erschließungsstraßen, zu angrenzenden Feldwegen oder zu den dargestellten privaten Grünflächen die Baugrenzen nicht überschreiten.

5.4 Dachform/ Dachneigung

Als Dachformen werden Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer zugelassen. Die zulässige Dachneigung beträgt 0° - 35°.

5.5 Gebäudegestaltung

Das Gebäude muss sich durch eine entsprechende Fassadengestaltung in die Umgebung einfügen.

5.6 Einfriedungen

Etwaige Einfriedungen sind auf der Grenze der privaten Grünflächen zu den Gewerbeflächen (bebaubaren Flächen) zu errichten. Sie dürfen den Grüngürtel straßenseitig nicht umschließen. (Darstellung im Eingabeplan oder Freiflächengestaltungsplan.)

Die Höhe der Einfriedung einschließlich Punktfundamente darf 1,80 m nicht überschreiten. Die höchstzulässige Fundamenthöhe beträgt 0,20 m. Einfriedungen von Freiverkaufs- und Ausstellungsflächen dürfen eine Höhe von 3,50 m nicht überschreiten.

Durchgehende Betonsockel sind untersagt. Lediglich punktuelle Betonfundamente für tragende Pfosten der Einfriedungen sind erlaubt.

Es sind nur stark durchbrochene Einfriedungen (z.B. Stahlgittermatten) zulässig.

5.7 Stellplätze

Die zu erstellende Anzahl der Kfz-Stellplätze und Fahrradstellplätze richtet sich nach der gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Neuburg. Diese sind auf dem Betriebsgrundstück (= graue GE-Fläche bzw. orangene SO-Fläche) zu errichten.

6. Werbeanlagen und Beleuchtung

Werbeanlagen jeglicher Art (Schilder, Objekte, Gebäudeaufschriften, ...) sind nur für den jeweils ansässigen Betrieb am Ort der Geschäftsausübung zulässig. Eine Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig. (Diese liegt vor, wenn die Fläche aller Werbeanlagen je Grundstücksseite mehr als 20 % der jeweiligen Fassade des Hauptgebäudes umfasst, unabhängig vom Ort der jeweiligen Werbeanlage.)

Leuchtwerbeanlagen sind nur streulichtarm und mit insektenverträglichen Leuchtmitteln (vorzugsweise LED Leuchtmittel) nach dem jeweils aktuellen Stand der Technik zulässig und nur mit gleichbleibender Leuchtstärke und -farbe.

Sämtliche Werbeanlagen dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigen. Ansonsten gilt die Werbeanlagenverordnung der Stadt vom 01.10.2002.

7. Immissionsschutz

7.1 Lärmemissionen

Dem Bebauungsplan liegt eine schalltechnische Untersuchung mit dem Titel "Bebauungsplan Nr. 1-77 "Gewerbegebiet Neuburg West" in Neuburg an der Donau - Ermittlung und Bewertung der schalltechnischen Belange" der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Bezeichnung "LA25-119-G01-E01-01" vom 17.06.2025 bei. Die Hinweise und Anforderungen aus der schalltechnischen Untersuchung sind zu beachten.

Allgemein

In der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu beachten. Es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Umwelteinwirkungen (hier Lärmemissionen) nach § 3 Abs. 1 BImSchG verursacht werden und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz erfüllt wird.

Nach § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass u.a. schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete, sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005

Um zu beurteilen, ob durch die zukünftige Nutzung des Bebauungsplangebietes als Gewerbegebiet diese Anforderungen für die schutzbedürftigen Nutzungen hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind, können die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 herangezogen werden.

Schutzbedürftige Nutzungen

Die Definition der schutzbedürftigen Nutzungen richtet sich nach der Definition im Beiblatt 1 zur DIN 18005 (schutzbedürftige Gebiete) und nach der TA Lärm (Maßgeblicher Immissionsort).

Zulässiges Immissionsniveau

Die Kommune als Planungsträgerin gibt durch die Festsetzung von zulässigen Lärmemissionskontingenten vor, welche Lärmemissionen zukünftig aus dem Bebauungsplangebiet emittiert (abgestrahlt) werden dürfen. Auf Basis von normierten Rechenmethoden ergeben sich dann zulässige Lärmimmissionen (auch als Immissionskontingente bezeichnet) an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen, die sich am Immissionsniveau orientieren. Unter Immissionsniveau sind die Lärmimmissionen zu verstehen, welche zukünftig zulässig sein sollen. Aus Sicht des Immissionsschutzes kann dabei auch ein Immissionsniveau unterhalb der Orientierungswerte durch die Kommune angestrebt werden. Dies ist z. B. dann angezeigt, wenn "auf der grünen Wiese" ein neues Gewerbegebiet ausgewiesen wird und weitere Gewerbegebiete geplant sind oder ein vorhandenes Wohngebiet als besonders schutzbedürftig eingestuft wird. Um wie viel dB(A) die Orientierungswerte unterschritten werden sollen, legt die Kommune fest und richtet sich nach den jeweils vorliegenden Gegebenheiten.

Ebenso kann durch die Kommune ein Immissionsniveau oberhalb der Orientierungswerte im Rahmen sachgerechter Abwägung zugelassen werden. Dies ist z.B. dann möglich, wenn bereits Lärmimmissionen als Vorbelastung an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen einwirken. Für die maximale Höhe des vorgesehenen Immissionsniveaus gibt es keine gesetzlichen Vorgaben. Als "Orientierung" kann auf die TA Lärm und die 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) zurückgegriffen werden.

In der TA Lärm wird für besondere Situationen unter Punkt 6.7 (Gemengelage) eine "Obergrenze" für zum Wohnen dienende Gebiete von 60 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts angegeben. Dabei gibt die TA Lärm aber keine Obergrenze der zulässigen Gewerbelärmimmissionen vor, sondern regelt, unter welchen schalltechnischen

Bedingungen ein Betrieb oder eine Anlage genehmigungsfähig ist. Die TA Lärm lässt somit Lärmbelastungen zu, die dann, wenn ein Betrieb den Immissionsrichtwert bereits ausschöpft und zusätzlich weitere Betriebe nach dem „6-unter-Kriterium“ genehmigt wurden, weit über den Orientierungswerten des Beiblattes 1 zur DIN 18005 für Gewerbelärmimmissionen liegen können.

In der 16. BImSchV werden für reine Wohngebiete und für allgemeine Wohngebiete Immissionsgrenzwerte von 59 dB(A) tagsüber und 49 dB(A) nachts angegeben.

Zulässige Lärmemissionen

Um eine Überschreitung der zu Grunde zu legenden Gewerbelärmimmissionen an den schutzbedürftigen Nutzungen zu verhindern, wurden Emissionskontingente nach der DIN 45691:2006-12 für das Bebauungsplangebiet festgesetzt.

Somit werden die umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen vor unzumutbaren Lärmeinwirkungen geschützt. Ferner kann eine gerechte Verteilung der zulässigen Lärmemissionen auf das gesamte Bebauungsplangebiet sichergestellt werden.

Die Festsetzung von Emissionskontingenten in Gewerbegebieten ist nach § 1 Abs. 4 Baunutzungsverordnung zur Konkretisierung der besonderen Eigenschaften der Betriebe und Anlagen im Bebauungsplangebiet möglich.

Im Sondergebiet ist die Festsetzung nach § 11 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 3 möglich.

Durch die Festsetzung der Emissionskontingente wird somit geregelt, welche Schallemissionen die Betriebe und Anlagen im Plangebiet aufweisen dürfen. Mit dem festgesetzten Rechenverfahren ergibt sich dann für die umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen das jeweilige Immissionskontingent. Rechtlich umstrittene Bezüge zu Gegebenheiten außerhalb des Plangebietes (Dämpfungen, Immissionsorte usw.) sind somit in diesem Bebauungsplan nicht erforderlich.

Um der hier erforderlichen hohen Genauigkeit gerecht zu werden, sind die Berechnungen (in Abweichung zur DIN 45691) mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.

Als Einfallswinkel ist von 360 Grad auszugehen. Somit ist festgelegt, dass z.B. die Eigenabschirmung einer Gebäudefassade eines betrachteten Wohngebäudes nicht herangezogen wird.

Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente. Es werden somit alle Immissionskontingente $L_{IK,i,j}$ aus den Teilflächen (i) an den relevanten Immissionsorten (j) ermittelt und logarithmisch aufsummiert.

Als Bezugsfläche ist die in der Planzeichnung als Gewerbegebiet dargestellte Grundstücksfläche heranzuziehen.

Nachweis im Genehmigungsverfahren

Im Rahmen eines nachfolgenden Genehmigungsverfahrens (nach BImSchG, Baurecht usw.) ist zu berechnen, welches Immissionskontingent ($L_{IK,i,j}$) sich für die jeweilige Teilfläche ergibt. Dabei ist sicherzustellen, dass die Emissionskontingente nur einmalig herangezogen bzw. nicht doppelt vergeben werden dürfen. Dies könnte z.B. durch eine Auflage oder Bedingung im Genehmigungsbescheid erfolgen.

Der Antragsteller muss die Einhaltung des so ermittelten Immissionskontingentes nachweisen.

Hinweis: Bei der Berechnung der tatsächlichen Immissionen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens können auch Dämpfungen und Abschirmungen entsprechend der DIN ISO 9613-2 Akustik, Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien; Teil 2: „Allgemeines Berechnungsverfahren“ berücksichtigt werden.

Die Beurteilungszeiträume tagsüber und nachts beziehen sich jeweils auf die Definition dieser Zeiträume in der TA Lärm.

Dies gilt für alle Immissionsorte, an denen der durch das geplante Vorhaben hervorgerufene Beurteilungspegel um weniger als 15 dB(A) unter dem Immissionsrichtwert (Relevanzgrenze nach der DIN 45691:2006-12) liegt.

Lärmschutzgutachten im Genehmigungsverfahren

In der Satzung wurde der Hinweis aufgenommen, dass bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren und Genehmigungsfreistellungsverfahren mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen ist, ob ein gutachterlicher Nachweis der Einhaltung der sich aus der Satzung ergebenden Lärmimmissionen erforderlich ist.

Dies gilt auch in Genehmigungsfreistellungsverfahren. Dieser Hinweis ist keine Grundlage der Abwägung, sondern soll sicherstellen, dass die Bauwerber sich frühzeitig mit der Genehmigungsbehörde in Verbindung setzen, um die Erforderlichkeit der Begutachtung abzuklären. Somit kann eine zeitliche Verzögerung im Genehmigungsverfahren im Sinne des Bauwerbers vermieden werden.

Bewertung der Lärmimmissionen

Wie der Untersuchungsbericht der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Bezeichnung LA25-119-G01-01 vom 06.05.2025 aufzeigt, werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 an der vorhandenen Wohnbebauung auch unter Berücksichtigung der Vorbelastung eingehalten. Somit werden durch das Planvorhaben keine schädlichen oder unzumutbaren zusätzlichen Lärmimmissionen verursacht. Die sich durch die Planung ergebende Pegelanhebung wird als zumutbar angesehen.

Gliederung des Bebauungsplanes und zulässige Nutzung und Zweckbestimmung des Plangebietes

Es befindet sich im Stadtgebiet der Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Bahnhof West-Teil A“. Dieser Bebauungsplan weist unter anderem Gewerbegebietsflächen ohne Lärmkontingentierung aus, wodurch auch hier die Ansiedlung von typischen Gewerbebetrieben (nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe im Sinne des § 8 BauNVO) ermöglicht wird. Die Stadt wird dieses Gebiet als Referenzgebiet zur Ansiedlung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben im Sinne des § 8 BauNVO erhalten. Somit ist innerhalb des Gebietes der Stadt Neuburg an der Donau der Gebietstypus eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO gewahrt. Das festgesetzte Gewerbegebiet wird planübergreifend gem. §1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO gegliedert.

Gewerbelärm auf das Plangebiet

Südlich und Südöstlich des Plangebietes befinden sich gewerbliche Nutzungen. Es sind die Lärmimmissionen durch die bestehenden gewerbliche Nutzungen innerhalb des Plangebietes zu ermitteln. Es ist nachzuweisen, dass die zulässigen und genehmigten Lärmemissionen der dort ansässigen Betrieb nicht unzumutbar eingeschränkt werden.

Es werden innerhalb des Plangebietes die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein Gewerbegebiet eingehalten.

Schutz vor Verkehrslärm für neue Gebäude im Plangebiet ohne Festsetzung

Westlich des Plangebietes verläuft die Bundesstraße B 16. Von diesem Verkehrsweg werden Lärmimmissionen im Plangebiet verursacht.

Bei Änderung und Neuschaffung von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" sind die sich aus den maßgeblichen Lärmpegeln ergebenden baulichen Schallschutzmaßnahmen zu beachten.

Für den Schallschutz von Wohnungen enthält die DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" die einzuhaltenden Anforderungen.

Diese können auch im Rahmen der Planung der Gebäude ermittelt werden, da durch mögliche vorgelagerte Gebäude eine erhebliche Pegelminderung oder durch hinterliegende Gebäude durch Reflektionen eine erhebliche Pegelerhöhung auftreten kann.

Der Berechnung der Lärmimmissionen und der Nachweis der Einhaltung der sich aus der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" ergebenden Anforderungen an die Außenbauteile ist im Rahmen der Entwurfsplanung und/oder

Genehmigungsplanung zu führen.

Es gibt keine verbindliche Rechtsnorm, die vorgibt, ab welchem Außenpegel eine schallgedämmte Lüftung erforderlich ist. Im Beiblatt 1 zur DIN 18005 ist ein Auslösewert von 45 dB(A) angegeben. Die Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung (24. BImSchV) gibt vor, dass in allgemeinen Wohngebieten bei einem Pegel von über 49 dB(A) ein Anspruch auf den Einbau von Lüftungseinrichtungen besteht. In der VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" wird ab einem Außenpegel von 50 dB(A) eine Lüftungseinrichtung gefordert.

Daher ist ein anzustrebender Außenpegel von weniger als 50 dB(A) nachts für zum Lüften von Schlaf- und Kinderzimmern vorgesehenen Fenstern als sachgerecht anzusehen, da die Immissionsrichtwerte der TA Lärm nachts auch bei 50 dB(A) liegen.

Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen

Die Erschließung erfolgt über einen neuen Zubringer über den Sehensander Weg zur Bundesstraße B 16. Es wurden im Gewerbegebiet ein Beurteilungspegel tagsüber von ca. 59 dB(A) und nachts von ca. 55 dB(A) ermittelt. Diese Werte liegen unter den Orientierungswerten der DIN 18005 für Verkehrslärm von tagsüber 65 dB(A) und nachts 55 dB(A) für ein Gewerbegebiet.

Es wurden im Mischgebiet ein Beurteilungspegel tagsüber von ca. 53 dB(A) und nachts von ca. 50 dB(A) ermittelt. Diese Werte liegen unter den Orientierungswerten der DIN 18005 für Verkehrslärm von tagsüber 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) für ein Mischgebiet.

Somit werden keine Wohngebiete oder Wohngebäude wesentlich durch den planbedingten Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen beeinträchtigt. Die mögliche Beeinträchtigung an den Verkehrswegen liegt im Rahmen der allgemein üblichen Schwankungsbreite des Fahraufkommens auf öffentlichen Verkehrswegen und wird als zumutbar angesehen.

7.2 Lichtemissionen

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

8. Gewässer- und Grundwasserschutz

Sämtliche Bodenbefestigungen sind in sickerfähiger Ausführung (wassergebundene Decke, Kies-, Schotterwege, Rasengittersteine, Pflaster mit breiten Rasenfugen, ...) herzustellen. Betonierte oder asphaltierte Flächen sind nur auf stark befahrenen Abschnitten zulässig bzw. im Bereich des Transports oder der Lagerung von wassergefährdenden Stoffen vorgeschrieben.

Das von Dach- und Hofflächen anfallende, unverschmutzte Regenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern oder der Brauchwassernutzung zuzuführen. Retentionsbecken für die Regenwasserversickerung können auch bei naturnaher Gestaltung (Überdeckung mit mind. 30 cm belebter Bodenzone und standortgerechtem Bewuchs mit gebietsheimischem Saatgut (Wildstauden, Schilf, ...) in die nicht überbaubaren Flächen als Teil der Grünflächen integriert und damit angerechnet werden.

Aufgrund des Geländegefälles von Nord-West nach Süd-Ost ist es erforderlich bei stärkeren Niederschlägen Hangwasser abzufangen, um möglichst zu vermeiden, dass größere Wassermengen über den Sehensander Weg fließen können. Dafür sind entlang des östlichen Rand des Planungsgebiets entsprechende Sickerflächen als Mulde plus einem Wall vorgesehen. Unter der Mulde befindet sich eine Rigolensystem. Die Größe der Sickerflächen und die Erfordernis des Rigolensystems ergeben sich aus der vorhandenen Versickerungsfähigkeit des Bodens (siehe dazu das diesem Bebauungsplan beiliegende Bodengutachten Nr. 2404291 vom 24.09.2024) sowie entsprechenden Berechnungen des Wasserabflusses. Bei Anlage des Walls ist dringend zu beachten, dass dieser bei einer Zufahrt in dem zeichnerisch markierten Zufahrtsbereich am

Sehensander Weg - analog wie nördlich bei der öffentlichen Erschließungsstraße - am Südeinde in gespiegelter L-Form der Zufahrt bis zum Ende der Versickerungsfläche folgt.

9. Grünordnung

Die nicht überbaubaren Flächen der Gewerbegrundstücke (siehe GRZ-Obergrenze unter 3.1) sind in einer oder wenigen größeren Grünflächen (anerkannte mindestgröße 30 m² auf dem GE-Grundstück (= graue Fläche) bzw. auf dem SO-Grundstück (= orangene Fläche) zusammenzufassen und mit Bäumen und Sträuchern nach landschaftsplanerischen Gesichtspunkten zu bepflanzen. Die Baum- und Straucharten richten sich nach der Artenauswahlliste im Anhang. Die Grünflächen sind auf Dauer zu pflegen und zu unterhalten.

Die privaten Grünflächen sind, um eine fachlich ausreichende Eingrünung des Gewerbegebietes und der Flächen des Sonstigen Sondergebiets zu gewährleisten, auf mind. 60 % der Fläche mit zweireihigen Strauchpflanzungen und einreihigen Baumpflanzungen im Abstand von 15 Meter zu bepflanzen und dauerhaft als freiwachsende Pflanzung zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

Private Grünflächen nördlich angrenzend an Kreuter Weg

Intensive Eingrünung: Neupflanzung einer 2-reihigen Hecke mit einer Breite von ca. 3 m zur Einbindung in das Landschaftsbild und Steigerung der Strukturvielfalt am nördlichen Grünstreifen des Bebauungsplangebietes im Bereich angrenzend an den Kreuter Weg. Die Pflanzung der Sträucher erfolgt im Dreiecksverband mit einem Reihen- und Pflanzabstand von 1,5 m. Im Abstand von 10 m ist ein säulenförmiger – oder kleinkroniger Laubbaum (Wuchshöhe >10 m), alternativ im Abstand von 20 m ein großkroniger Laubbaum (Wuchshöhe > 20m) zu pflanzen

Mindestqualität: 20% der Gehölze als vHei, 125 - 150, 80 % der Gehölze als vStr 3 Tr, 80 - 100. Bäume: H 3xv mDb 18 – 20

Pflege: Die Pflege der Hecke erfolgt durch abschnittsweises auf Stock setzten von max. 1/3 der Hecke. Erstmalig ist ein Pflegedurchgang nach 15 Jahren zulässig. Der auf Stock gesetzte Abschnitt darf in den folgenden 15 Jahren nicht erneut auf Stock gesetzt werden. Ein halbseitiges auf Stock setzten der Hecke ist nicht zulässig. Der Zeitraum der Pflegeschritte erstreckt sich gemäß §39 des BNatSchG (5) auf die Zeit zwischen 1. Oktober bis 29. Februar.

Herstellung: Herstellung der Bepflanzung ist in der Vegetationsperiode nach Erhalt der Baugenehmigung! Mit der Baugenehmigung ist ein entsprechender Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

Pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist auf dem Gewerbegrundstück bzw. Sonstigen Sondergebietsgrundstück ein standortgerechter, klimaangepasster Laubbaum (siehe Artenauswahlliste im Anhang) in einer mindestens 10m² großen Pflanzscheibe, die standortgerecht zu begrünen (z.B. Wildblumenansaat, Wildstauden) und vor Verdichten (Überfahren, etc.) zu schützen ist oder in der jeweiligen Grünfläche des GE / SO-Grundstücks zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Gründächer, die für eine Überschreitung der GRZ angerechnet werden sollen sind in den Bauvorlagen bzw. im Freiflächengestaltungsplan detailliert als Gegenstand der Genehmigung/ Freistellung darzustellen und auf Dauer zu unterhalten. Die anzurechnende Vegetationsfläche (nur die wirklich begrünten Teile eines Gründaches werden angerechnet) muss dabei mit heimischen Gräsern und Wildkräutern bewachsen sein (oder auch mit Bäumen und Sträuchern) und eine Mindestsubstratauflage von 15 cm aufweisen.

Mit den Bauvorlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, in dem die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen darzustellen ist.

10. Hinweise

10.1 Denkmalschutz / Bodendenkmalpflegerische Belange

In unmittelbarer Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet befinden sich folgende Bodendenkmäler:

D-1-7232-0276 „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“

D-1-7232-0275 „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

10.2 Vorgaben zur baulichen Nutzung im Sicherheitsstreifen der 110-kV-Freileitung

Im Planungsbereich befindet sich die Hochspannungsleitung Kothau - Neuburg, Ltg. Nr. J290, der Bayernwerk Netz GmbH. Die Lage können Sie dem im Anhang befindlichen Lageplan entnehmen. Für die Richtigkeit der in den Lageplan eingetragenen Leitungs-trasse besteht jedoch keine Gewähr. Die Maßangaben beziehen sich stets auf die tatsächliche Leitungsachse im Gelände.

Die Baubeschränkungszone der 110-kV-Leitung Kothau - Neuburg zwischen Mast Nr. A112 und Mast Nr. A113 beträgt jeweils 23,00 m beiderseits der Leitungsachse.

Innerhalb der Baubeschränkungszone bestehen Höhenbeschränkungen für alle Bau- und sonstigen Maßnahmen, die der Bayernwerk Netz GmbH zur Stellungnahme vorzulegen sind.

Die Bebaubarkeit im Bereich der Leitung richtet sich nach den folgenden Normen/VDE-Bestimmungen:

DIN EN 50341-1 „Freileitungen über AC 45 kV“

DIN VDE 0105-100 „Betrieb von elektrischen Anlagen“

DIN EN 50341-1 und 50341-2-4; Einhaltung der geforderten Mindestabstände, d. h. die Schutzzone der Leitung bleibt gewahrt

DIN VDE 0105-100; Stellt sicher, dass die Mindestabstände nicht unterschritten werden

Bei der Ermittlung der Abstände ist unter der Leitung der größtmögliche Durchhang und seitlich der Leitung das größtmögliche Ausschwingen der Leiterseile bei Wind zu berücksichtigen.

Gemäß DIN EN 50341 sind bei 110-kV-Freileitungen folgende Mindestabstände zu den Leiterseilen einzuhalten:

Feuergefährdete Betriebsstätten (Tankstellen usw.)	11,00 m
Bauwerke	5,00 m
Verkehrsflächen	7,00 m
Antennen, Zäune, usw.	3,00 m
Gelände	6,00 m
Bepflanzung	2,50 m

Ferner sind die für den Bau und den späteren Unterhalt erforderlichen Gerüste zu berücksichtigen.

Weiterhin besteht um die Masten eine Baubeschränkungszone von 10,00 m gemessen ab der Fundamentaußenkante.

Die Zufahrt zum Mast muss auch künftig mit Lkw und Mobilkran gewährleistet sein.

Abgrabungen im Mastbereich können die Standsicherheit des Mastes gefährden und sind nur mit unserem Einverständnis möglich. Dies gilt auch für vorübergehende Maßnahmen.

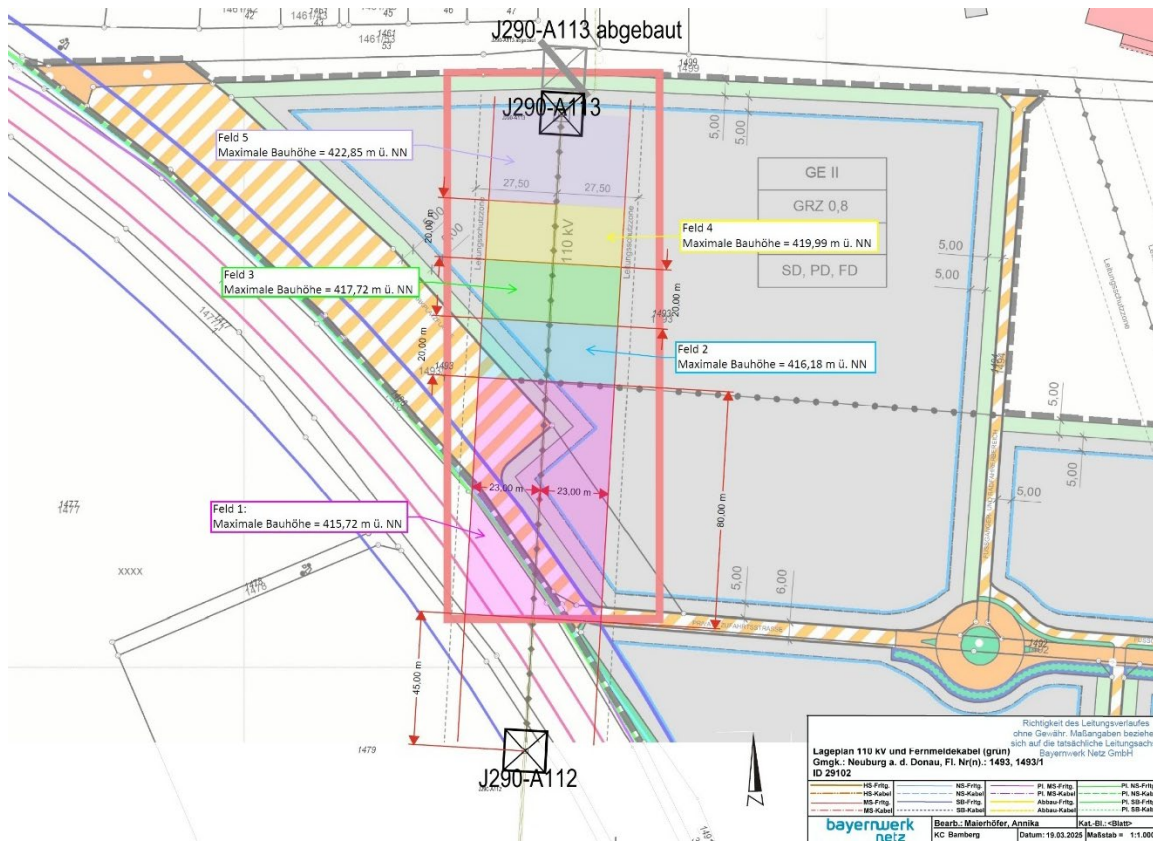
Bei Baumaßnahmen im Bereich des Freileitungsmastes dürfen die Masterdungsanlagen weder beschädigt noch selbstständig entfernt werden. Eine notwendige Verlegung kann nur im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH durchgeführt werden.

Maximal mögliche Bauhöhe

Innerhalb der Baubeschränkungszone sind ausgehend von den ungünstigsten Stellen in den jeweiligen Feldern auf den Flurstücken 1493/1 und 1493 der Gemarkung Neuburg a. d. Donau folgende Bauhöhen realisierbar:

Feld Nr.	Feld Farbe	Max. Bauhöhe
1	Pink	415,72 m ü. NN
2	Blau	416,18 m ü. NN
3	Grün	417,72 m ü. NN
4	Gelb	419,99 m ü. NN
5	Lila	422,85 m ü. NN

Die Felder sind dem folgenden Lageplan zu entnehmen, dieser liegt dem Bebauungsplan im Originalmaßstab bei:



Für Tankstellen und Zelte gelten besondere Sicherheitsabstände, diese sind der Bayernwerk Netz GmbH zur Prüfung vorzulegen. Die exakten Bauhöhen innerhalb der Baubeschränkungszone können erst anhand der tatsächlichen Gebäudelage und den dazugehörigen Höhenangaben bezogen auf m über NN ermittelt werden.

Außerhalb der Baubeschränkungszone bestehen keine Höhenbeschränkungen seitens des Fachbereichs 110 kV Planung – Bau – Betrieb.

Des Weiteren sind folgende Auflagen und Hinweise im Bereich der Hochspannungsfrei-leitung zu beachten und einzuhalten:

Sicherung des Anlagenbestandes und -betriebes

Der Bestand, der Betrieb und die Unterhaltung der bestehenden Anlagen ist zu gewährleisten. Zu Unterhaltungsmaßnahmen zählen u.a. Korrosionsschutzarbeiten, Arbeiten zur Trassenfreihaltung von betriebsgefährdendem Aufwuchs sowie die Erneuerung, Verstärkung oder ein durch Dritte veranlasseter Umbau der Leitungen auf gleicher Trasse unter Beibehaltung der Schutzzonen.

Vorbeugender Brandschutz

Die abschließende gutachterliche Stellungnahme hierfür obliegt der örtlich zuständigen Fachstelle.

Niveauveränderungen

Grundsätzlich darf im Schutzzonenbereich weder Erdaushub gelagert, noch dürfen sonstige Maßnahmen durchgeführt werden, welche das bestehende Erdniveau unzulässig erhöhen. Ebenso weisen wir darauf hin, dass Aufschüttungen, Lagerung von Baumaterial und -hilfsmittel sowie das Aufstellen von Baubaracken u. ä. nicht gestattet sind. Sollten jedoch solche Maßnahmen unvermeidbar sein, so ist in jedem Fall die vorherige Zustimmung der Bayernwerk Netz GmbH erforderlich. Leicht brennbare Stoffe dürfen im Bereich der Hochspannungsleitung nicht gelagert werden.

Dachdeckung

Die Dachhaut des Gebäudes muss in harter Bedachung nach DIN 4102, Teil 7, ausgeführt werden.

Antennen- und Blitzschutzanlagen

Antennen- und Blitzschutzanlagen müssen nach den gültigen Bestimmungen (DIN VDE 0855 bzw. 0185) von einem anerkannten Fachmann errichtet werden.

Sonstige Bauwerke

Innerhalb der Baubeschränkungszone sind Bayernwerk Netz GmbH alle sonstigen Bauwerke (Beleuchtungsanlagen, Fahnenmaste, Werbeanlagen etc.) gesondert zur Stellungnahme vorzulegen.

Geräuschemissionen

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass an die Hochspannungsfreileitung, durch die Wirkung des elektrischen Feldes, bei bestimmten Witterungsverhältnissen, insbesondere bei Regen, Nebel oder Raureif, Geräusche entstehen können.

Witterungs- und naturbedingte Einflüsse

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass bei ungünstigen Witterungsverhältnissen Eisbrocken und Schneematschklumpen von den Leiterseilen abfallen können. Unter den Leiterseilen muss unter Umständen mit Vogelkot gerechnet werden. Wir bitten hier um Beachtung, gerade im Bereich von Stellplätzen, Straßen und Gebäuden. Für solche witterungs- und naturbedingten Schäden kann keine Haftung übernommen werden.

Elektromagnetische Felder

Hinsichtlich der elektromagnetischen Felder wird auch bei Einhaltung des für Bauwerke erforderlichen Mindestabstandes von 5,00 m (bei 110 kV) zu den Leiterseilen die Grenzwerte der 26. BImSchV (5 kV/m und 100 µT) eingehalten. Damit ist sichergestellt, dass nach dem derzeitigen wissenschaftlichen Kenntnisstand Gesundheitsgefährdungen ausgeschlossen sind.

Zäune

Zäune im Bereich der Baubeschränkungszone sind aus isolierenden oder nichtleitenden Werkstoffen (z. B. kunststoffummantelter Maschendraht, Holz) aufzustellen. Pfeiler, Toranlagen und leitende Zäune sind zu Erden.

Bepflanzung

Achten Sie bitte bei Anpflanzungen innerhalb der Baubeschränkungszone der Freileitung darauf, dass nur Gehölze mit einer maximalen Aufwuchshöhe von 2,50 m angepflanzt werden, um den Mindestabstand zur Freileitung auf jeden Fall einzuhalten.

Geplante Pflanzhöhen über 2,50 m sind gesondert mit der Bayernwerk Netz GmbH abzustimmen.

In diesem Zusammenhang macht die Bayernwerk Netz GmbH bereits jetzt darauf aufmerksam, dass diejenigen Bäume oder Sträucher, die in den Mindestabstandsbereich der Hochspannungsleitung wachsen oder bei Umbruch geraten können, durch den Grundstückseigentümer entschädigungslos zurückgeschnitten oder entfernt werden müssen bzw. auf Kosten des Grundstückseigentümers vom Leitungsbetreiber entfernt werden.

Schattenwurf

Bei Photovoltaik-Anlagen ist der Schattenwurf der vorhandenen Maste und Leiterseile zu akzeptieren. Dies gilt auch bei einer Anpassung/Erneuerung von Masten, die eine Änderung der Höhe bzw. der Grundabmessungen des Mastes bedingen und ggf. eine auftretende Änderung des Schattenwurfes verursachen.

Unfallverhütung

Auf die erhöhte Gefahr bei Arbeiten in der Nähe von Hochspannungsleitungen wird ausdrücklich hingewiesen. Die Sicherheitshinweise enthalten entsprechende Informationen, welche dem bauausführenden Personal zur Kenntnis zu geben und auch bei späteren Instandhaltungsarbeiten einzuhalten sind.

Firmen, welche im Schutzbereich der Leitung Arbeiten verrichten wollen, müssen mindestens vier Wochen vor Baubeginn die maximal möglichen Arbeitshöhen für den erforderlichen Ausübungsbereich bei der Bayernwerk Netz GmbH, 110 kV Leitungen Planung – Bau – Betrieb, unter Angabe der bestehenden Höhe über NN, anfragen.

Kran/Baggereinsatz

Der Einsatz von Hebewerkzeugen, wie z. B. Turmdrehkran, Autokran oder Teleskopstapler sowie von Betonpumpen und dgl. müssen, wenn sie die Baubeschränkungszone berühren oder hineinragen, mindestens vier Wochen vor Baubeginn und unter Angabe der max. möglichen Gerätehöhe, sowie des gewünschten Einsatzstandortes mit einer Höhe über NN anhand eines maßstabsgetreuen Lageplanes, gesondert mit uns abgestimmt werden.

Genehmigungsfreie Bauten

Sollte das Bauvorhaben seitens des Landratsamtes als genehmigungsfrei gelten, ist dennoch eine endgültige Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH bezogen auf die Ausführungsplanung einzuholen.

Hierfür benötigen wir:

- Lageplan im Maßstab 1:1000 mit dem eingezeichneten Bauvorhaben
- $\pm 0,00$ Ebene der Bodenplatte in Metern über Normalnull sowie
- Eingabeplan des zu errichtenden Bauwerks

Diese für die Beurteilung des Bauvorhabens notwendigen Unterlagen, sind rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten bei uns einzureichen. Eine Baugenehmigung besteht erst nach Zustimmung der Bayernwerk Netz GmbH zu dem geplanten Vorhaben.

Es können einzelne Bauvorlagen nachgefordert werden.

Die Einmessung der vollendeten Baumaßnahme muss durch das zuständige Vermessungsamt erfolgen. Ein amtlicher Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit dem vollendeten Neubau ist uns unaufgefordert vorzulegen.

Geltungsdauer der Stellungnahme

Auf Grund der hohen Anzahl an bautechnischen Eingriffen in unseren Leitungsbestand (u.a. durch die Energiewende) ist diese Stellungnahme zwei Jahre ab vorgenanntem Datum gültig. Nach Ablauf dieser Frist und nicht Umsetzung der eingereichten Maßnahme ist eine erneute Vorlage zur Stellungnahme notwendig.

Bitte beachten Sie, dass das vorgenannte Schreiben sich lediglich auf die Hochspannungsfreileitung bezieht und nur als Planungshilfe dient. Dieses Schreiben ersetzt nicht die endgültige Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH. Die Bauakte der Ausführungsplanung ist uns zur endgültigen Stellungnahme vorzulegen (Bayerischer Bauordnung (BayBO). In den endgültigen Bauplänen ist uns die $\pm 0,00$ Ebene der Bodenplatte über NN anzugeben.

Grundsätzlich ist vor der Ausführung eine Planauskunft zu eventuellen Mittel-, Niederspannungs- und Gasanlagen, über unser Online-Portal unter <https://meine-planaus-kunft.de/LineRegister/extClient?theme=bag> einzuholen.

Die der Stellungnahme und diesem Bebauungsplan beiliegenden Anlagen sind zu beachten: Lageplan, Sicherheitshinweise.

10.3 Vorgaben zur baulichen Nutzung im Sicherheitsstreifen der 20-kV-Freileitung

Der Schutzzonenbereich der 20-kV-Doppelfreileitungen beträgt in der Regel beiderseits zur Leitungsachse je 12,5 m. Aufgrund geänderter technischer Gegebenheiten können sich gegebenenfalls andere Schutzzonenbereiche ergeben. Hinsichtlich der, in dem angegebenen Schutzzonenbereich bestehenden, Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen. Achten Sie bitte bei Anpflanzungen innerhalb des Schutzzonenbereiches der Freileitung darauf, dass nur Gehölze mit einer maximalen Aufwuchshöhe von 2,5 m angepflanzt werden um den Mindestabstand zur Freileitung auf jeden Fall einzuhalten. Abgrabungen im Mastbereich können die Standsicherheit des Mastes gefährden und sind nur mit dem Einverständnis der Bayernwerk Netz GmbH möglich. Die Standsicherheit der Freileitungsmaste und die Zufahrt zu den Standorten muss zu jeder Zeit gewährleistet sein. Dies gilt auch für vorübergehende Maßnahmen.

Vorsorglich weisen wir bereits jetzt darauf hin, dass die 20-kV-Freileitung bis zu einer möglichen Verkabelung Bestand hat und somit auch während der Bauzeit zu berücksichtigen ist. Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen. Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html.

10.4 Bauverbot

Entlang der freien Strecke von Bundesstraßen gilt gemäß § 9 Abs. 1 FStrG für bauliche Anlagen bis 20,0 m Abstand gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke ein Bauverbot. Die entsprechende Anbauverbotszone ist im Bebauungsplan dargestellt.

Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß § 9 Abs. 6 FStrG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird.

Eine Ausnahme von der Anbauverbotszone von 20,0 m, gemessen vom Fahr-bahnrand, kann ausschließlich für die Errichtung von Lärmschutzanlagen (Wall, Wand, Wall-Wand-Kombination) und deren Bepflanzung sowie für die Anlage von Stellplätzen (nicht überdacht) zugelassen werden.

Bäume, Lärmschutzanlagen und Stellplätze dürfen nur mit einem Mindestabstand von 10,0 m vom Fahrbahnrand der Straße errichtet werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB, Sicherheit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RPS bzw. RAL).

10.5 Baubeschränkung

Entlang der freien Strecke von Bundesstraßen ist gemäß § 9 Abs. 2 FStrG für bauliche Anlagen bis 40,0 m Abstand gemessen vom äußeren Rand der Fahr-bahndecke die Zustimmung der Straßenbauverwaltung notwendig. Die Baubeschränkungszone ist im Bebauungsplan dargestellt.

10.6 Zufahrtsmöglichkeiten / Erschließung / Anbindung über bestehende untergeordnete Straßen

Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zu der Bundesstraße B 16 sind nicht zulässig.

Anbindung über bestehende untergeordnete Straßen:

Durch die Ausweisung des Bauleitplangebietes ist mit einer Zunahme des Verkehrs an der Straßeneinmündung „Ochsenweg“ bei Abschnitt 2050, Station 3,200 der Bundesstraße 16 zu rechnen.

Eine Signalisierung der Straßeneinmündung wird laut Ergebnis der Verkehrsgutachten vom Dezember 2024 erforderlich (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 1 FStrG). Siehe Erläuterungen oben.

Nach § 12 Abs. 1 FStrG hat die Kommune die Kosten der Änderung zu tragen.

Die Stadt Neuburg an der Donau hat die entstehenden Erneuerungs- und Unterhaltungsmehrkosten der Straßenbauverwaltung zu ersetzen (§ 12 Abs. 1 FStrG i.V.m. § 13 Abs. 3 FStrG).

Über die Änderung der Einmündung hat die Stadt Neuburg an der Donau vor Rechtsverbindlichkeit des Bauleitplanes beim Staatlichen Bauamt den Abschluss einer Vereinbarung zu beantragen, in der die technischen Einzelheiten sowie die Kostentragung zu regeln sind. Hierzu ist eine detaillierte Straßenplanung erforderlich.

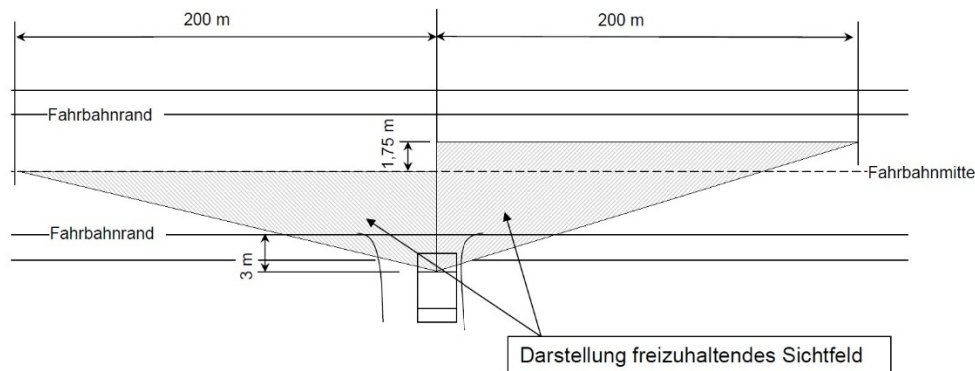
Der eingezeichnete Korridor für eine südliche Zufahrt vom Ochsenweg zum Bauleitplangebiet ist ausschließlich für Rechtsabbieger vom Kreisverkehr Sehensan-der Weg / Ochsenweg kommend vorzusehen. Aufgrund einer möglichen Rückstaugefahr auf die Bundesstraße, sind Linksabbieger in diese Zufahrt nicht zuzulassen. Das Linksabbiegen ist mittels Markierung, Beschilderung, Einfahrtstrichter mit getrennten Spuren und bei Nichtbeachtung mittels baulicher Maßnahmen zu unterbinden. Siehe auch bereits Erläuterung weiter oben im Text.

Sichtflächen:

Im Bebauungsplan sind Sichtflächen gemäß der Schema-Skizze (siehe unten) mit den Abmessungen Tiefe 3 m in der Zufahrt, Länge parallel zur Straße 200 m für die Zufahrt vom Ochsenweg auf die Bundesstraße B16 zu beachten.(§ 11 Abs. 2 FStrG i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB, Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RAL).

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht

angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.



Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundes- übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV).

10.7 Mutterboden

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

Der Hochwasserschutz der Stadt Neuburg an der Donau ist auf HQ100 plus 1m Freibord ausgelegt und das Planungsgebiet somit für HQ100 geschützt

10.8 Niederschlagswasser

Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Vorschriften der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFriV) und technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Bei der Beseitigung von anfallendem Niederschlagswasser sind die aktuell geltenden Regelwerke (insbesondere DWA A 102, DWA A 138 und DWA M 153) zu beachten. Hauswasserdrainagen dürfen nicht am Abwasserkanal angeschlossen werden.

10.9 Hangwasserabfluss

Auch der Hangwasserfluss muss auf dem eigenen Grundstück zurückgehalten und versickert werden, und darf nicht zu Ungunsten umliegender Grundstücke verlagert werden.

10.10 Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten

Im Umgriff des Planungsbereiches sind nach derzeitigen Aktenlage des Wasserwirtschaftsamtes Ingolstadt und nach den Informationen aus dem Altlasten-, Bodenschutz- und Dateninformationssystem (ABuDIS) keine Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen bzw. schädlichen Bodenveränderungen bekannt. Es ist dennoch nicht auszuschließen, dass im Zuge von Baumaßnahmen in den betroffenen Bereichen Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen aufgedeckt werden. Sollte sich dies bestätigen, sind das Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen und

das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt umgehend zu informieren. Für die weitere Vorgehensweise sind dann die folgenden Punkte zu beachten:

- Die erforderlichen Maßnahmen sind durch einen fach- und sachkundigen Sachverständigen (Bereich Bodenschutz) in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt festzulegen. Des Weiteren sind im Anschluss die notwendigen Untersuchungen durchzuführen, die fachgerechte Ausführung zu überwachen sowie die gewerteten Ergebnisse in einem Bericht zusammen zu fassen, der dem Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen und dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zeitnah und unaufgefordert zur Prüfung vorzulegen ist.
- Kontaminiertes Aushubmaterial ist in dichten Containern oder auf befestigter Fläche mit Vorhandene Schmutzwasserableitung zwischen zu lagern, zu untersuchen und nach Vorliegen der Untersuchungsergebnisse ordnungsgemäß zu entsorgen.
- Eine Versickerung des Niederschlagswassers über belastete Auffüllungen ist nicht zulässig. Kontaminierte Auffüllungen im Bereich von evtl. geplanten Versickerungsanlagen sind entsprechend den Sickerwegen vollständig auszutauschen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Dies ist durch Sohl und Flankenbeprobungen zu belegen. Der Parameterumfang ist mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt im Vorfeld abzustimmen.
- Als Auffüllmaterial darf nur schadstofffreies Material (z.B. Erdaushub, Sand, Kies usw.) verwendet werden. Falls der Einbau von Recycling-Bauschutt aus aufbereitetem Bauschutt und Straßenaufbruch in technischen Bauwerken für den Erd-, Straßen- und Wegebau geplant ist, sind die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung in ihrer jeweils aktuellsten Fassung zwingend zu beachten

10.11 Abfallwirtschaft

Abfallgefäße sind entsprechend den Anforderungen der gültigen Abfallwirtschaftssatzung der Landkreisbetriebe Neuburg-Schrobenhausen für eine zügige und gut zugängliche Entleerung ohne Betreten der Grundstücke an den jeweilig anliegenden Erschließungsstraßen (Ochsenweg, Sehensander Weg, neue öffentliche Erschließungsstraße kommend vom Sehensander Weg) bereitzustellen.

10.12 Telekommunikationslinien

Am Rande des Geltungsbereiches, befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (ein aktueller Bestandsplan ist bei der Telekom anzufragen). Wir bitten Sie, alle Beteiligten darauf hinzuweisen, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

11. Flächenbilanz

	Fläche	Fläche in %
Größe des Geltungsbereichs	120.435 m²	100,0 %
Gewerbefläche (GE I + GE II)	43.220 m ²	35,9 %
Sonstiges Sondergebiet (SO I + SO II)	47.774 m ²	39,7 %
Sonstiges Sondergebiet (SO III)	6.749 m ²	5,6 %
Öffentliche Verkehrsflächen	6.615 m ²	5,5 %
Private Grünflächen	8.492 m ²	7,0 %
Öffentliche Grünflächen	7.585 m ²	6,3 %

UMWELTBERICHT

1. Einleitung

1.1 Naturräumliche Lage und Topographie

Das im Südwesten von Neuburg gelegene Gebiet befindet sich ca. 1500 m südwestlich vom Stadtzentrum. Das Planungsgebiet liegt in der Naturraum-Einheiten „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“ (Naturraum-Untereinheit „Donauterrassen“), „Hochfläche der südlichen Frankenalp“.

1.2 Natur- und artenschutzrelevante Inhalte und Ziele

Das Planungsgebiet liegt östliche der Bundesstraße B16 und westlich der Straße Sehensander Weg und umfasst eine Fläche von ca. 120.435 m².

Das Planungsgebiet wird als Gewerbegebiet ausgewiesen mit einer Gewerbefläche von ca. 43.220 m² und Flächen für Sonstiges Sondergebiet von ca. 54.523 m².

- Für das Gewerbegebiet ist eine intensive Randeingrünung zu allen Seiten mit mind. 5 Meter breite festgelegt und mit Baum- und Strauchpflanzung zu versehen.
- Innerhalb des Gebiets werden an den Grundstücksgrenzen 5 Meter Grünstreifen festgelegt. Dies ermöglicht auch die Wegeführung der Fuß- und Radwegeverbindung in Nord-Süd-Richtung entlang von Grünbereichen. Die Anordnung der Grünbereiche in Ost-West-Richtung im südlichen Bereich des Planungsgebiet ermöglicht eine zusammenhängende Durchgrünung des Gebiets. Innerhalb der östlichen Flächen für Wasserwirtschaft sind ebenfalls Grünbereiche vorgesehen und auch der Wall soll entsprechend begrünt werden.
- Die Anlage von Gründächern wird gefördert durch eine gewisse Anerkennung bei der maximal überbaubaren Fläche. Um damit nicht „Pseudo“-Gründächer mit grober Kiesauflage und einigen dazwischen gestreuten Sukkulente zu erhalten, wurden die Kennwerte für Gründächer auf eine Mindestsubstratauflage von 15 cm und eine Bepflanzung mit heimischen Gräsern, Wildkräutern, oder auch Bäumen und Sträuchern vorgegeben, die dauerhaft zu unterhalten sind.
- Um eine gewisse Durchgrünung des Gewerbegebiets und der Sonstigen Sondergebietsflächen zu erreichen, wurde die Pflanzung von Bäumen an der Grundstücksgröße und an der Anzahl der zu errichtenden Stellplätze festgemacht: Pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche und je 5 Stellplätzen ist ein standortheimischer Laubbaum mit einer Mindestpflanzscheibe von 10 m², die standortgerecht zu begrünen ist, zu pflanzen.
- Werbeanlagen dürfen nur mit streulicharmen und insektenverträglichen Leuchtmitteln nach dem jeweils aktuellen Stand der Technik ausgestattet werden

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

Die Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Es wird zwischen geringer, mittlerer und hoher Erheblichkeit unterschieden.

2.1 Schutzgut Boden

Bewertung

Gemäß dem Bodeninformationssystem Bayern ist der geologische Untergrund überwiegend von Lößlehm und Fluviale Untere Serie geprägt. Im Planungsgebiet liegen vorherrschend Fein- bis Mittel-, selten Grobsand, Glimmer führend, lokal kalkig verfestigt („Zapfensand“) sowie Schluff, tonig, feinsandig, karbonatfrei, auch Löß > 1m verlehmt, vor.

Durch die langjährige Nutzung als Ackerland ist der Boden sowohl in seiner Schichtung, Korngrößenverteilung als auch in der Bodenlebewelt stark anthropogen überformt. Im Bereich der bestehenden Straße Schiffmühlenweg ist der Boden bereits versiegelt.

Im Bereich der Ackerflächen ist von Einträgen aus der Landwirtschaft (Dünge- und Spritzmittel) in den Boden auszugehen, sowie mit einer Gefährdung durch Wind- und Wassererosion während der vegetationsfreien Phasen.

Altlasten sowie Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet nicht bekannt.

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

Auswirkungen

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

Durch die Bebauung des Gewerbegebietes bzw. Sonstigen Sondergebiets erfolgt eine dauerhafte Versiegelung. Die Bodenlebewelt wird dadurch in diesem Bereich gestört / reduziert. Durch die Verrechnung sickertfähiger Ausführungen bei Stellplätzen und Zufahrten bei der GRZ soll der Anreiz zu weniger Flächenversiegelung geschaffen werden.

Durch die Aufwertung eines Teils der bisherigen Ackerfläche zu Grünfläche mit entsprechenden festgelegten Bepflanzungen (siehe Punkt 9 Grünordnung) erfolgt in diesem Bereich eine Aufwertung für das Schutzgut Boden. Die bis dato hier erfolgten stofflichen Einträge aus der Landwirtschaft bleiben dann aus und die Bodenhorizonte werden nicht mehr durch Umlagerung beeinträchtigt.

Nach Abschluss der Bauarbeiten ist nur noch mit geringer Beeinträchtigung für das Schutzgut Boden zu rechnen.

Ergebnis

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

2.2 Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser

Bewertung

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten zur Trinkwasserversorgung und sonstiger wassersensibler Bereiche. Auf der Ackerfläche ist mit Einträgen von Dünge- und Spritzmitteln zu rechnen.

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

Auswirkungen

Der Bau der Gewerbebebauung bzw. Sondergebietsbebauung bedingt eine Versiegelung von Flächen, die bisher zur Aufnahme von Oberflächenwasser und zur Grundwasserneubildung zur Verfügung standen. Durch die GRZ von 0,8 ist die Neuversiegelung nicht unerheblich. Auf den privaten Flächen ist das anfallende, unverschmutzte Oberflächenwasser zurückzuhalten und falls es die Untergrundbeschaffenheit zulässt, breitflächig ganz zu versickern oder der Brauchwassernutzung zuzuführen.

In die östlichen öffentlichen Grünflächen sind die Sickerflächen für anfallendes Handwasser integriert. Hier kann bei Starkregen Oberflächenwasser versickert werden. Die öffentliche Erschließungsstraße wird über eine parallel verlaufende Mulde versickert, welche an die o.g. Sickerflächen anschließt. Zudem bleiben durch die privaten Grünflächen an den Randbereichen und entlang des Fußgänger- und Radwegbereiche unversiegelte Flächen zur Aufnahme von Oberflächenwasser und zur Grundwasserneubildung erhalten.

Ergebnis

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

2.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bewertung

Die im Geltungsbereich befindlichen Flächen werden größtenteils intensiv landwirtschaftlich genutzt. Insofern ist bei Tieren und Pflanzen nur eine geringe Artenvielfalt festzustellen. Durch die landwirtschaftliche Nutzung ist zudem mit Einträgen von Dünge- und Spritzmitteln im Bereich der Ackerfläche zu rechnen. Diese wirken sich negativ auf die natürliche Flora und Fauna aus. Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs sind daher als Lebensraum für Tiere und Pflanzen im Großteil der Fläche von geringer Bedeutung.

Auswirkungen

An jeweiligen Grundstücksgrenzen, im größeren Ausmaß im Süden und im Norden sind private Grünflächen mit Bepflanzungen festgesetzt. Die Flächen bieten neue Lebensräume mit ökologischem Entwicklungspotential.

Pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist auf dem Gewerbegrundstück ein standortheimischer Laubbaum (siehe Artenauswahlliste im Anhang) in einer mindestens 10 m² großen Pflanzscheibe, die standortgerecht zu begrünen (z.B. Wildblumenansaat, Wildstauden) und vor Verdichten (Überfahren, etc.) zu schützen ist oder in der jeweiligen Grünfläche des GE-Grundstücks zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Diese Grundfläche wird als nicht überbaute Fläche berücksichtigt. Zusätzlich ist je angefangene 5 Stellplätze ein standortheimischer Laubbaum (siehe Artenauswahlliste im Anhang) in einer mindestens 10 m² großen Pflanzscheibe, die standortgerecht zu begrünen (z.B. Wildblumenansaat, Wildstauden) und vor Verdichten (Überfahren, etc.) zu schützen ist oder in der jeweiligen Grünfläche des GE-Grundstücks zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Diese Grundfläche wird als nicht überbaute Fläche berücksichtigt.

Durch die mögliche Verrechnung von Gründächern mit entsprechender Substratauflage bei der GRZ-Berechnung werden im Gegensatz zu den sonst üblichen, häufig überfahrenen Grünstreifen in Gewerbe- und Industriegebieten, potentielle Ansiedlungsflächen für Pflanzen und auch Insekten gefördert. Diese Gründächer, die für eine Überschreitung der GRZ angerechnet werden sollen (siehe Punkt 4.1 der Begründung), sind in den Bauvorlagen bzw. im Freiflächengestaltungsplan detailliert als Gegenstand der Genehmigung/ Freistellung darzustellen und auf Dauer zu unterhalten. Die anzurechnende Vegetationsfläche (nur die wirklich begrünten Teile eines Gründaches werden angerechnet) muss dabei mit heimischen Gräsern und Wildkräutern bewachsen sein (oder auch mit Bäumen und Sträuchern) und eine Mindestsubstratauflage von 15 cm aufweisen.

Ergebnis

Für Tiere und Pflanzen kann die Planung mit den vorgeschriebenen Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen sowie durch die anzulegenden privaten Grünflächen und deren Bepflanzung durchaus eine Verbesserung des Zustands darstellen. Die Auswirkungen für Flora und Fauna sind deshalb trotz der Versiegelung von Flächen mit geringer Erheblichkeit einzustufen.

2.4 Schutzgut Mensch und Erholungseignung

Bewertung

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

Auswirkungen

Durch die Festsetzung von privaten Grünflächen an den Rändern des Planungsgebietes wird eine gute Eingrünung des Gewerbegebiets erzielt und ein fließender Übergang in die freie Landschaft bewirkt. Die festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen tragen zur Durchgrünung des Gewerbegebietes bei.

Bestehende Wegeverbindungen werden durch die Planung nicht zerschnitten. Stattdessen werden bestehende Feldwege zu Fußgänger- und Radfahrerbereichen ausgebaut und mit Begrünung flankiert.

Durch das neue Gewerbegebiet und Sonstige Sondergebiet entstehen neue Lärmimmissionen. Durch Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung durch die Bekon GmbH (LA25-119-G01-E01-01 vom 17.06.2025) wurde bestätigt, dass durch die entsprechende Festsetzung von Geräuschemissionskontingenten nach der DIN 45691 zur Schallemissionsbeschränkung an relevanten Immissionsorten im nördlich gelegenen allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet keine schädlichen Lärmimmissionen verursacht werden.

Ergebnis

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

2.5 Schutzgut Klima und Luft

Bewertung

Der Geltungsbereich des Planungsgebietes liegt in keiner nachweisbaren Frischluftschneise. Aufgrund dessen ist die Bedeutung des Planungsgebiets für das Schutzgut Klima und Luft als gering einzuschätzen. Im Erläuterungsbericht des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan vom März 2006 werden zu Klima und Luft (Frischluftversorgung) folgende Aussagen gemacht:

- a) Kaltluftentstehungsgebiete und für den Luftaustausch und den Frischlufttransport bedeutende Talräume sollen in ihrer Funktion erhalten werden.
- b) Die donaubegleitenden Auwälder sollen als wichtige Frischluftproduktionsflächen und Frischlufttransportbahnen erhalten werden.

Dies trifft auf das Planungsgebiet aufgrund seiner Lage so nicht zu.

Und da in unserer Region die Hauptwindrichtung West>Ost ist und die Donau auch ihre Fließrichtung in West>Ost hat wird die Frischluftversorgung hauptsächlich im Korridor der Donau verlaufen.

Auswirkungen

Luft

In dieser Region ist die Hauptwindrichtung West > Ost. Durch die relativ starken Korridore in West-Ost-Richtung mit der Durchgrünung im südlichen Bereich und der Erschließungsstraße im nördlichen Bereich werden eventuelle Kaltluftzirkulationen nicht wesentlich beeinträchtigt.

Lokalklima

Die Förderung von Gründächern mit einer gewissen Substratauflage und einem entsprechenden Bewuchs fördert auch die positive, Witterungsextreme dämpfende Wirkung dieser Flächen. Gleichzeitig soll über diese Auflage aber die höhere Grundstücksausnutzung bzw. insgesamt die Reduzierung des Flächenverbrauchs ermöglicht werden. Durch Auflage von Baumpflanzungen und die Anreizschaffung für die Anlage von Gründächern erhält das jetzt großflächig nahezu nur saisonal mit Vegetation bedeckte Gebiet eine in Teilbereichen mehrschichtige Vegetationsstruktur, die grundsätzlich für das Lokalklima förderlich ist.

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

Ergebnis

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

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

2.6 Schutzgut Landschaft

Bewertung

Das Planungsgebiet bedeutet aufgrund bereits vorhandener gewerblicher und industrieller Bebauung in der Umgebung keinen zusätzlichen negativen Eingriff in das Landschaftsbild.

Auswirkungen

Exponierte Lagen oder Sichtbeziehungen sind durch die Bebauung nicht betroffen. Durch die festgelegten privaten Grünflächen mit entsprechender Durchgrünung an den Rändern des Planungsgebietes wird eine verträgliche Einbindung in das bestehende Landschaftsbild geschaffen.

Ergebnis

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

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bewertung

Im Planungsgebiet selbst sind keine geschützten Landschaftsbestandteile oder Bodendenkmale vorhanden.

Auswirkungen

Keine relevanten Auswirkungen.

Ergebnis

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

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

Maßnahmen zur Verringerung bzw. Vermeidung negativer Umweltauswirkungen durch die Gewerbegebietsausweisung wurden bereits in Kapitel 2. als Teil der Umweltauswirkung der Planung beschrieben.

3.1 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Die Bewertung des Eingriffs in den Natur- und Landschaftshaushalt wurde nach dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (2003)“ vorgenommen.

Ermittlung der Kompensationsfaktoren		
	Typ A hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad GRZ > 0,35 od. entsprechende Eingriffsschwere	Typ B Niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad GRZ ≤ 0,35 od. entsprechende Eingriffsschwere
Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung): - Ackerflächen - Intensiv genutztes Grünland / Grünflächen - Verrohrte Gewässer - Ausgeräumte Agrarlandschaften	A I 0,3 – 0,6 Gewählt: 0,4	B I 0,2 – 0,5
Kategorie II (Gebiete mittlerer Bedeutung): - Nicht standortgemäße Erstaufforstungen und Wälder - Bauminselfen, Feldgehölze, Hecken, Hohlwege - Artenreiches oder extensiv genutztes Grünland - Auenstandorte - Bisherige Ortsrandbereiche mit eingewachsenen Grünstrukturen	A II 0,8 – 1,0	B II 0,5 – 0,8
Kategorie III (Gebiete hoher Bedeutung): - Naturnah aufgebaute, standortgemäße Wälder mit hohem Anteil standortheimischer Baumarten - Ältere Gebüsch- und Heckenlandschaften, artenreiche Waldränder - Natürliche und naturnahe Fluss- und Bachabschnitte - Flächen mit Klimaausgleichsfunktion für besiedelte Bereiche - Historische Kulturlandschaften, Bereiche mit kulturhistorischen Landschaftselementen	A III 1,0 – 3,0	B III 1,0 – 3,0

Aufgrund der im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 handelt es sich um ein Vorhaben mit höherem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad. Das Planungsgebiet wird derzeit als Ackerfläche genutzt. Das Gebiet wird daher in die Kategorie A I für die Gewerbeflächen eingeteilt.

Im Bebauungsplan wurden, wie oben beschrieben, auch zahlreiche Festsetzungen/ Vermeidungsmaßnahmen getroffen, um den Eingriff in die Natur zu minimieren, sodass der Kompensationsfaktor im unteren Bereich der möglichen Spanne innerhalb der Kategorie A I angesetzt wurde. Die Vermeidungsmaßnahmen, welche den Kompensationsfaktor je Maßnahme um 0,05 verringern können sind konkret: pro 500 m² Grundstücksfläche ein standortheimischer Laubbaum, je angefangene 5 Stellplätze ein standortheimischer Laubbaum, private Grünflächen mit Großbäumen

sowie Bäumen der Wuchsklasse III. (Artenauswahlliste siehe Anhang der Satzung des Bebauungsplans.)

Die im Bebauungsplan aufgezeigten Nutzungsänderungen ergeben den folgenden Kompensationsbedarf:

Eingriffsbilanzierung			
Eingriffstyp	Flächengröße	Kompensationsfaktor	Kompensationsbedarf
Gewerbegebiet II + I Teil 1 Fl.Nr. 1487	21.515 m ²	0,4 – A I	8.606 m ² Fl.Nr. 1441, 1442, 1443 Gem. Sinning
Gewerbegebiet I Teil 2 Fl.Nr. 1488	10.968 m ²	0,4 – A I	4.387 m ² Fl.Nr. 1271, Gem. Feldkrichen
Sondergebiet I Teil 1 Fl.Nr. 1495	17.278 m ²	0,4 – A I	6.911 m ² Fl.Nr. 575 Gem. Sanizell
Gewerbegebiet I Teil 3 Fl.Nr. 1491	10.733 m ²	0,4 – A I	4.293 m ² Fl.Nr. 1184 Gem. Ammerfeld + Fl.Nr. 1441, 1442, 1443 Gem. Sinning
Sondergebiet II + I Teil 2 Fl.Nr. 1493	30.496 m ²	0,4 – A I	12.198 m ² Fl.Nr. 1156 Gem. Ammerfeld
Öffentliche Verkehrsflächen Fl.Nr. 1492, 1495, 1488, 1493, 1491	4024 m ²	0,6 – A I	2.414 m ² Fl.Nr. 1271, Gem. Feldkrichen + Fl.Nr. 251, Gem. Riedensheim
Sondergebiet III Private Verkehrsflächen Private Parkplatzflächen Fl.Nr. 1492, 1491, 1493/1	6749 m ²	0,6 – A I	4.049 m ² Fl.Nr. 1441, 1442, 1443 Gem. Sinning + Fl.Nr. 1156 Gem. Ammerfeld + Fl.Nr. 575 Gem. Sandizell
Eingriff gesamt			<u>42.858 m²</u>

Ausgleichsmaßnahme	Größe	Kompensationsfaktor	Kompensationswert
Ökokonto der Stadt Neuburg	5.264 m ²	27 bzw. 30 % Verzinsung	6.801 m ²
Donaumoos Zweckverband	36.057 m ²	1,0	36.057 m ²

3.2 Ausgleichsmaßnahmen

Der Kompensationsbedarf von ca. 42.858 m² kann nicht im Planungsgebiet erbracht werden.

Die erforderliche ökologische Ausgleichsfläche von insgesamt ca. 42.858 m² muss außerhalb des Geltungsbereichs des Planungsgebietes auf den Ökokontoflächen der Stadt Neuburg an der Donau sowie Flächen des Donaumoos Zweckverbandes erbracht werden.

Dies teilt sich wie folgt auf: Die ökologischen Ausgleichflächen werden hinsichtlich der städtischen Grundstücke und öffentlichen Verkehrsflächen über Ökokontoflächen der Stadt Neuburg ausgeglichen. Die Eingriffe der privaten Grundstücke und der privaten Verkehrs- und Parkplatzflächen werden über Flächen des Donaumooszweckverbandes ausgeglichen.

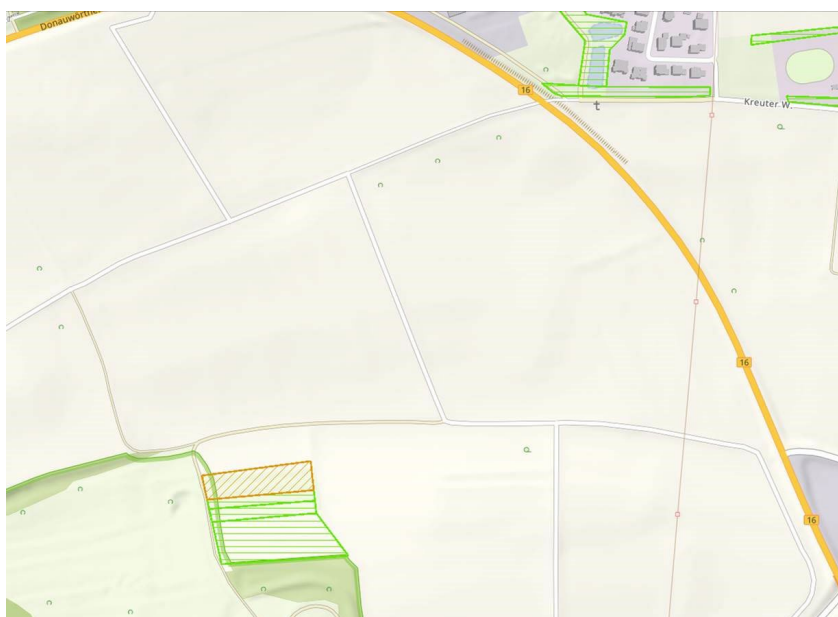
Ausgleich über folgende Flächen:

Ökokontofläche der Stadt Neuburg insgesamt 6.801 m² berechnet wie folgt:

Fl.Nr. 1271 Gem. Feldkirchen: 3.851 (real) + 30% Verzinsung (10 Jahre) = 5.006 m²

Fl.Nr. 251 Gem. Riedensheim: 1.413 (real) + 27 % (Verzinsung 9 Jahre) = 1.795 m²

Die 6.801 m² werden über Ökokontoflächen der Stadt Neuburg an der Donau ausgeglichen:

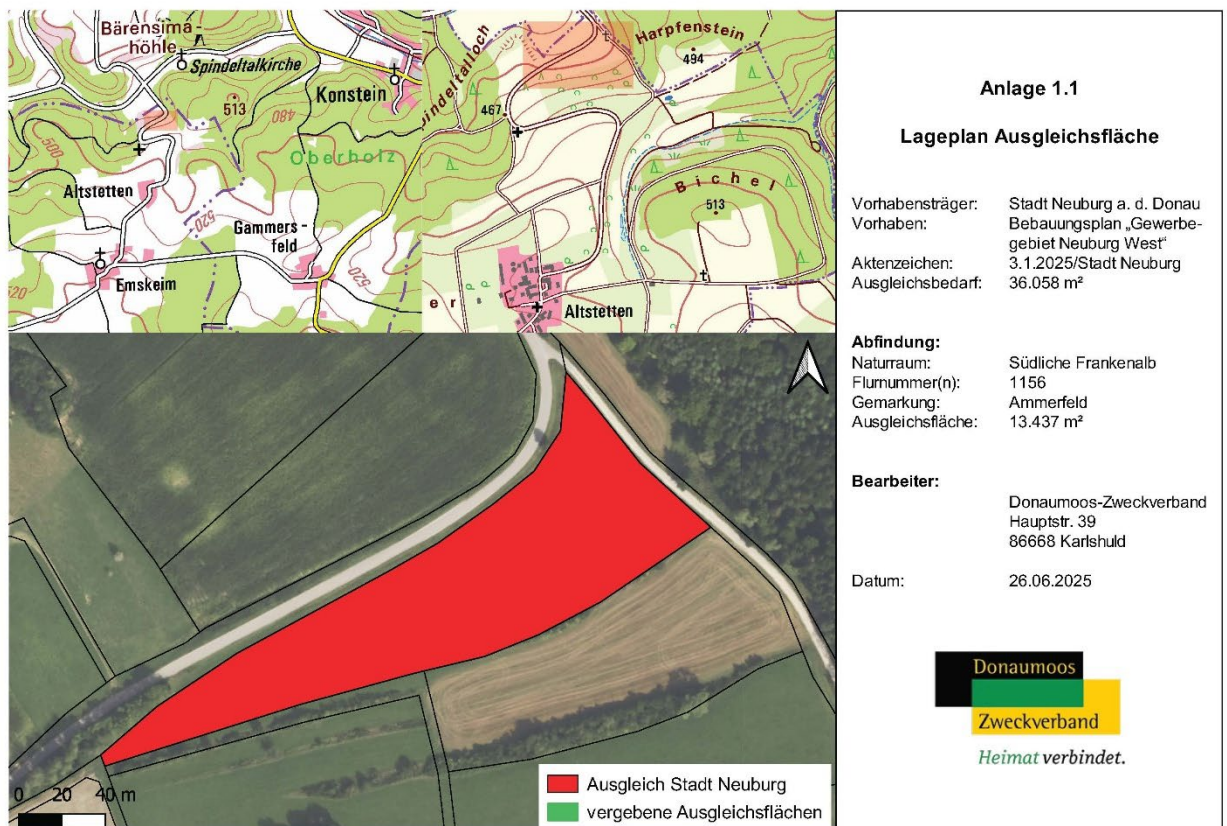


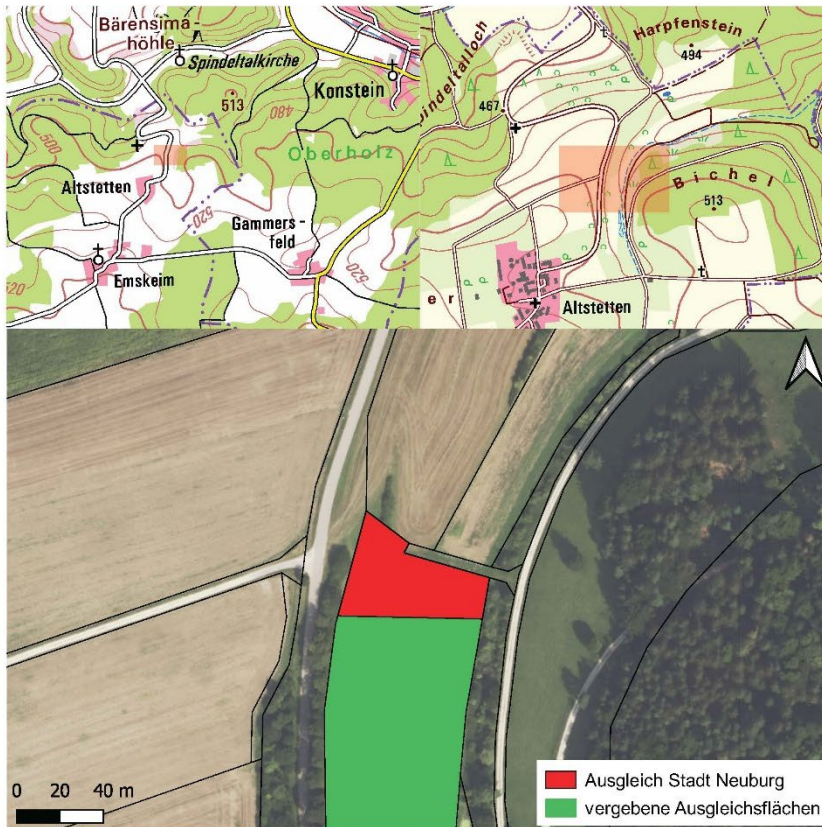
Fl.Nr. 1271, Gemarkung Feldkirchen



Fl.Nr. 251, Gemarkung Riedensheim

36.057 m² werden über Flächen des Donaumooszweckverbandes ausgeglichen:





Anlage 1.2

Lageplan Ausgleichsfläche

Vorhabensträger: Stadt Neuburg a. d. Donau
 Vorhaben: Bebauungsplan „Gewerbegebiet Neuburg West“
 Aktenzeichen: 3.1.2025/Stadt Neuburg
 Ausgleichsbedarf: 36.058 m²

Abfindung:

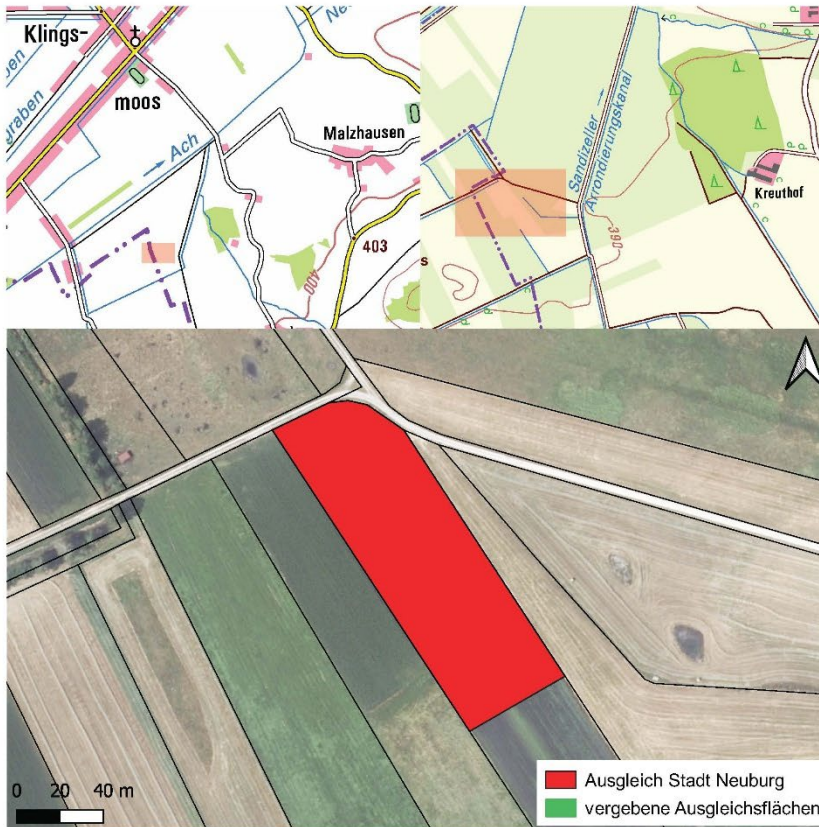
Naturraum: Südliche Frankenalb
 Flurnummer(n): 1184
 Gemarkung: Ammerfeld
 Ausgleichsfläche: 2.008 m²

Bearbeiter:

Donaumoos-Zweckverband
 Hauptstr. 39
 86668 Karlshuld

Datum: 26.06.2025





Anlage 1.4

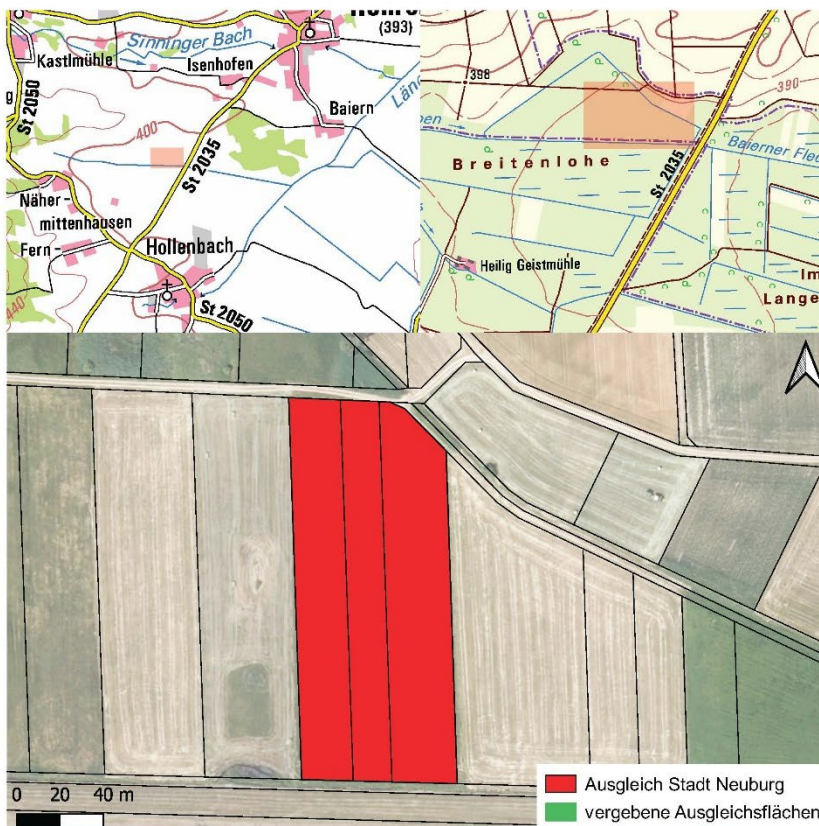
Lageplan Ausgleichsfläche

Vorhabensträger: Stadt Neuburg a. d. Donau
 Vorhaben: Bebauungsplan „Gewerbegebiet Neuburg West“
 Aktenzeichen: 3.1.2025/Stadt Neuburg
 Ausgleichsbedarf: 36.058 m²

Abfindung:
 Naturraum: Donaumoos
 Flurnummer(n): 575
 Gemarkung: Sandizell
 Ausgleichsfläche: 8.189 m²

Bearbeiter:
 Donaumoos-Zweckverband
 Hauptstr. 39
 86668 Karlshuld

Datum: 26.06.2025



Anlage 1.3

Lageplan Ausgleichsfläche

Vorhabensträger: Stadt Neuburg a. d. Donau
 Vorhaben: Bebauungsplan „Gewerbegebiet Neuburg West“
 Aktenzeichen: 3.1.2025/Stadt Neuburg
 Ausgleichsbedarf: 36.058 m²

Abfindung:
 Naturraum: Donaumoos
 Flurnummer(n): 1441, 1442, 1443
 Gemarkung: Sinning
 Ausgleichsfläche: 12.424 m²

Bearbeiter:
 Donaumoos-Zweckverband
 Hauptstr. 39
 86668 Karlshuld

Datum: 26.06.2025



3.3 Ausgleichsmaßnahmen hinsichtlich Arten

Zur Prüfung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände und Prüfung auf Zauneidechsen wurde eine Brutvogelkartierung und Habitatpotenzialanalyse hinsichtlich Reptilien beauftragt. Der Bericht vom 31.05.2025 / 08.10.2025 sowie eine ergänzende Ergänzende Beschreibung zum Dokument vom 31.05.2025 vom 05.10.2025 liegt dem Bebauungsplan bei. Die darin enthaltenen Maßnahmen sind zu beachten und umzusetzen. Die Analyse stellte die Dorngrasmücke (Vogelart) mit einer Brut innerhalb des Eingriffsgebiets fest. Andere Vogelarten wurden gesichtet.

Hierzu sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich: Die Ergebnisse der Kartierungen erbrachten den Nachweis einer Dorngrasmücken Brutstätte innerhalb des Wirkraums. Alle weiter genannten Vogelarten (siehe im Dokument „Ergänzende Beschreibung“ unter Punkt 2) wurden bei der Nahrungssuche auf der Wirkfläche gesichtet.

Es ist ein Ausgleich in folgender Weise notwendig:

In den östlichen, öffentlichen Grünflächen ist neben offenen Strukturen, unter anderem eine Hecke notwendig die Vögeln wie der Dorngrasmücke, Bachstelze, Bluthänfling sowie weiteren Feldvögeln eine geeignete Lebensraumstruktur darstellen. Eine Hecke von mindestens 400 Metern zusammengesetzt aus Schlehen (*Prunus spinosa*), Schwarzer Hollunder (*Sambucus nigra*), Weißdorne (*Crataegus*) und Weißer Hartriegel (*Cornus alba*) ist bereitzustellen. Vor allem das Vorhandensein von heimischen Stauden ist unumgänglich. Es sind dichte, mehrstämmige Hecken aus heimischen, dornigen Pflanzen, die Beeren und Früchte liefern, notwendig. Außerdem sind Rohbodenbereiche im Flächenanteil von 40% anzulegen und weiter eine lückige, magere Wildblumen Saat in der Kompensationsfläche auszubringen. Einzel stehende autochthone Stauden innerhalb der Wildblumen Wiese sind zudem einzurichten. Der Ausgleich in den Grünflächen ist vor Beginn der Baufeldfreimachung anzulegen. Nach Fertigstellung der Gebäude sind mindestens vier Halbhöhlen Nistkästen anzubringen. Auf jegliche Vergrämungsmaßnahmen durch z.B. Spikes am Gebäude ist zu verzichten. Nächtliche Beleuchtungen sind während der Bauzeit und nach Fertigstellung zu vermeiden.

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

Die Bewertung der Auswirkungen der Bebauungsplanung basieren auf einer ausführlichen Analyse und Bewertung des Bestands unter Berücksichtigung der im Grünordnungsplan dargestellten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der zu erwartenden Eingriffe.

Es wurde auf die einschlägigen Regelwerke sowie auf Angaben der jeweiligen Fachbehörden aufgebaut. Es wurden vorhandene, der Öffentlichkeit zugängliche Daten der Angebote des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz ausgewertet.

Zur Beurteilung der Situation fanden Ortseinsichten statt.

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung sowie die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ 2. erweiterte Auflage Januar 2003) des damaligen Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen angewandt.

5. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

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

6. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan Nr. 1-77 Gewerbegebiet Neuburg West hat eine Geltungsbereichsgröße von 120.435 m² und sieht die Ausweisung von Gewerbegebiet, Sonstiges Sondergebiet und Parkplatzflächen vor. Durch die Festlegung einer GRZ von 0,8 und der großzügigen Ausweisung von Grünflächen und Bepflanzungen an den Rändern können die Umweltauswirkungen minimiert werden. Eine Versickerung des Regenwassers erfolgt auf dem Planungsgebiet selbst.

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

Durch das Baugebiet ist mit geringen Umweltauswirkungen hinsichtlich der verschiedenen Schutzgüter zu rechnen. Zur weiteren Verminderung der Umweltauswirkungen werden Vermeidungsmaßnahmen vorgenommen. Die nachstehende Tabelle gibt einen Überblick über die Erheblichkeit der Auswirkungen für die verschiedenen Schutzgüter:

Schutzgut	Bewertung Bedeutung	Auswirkungen	Ergebnis
Boden	gering	gering	gering
Grundwasser und Oberflächenwasser	gering	gering	gering
Tiere und Pflanzen	gering	gering	gering
Mensch und Erholungsneigung	gering	gering	gering
Klima und Luft	gering	gering	gering
Landschaft	gering	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	gering	gering	gering

7. Referenzliste der Quellen

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

- Untersuchung der schalltechnischen Belange im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 3-18 "Gewerbegebiet Monheimer Straße" der Stadt Neuburg an der Donau mit der Bezeichnung "LA20-262-G01-E01-01 " vom 18.10.2021
- Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Ein Leitfaden (Ergänzte Fassung), 2. erweiterte Auflage Januar 2003, Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU)
- Der Umweltbericht in der Praxis, Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung (Ergänzte Fassung), 2. Auflage Januar 2007, Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

(erfolgt nach Satzungsbeschluss)

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

**Dr. Gmehling
Oberbürgermeister**