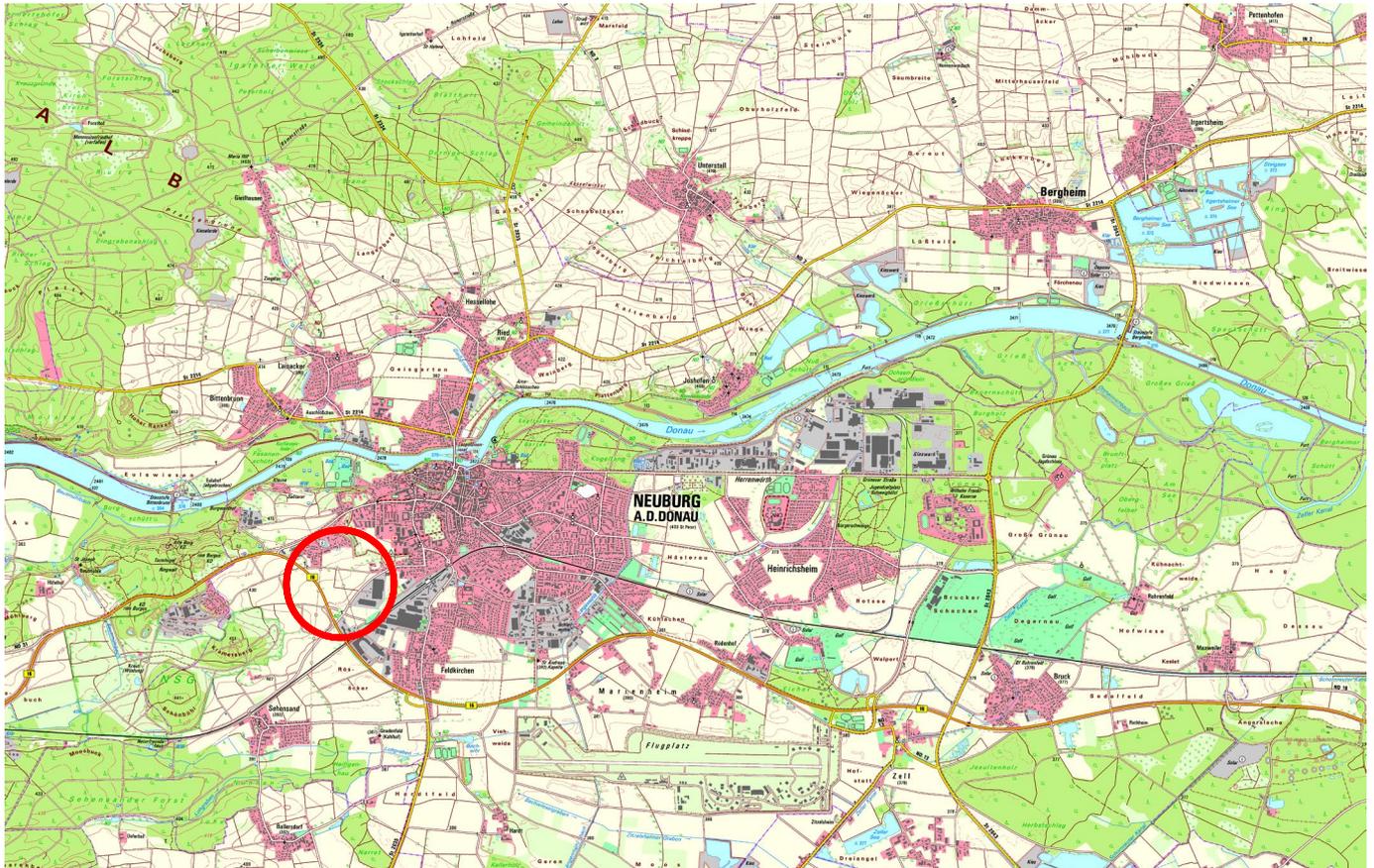


Flächennutzungsplanänderung
Bebauungs- und Grünordnungsplan
Nr. 1-77
„Gewerbegebiet Neuburg West“



Begründung und Umweltbericht

Stand: März 2025

Planung:

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

Inhalt

BEGRÜNDUNG

1.	Planungsgrundlagen und Planungsziel	4
2.	Allgemeine Angaben zum Planungsgebiet.....	4
2.1	Lage und Größe des Planungsgebiets	4
2.2	Vorgaben übergeordneter Planungen/Behörden.....	5
2.3	Topographische Gegebenheiten	7
2.4	Bestehende Nutzung des Planungsgebietes.....	7
2.5	Biotope.....	7
2.6	Bau- und Bodendenkmäler	7
2.7	Altlasten	7
3.	Erschließung	8
3.1	Verkehr	8
3.2	Ver- und Entsorgung.....	8
4.	Inhalte des Bebauungsplans	9
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	9
4.2	Bauweise	10
4.3	Baugrenze.....	10
4.4	Dachform/ Dachneigung	10
4.5	Gebäudegestaltung	10
4.6	Einfriedungen.....	10
4.7	Stellplätze	10
5.	Werbeanlagen und Beleuchtung	10
6.	Immissionsschutz	11
6.1	Lärmemissionen	11
6.2	Lichtemissionen	11
7.	Gewässer- und Grundwasserschutz	11
8.	Grünordnung.....	12
9.	Hinweise	13
9.1	Denkmalschutz	13
9.2	Vorgaben zur baulichen Nutzung im Sicherheitsstreifen der 110-kV-Freileitung.....	13
9.3	Vorgaben zur baulichen Nutzung im Sicherheitsstreifen der 20-kV-Freileitung.....	15

9.4	Bauverbotszone	16
9.5	Mutterboden	16
9.6	Niederschlagswasser	16
9.7	Abfallwirtschaft	16
10.	Flächenbilanz	16
UMWELTBERICHT		17
1.	Einleitung	17
1.1	Naturräumliche Lage und Topographie	17
1.2	Natur- und artenschutzrelevante Inhalte und Ziele	17
2.	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	18
2.1	Schutzgut Boden	18
2.2	Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser	19
2.3	Schutzgut Tiere und Pflanzen	19
2.4	Schutzgut Mensch und Erholungseignung	20
2.5	Schutzgut Klima und Luft	21
2.6	Schutzgut Landschaft	22
2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	22
3.	Geplante Maßnahmen zum Ausgleich	23
3.1	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	23
3.2	Ausgleichsmaßnahmen	25
4.	Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	28
5.	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	28
6.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	29
7.	Referenzliste der Quellen	29
ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG		32

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 aktuell vorliegenden Bebauungsplanentwurf, welchen der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 15.01.2025 gebilligt hat.

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 Realschule Neuburg. Der Geltungsbereich des Plangebietes hat eine Fläche von ca. 118.289 m².



Übersichtslageplan mit Geltungsbereich der Planung



Luftbild mit Geltungsbereich der Planung

2.2 Vorgaben übergeordneter Planungen/Behörden

Regionalplan: Die vorliegende Gewerbegebietsausweisung setzt die Ziele der Landes- und Raumplanung um. Im Bereich der Neuausweisung befinden sich bereits Gewerbebetriebe und Industriebetriebe. Eine vorrangige Nutzung von vorhandenen Potentialen gemäß LEP 3.2 ist in diesem Fall nicht realisierbar. Die Potenziale der Innenentwicklung sind begrenzt und stehen nicht zeitnah zur Verfügung. Im Bereich des Stadtgebietes südlich der Donau der Stadt Neuburg an der Donau stehen keine Gewerbeflächen mehr zur Verfügung. Es gibt hier auch mittelfristig keine potentiellen Flächen mehr, welche sich für ein Gewerbegebiet eignen würden. Es gab Potentialflächen, diese sind aber bereits mit einer anderen Nutzung bebaut worden oder an der fehlenden Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigentümer gescheitert. Bei der vorliegenden Gewerbegebietsausweisung handelt es sich um eine Reaktion auf konkrete Anfragen örtlicher, traditionsreicher Betriebe, welche dringend Gewerbefläche suchen. Hierfür stehen im Stadtgebiete keine anderen Standorte zur Verfügung.

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-, 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 26 Metern auf.



Höhenprofil

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 Bau- oder Bodendenkmäler.

Auch in der näheren Umgebung des Baugebiets befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler. Bei dem Planungsgebiet handelt es sich somit um keine Denkmalverdachtsfläche. Es wird auf die Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 und Abs. 2 BayDSchG hingewiesen.

2.7 Altlasten

Im Bebauungsplangebiet sind keine Altlasten bekannt. Sollten jedoch im Zuge von Baumaßnahmen Altlasten oder schädliche Bodenverunreinigungen bekannt werden, sind umgehend das Wasserwirtschaftsamt und die Landkreisbehörde zu informieren.

3. Erschließung

3.1 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 werden. 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 Gutachtens 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 kommend vom Kreisverkehr Sehensander Weg / Ochsenweg. Aufgrund Rückstaugefahr sind Linksabbieger in diese Zufahrt kommend von der B 16 nicht zulässig. Diese müssen mit Beschilderung, Einfahrtstrichter mit getrennten Spuren und bei Nichtbeachtung notfalls mittels baulichen Maßnahmen in der Straßenmitte vom Linksabbiegen in diese Zufahrt abgehalten werden.

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

3.2 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 sickerfähiger 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.

Die Stromversorgung erfolgt über die Stadtwerke Neuburg.

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

4. Inhalte des Bebauungsplans

Die Planung umfasst ein Gewerbegebiet. Besonderheit stellt die diagonal durchlaufende 110-kV-Freileitung dar 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 9.

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet (GE)

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 1990 sind nicht zulässig.

Die nicht überbaubaren Grundstücksanteile sind gemäß 8. 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. Bei Anlage eines Gründaches (Anforderungen siehe 8. Grünordnung) kann die GRZ um die begrünte Dachfläche überschritten werden, jedoch maximal bis zu einer GRZ von 0,9.

Firshöhe maximal

GE 1:
Pult-, Satteldach, Flachdach: max. 15,0m

GE2:
Pult-, Satteldach, Flachdach: max. 11,0m

Die Firshöhe bzw. bei Flachdächern der höchste Punkt des Daches, ist ab den bestehenden Geländehöhen zu messen. Die bestehende Geländehöhe ist den Höhenlinien wie in der Planzeichnung dargestellt zu entnehmen und als jeweiliger Bezugspunkt zu betrachten. Die oben angegebenen maximalen Firshöhen dürfen auch talseitig nicht überschritten werden.

Abstandsflächen

Im gesamten Geltungsbereich gelten die Abstandsflächen gem. Art. 6 und 7 BayBO und die Festsetzungen der BayBO bezüglich des Brandschutzes, sofern sie größere Abstände erfordern, als die im Plan dargestellte Baugrenze vorgibt.

4.2 Bauweise

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

4.3 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.

4.4 Dachform/ Dachneigung

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

4.5 Gebäudegestaltung

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

4.6 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.

4.7 Stellplätze

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

Auf dem Firmengelände bzw. bei Bebauungen sind entsprechend der gültigen Fahrradabstellplatzsatzung der Stadt Neuburg an der Donau Fahrradabstellplätze in ausreichender Anzahl, Größe und geeigneter Lage und Beschaffenheit herzustellen

5. 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.)

Leuchtwerbbeanlagen sind nur streulicharm 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.

6. Immissionsschutz

6.1 Lärmemissionen

Wird im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt.

6.2 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.

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

8. 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) 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 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.

Pro angefangene 500m² Grundstücksfläche ist auf dem Gewerbegrundstück 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-Grundstücks zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

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.

Gründächer, die für eine Überschreitung der GRZ angerechnet werden sollen (siehe 4.1), 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 begrünteten 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.

9. Hinweise

9.1 Denkmalschutz

Das Bayerische Denkmalschutzgesetz (Bodendenkmäler Art. 8) ist im Planungsgebiet zu berücksichtigen. Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht.

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

110-kV-Leitung Kothau - Neuburg, Ltg. Nr. J290, Mast Nr. A112 – A113

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 Leitungsschutzzone der Leitung Kothau – Neuburg, Ltg. Nr. J290 beträgt jeweils 27,50 m beiderseits der Leitungsachse. Darin enthalten ist die sogenannte Baubeschränkungszone, die zwischen Mast Nr. A112 und Mast Nr. A113 jeweils 23,00 m beiderseits der Leitungsachse beträgt (siehe beil. Lageplan). Innerhalb der Leitungsschutzzone sind uns alle Bau- und sonstigen Vorhaben zur Stellungnahme vorzulegen. Innerhalb der Baubeschränkungszone bestehen Höhenbeschränkungen für alle Bau- und sonstigen Maßnahmen.

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 eventuell 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.

Parkplatz

Innerhalb der Baubeschränkungszone ist ausgehend von der angegebenen Lage des Parkplatzes und den angegebenen Höhen gemäß dem Plan „MRA-BX-AA-L4-LP-XX-0000-V-01-15.2 Lageplan Süd“ vom 29.11.2024 auf dem Flurstück 1493/1 der Gemarkung Neuburg a. d. Donau werden die erforderlichen Sicherheitsabstände zu den Leiterseilen eingehalten.

Für Tankstellen und Zelte gelten besondere Sicherheitsabstände, diese sind uns zur Prüfung vorzulegen.

Bebauung

Die exakten Bauhöhen innerhalb der Baubeschränkungszone können erst anhand der tatsächlichen Gebäudelage und den dazugehörigen Höhenangaben bezogen auf m über NN ermittelt werden.

Innerhalb der Leitungsschutzzone sind uns alle sonstigen Bauwerke (Beleuchtungsanlagen, Fahnenmaste, Werbeanlagen etc.) gesondert zur Stellungnahme vorzulegen.

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

Des Weiteren sind folgende Auflagen und Hinweise im Bereich der Hochspannungsfreileitung 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.

Niveauperänderungen

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 unsere vorherige Zustimmung erforderlich. Leicht brennbare Stoffe dürfen im Bereich der Hochspannungsleitung nicht gelagert werden.

Geräuschemissionen

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass an unserer 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 μ T) 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 uns abzustimmen.

In diesem Zusammenhang machen wir 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 Hebwerkzeugen, 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.

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.

9.3 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 unserem Einverständnis 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.

9.4 Bauverbotszone

Entlang von Bundesstraßen (hier die Bundesstraße B16) gilt gemäß § 9 Satz 1 Abs. 1 FStrG für bauliche Anlagen bis 20,0 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke ein Bauverbot. Die entsprechende Anbauverbotszone ist im Plan als blaue Linie dargestellt. In Abstimmung mit dem staatlichen Bauamt Ingolstadt gilt im Planungsbereich für ebenerdige Parkplatzflächen eine Ausnahme bis zu maximal 10,0 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke. Diese 10 Meter Zone ist im Plan als hellgrüne Linie dargestellt. Innerhalb dieser Zone gilt ein absolutes Bauverbot, auch für Parkplatzflächen etc..

9.5 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

9.6 Niederschlagswasser

Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Vorschriften der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung(NWFreiV) 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.

9.7 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. Flächenbilanz

	Fläche	Fläche in %
Größe des Geltungsbereichs	118.289 m²	100,0 %
Gewerbefläche (GE)	90.990 m ²	76,9 %
Öffentliche Verkehrsflächen	4.024 m ²	3,4 %
Private Verkehrsflächen	1.050 m ²	0,9 %
Private Parkplatzflächen	5.700 m ²	4,8 %
Private Grünflächen	8.480 m ²	7,2 %
Öffentliche Grünflächen	7.599 m ²	6,4 %
Weg Bestand (Kreuter Weg), Bestand Kreisverkehr Süd	446 m ²	0.4 %

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. 118.289 m².

Das Planungsgebiet wird als Gewerbegebiet ausgewiesen mit einer Gewerbefläche von ca. 90.990 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 Sukkulenten 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 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 streulichtarmen 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 Fluviatile 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 erfolgt eine dauerhafte Versiegelung. Die Bodenlebewelt wird dadurch in diesem Bereich gestört / reduziert. Durch die Verrechnung sickerfähiger 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 8 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 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 Gewerbegebietes 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 entstehen neue Lärmimmissionen. Durch ein Lärmschutzgutachten werden im weiteren Verfahren geprüft inwieweit schädliche Umweltauswirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) verursacht werden und die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nach dem Baugesetzbuch (BauGB) erfüllt 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 Koridore 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 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 Waldmäntel - 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 I Fl.Nr. 1487	21.515 m ²	0,4 – A I	8.606 m ²
Gewerbegebiet II Fl.Nr. 1488	10.968 m ²	0,4 – A I	4.387 m ²
Gewerbegebiet III Fl.Nr. 1495	17.278 m ²	0,4 – A I	6.911 m ²
Gewerbegebiet IV Fl.Nr. 1491	10.733 m ²	0,4 – A I	4.293 m ²
Gewerbegebiet V Fl.Nr. 1493	30.496 m ²	0,4 – A I	12.198 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen Fl.Nr. 1492, 1495, 1488	4024 m ²	0,6 – A I	2.414 m ²
Private Verkehrsflächen Fl.Nr. 1492, 1491, 1493	1050 m ²	0,6 – A I	630 m ²
Private Parkplatzflächen Fl.Nr. 1493/1	5.700 m ²	0,6 – A I	3.420 m ²
Eingriff gesamt			<u>42.859 m²</u>

Ausgleichsmaßnahme	Größe	Kompensationsfaktor	Kompensationswert
Ökokonto der Stadt Neuburg	6.801 m ²	1,0	6.801 m ²
Donaumoos Zweckverband	35.668 m ²	1,0	36.058 m ²

3.2 Ausgleichsmaßnahmen

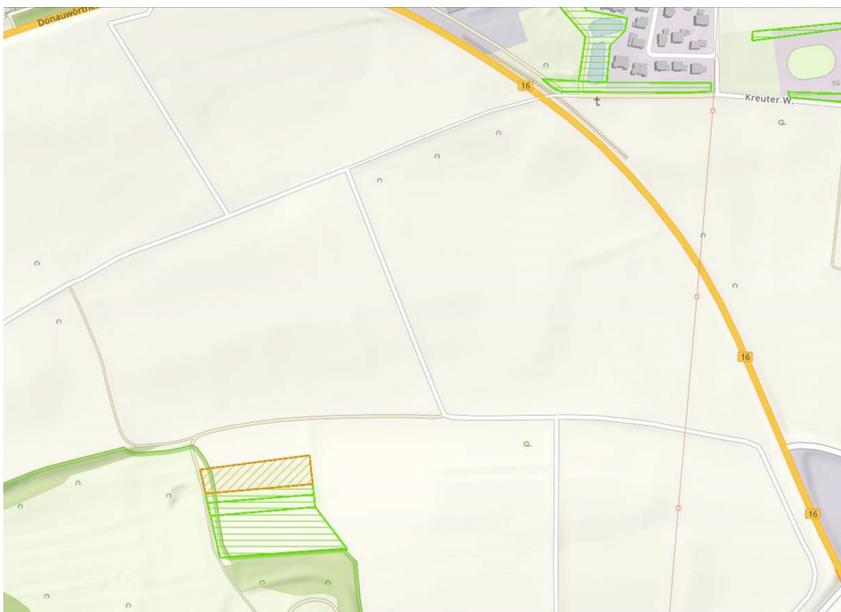
Der Kompensationsbedarf von ca. 42.859 m² kann nicht im Planungsgebiet erbracht werden.

Die erforderliche ökologische Ausgleichsfläche von insgesamt ca. 42.859 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:

6.801 m² über Ökokontoflächen der Stadt Neuburg an der Donau:

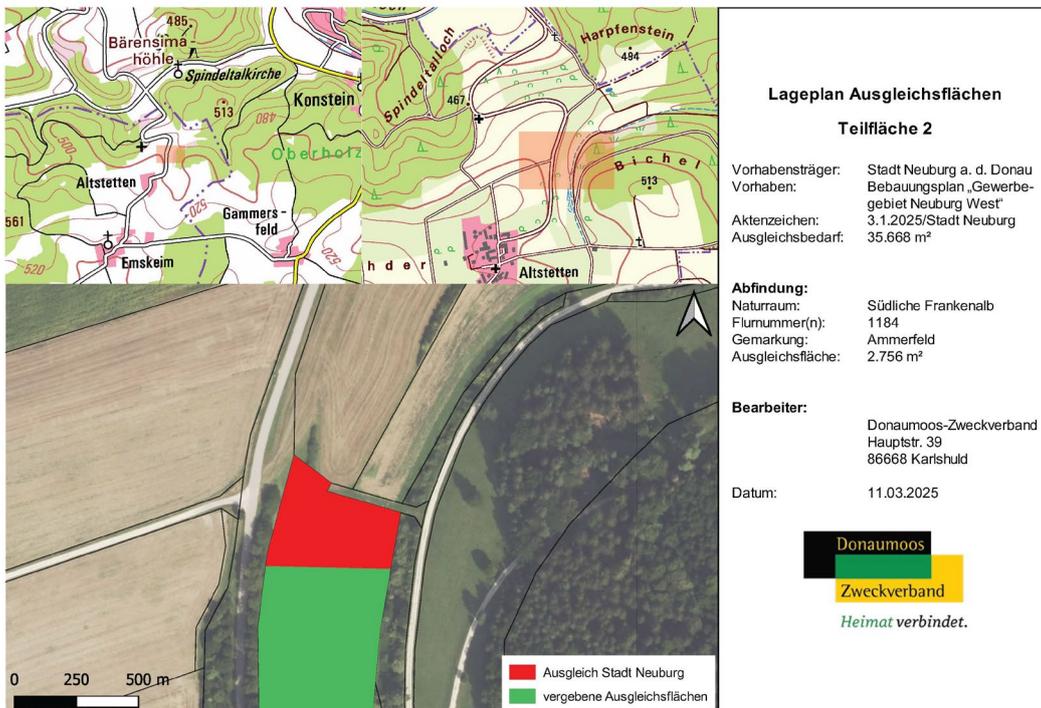
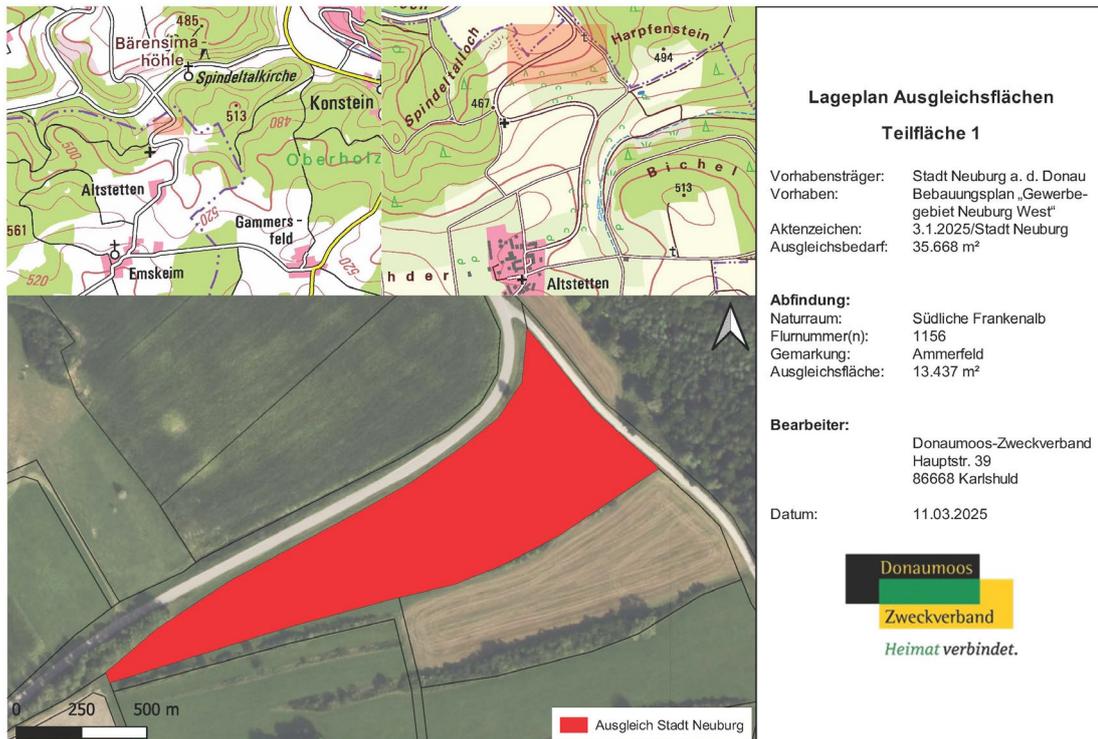


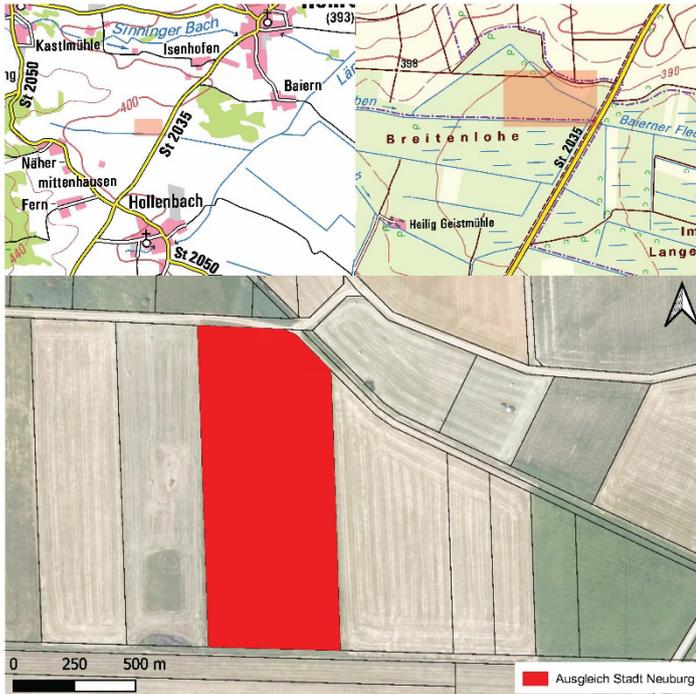
Fl.Nr. 1271, Gemarkung Feldkirchen



Fl.Nr. 251, Gemarkung Riedensheim

36.058 m² über Flächen des Donaumooszweckverbandes:





Lageplan Ausgleichsflächen

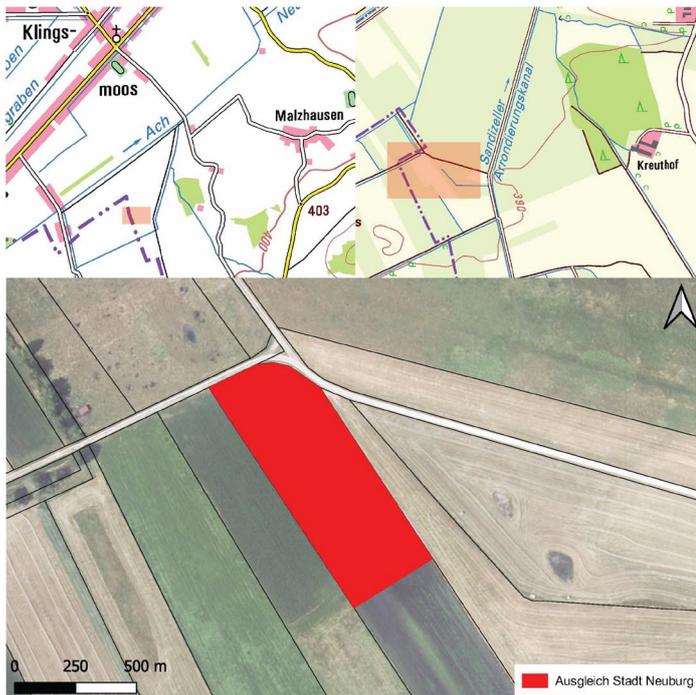
Teilfläche 3

Vorhabensträger: Stadt Neuburg a. d. Donau
 Vorhaben: Bebauungsplan „Gewerbegebiet Neuburg West“
 Aktenzeichen: 3.1.2025/Stadt Neuburg
 Ausgleichsbedarf: 35.668 m²

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

Bearbeiter:
 Donaumoos-Zweckverband
 Hauptstr. 39
 86668 Karlshuld

Datum: 11.03.2025



Lageplan Ausgleichsflächen

Teilfläche 4

Vorhabensträger: Stadt Neuburg a. d. Donau
 Vorhaben: Bebauungsplan „Gewerbegebiet Neuburg West“
 Aktenzeichen: 3.1.2025/Stadt Neuburg
 Ausgleichsbedarf: 35.668 m²

Abfindung:
 Naturraum: Donaumoos
 Flurnummer(n): 575
 Gemarkung: Sandizell
 Ausgleichsfläche: 7.051 m²

Bearbeiter:
 Donaumoos-Zweckverband
 Hauptstr. 39
 86668 Karlshuld

Datum: 11.03.2025



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 118.289 m² und sieht die Ausweisung von Gewerbegebiet 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**