

Begründung

1. **Vorgeschichte**
 2. **Vorgaben übergeordneter Planungen/ Behörden**
 3. **Ziel, Zweck und Inhalte der Planänderung**
-

Umweltbericht

1. **Umweltrelevante Inhalte und wichtige Ziele des Bebauungsplans**
 2. **Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung**
 3. **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**
 4. **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)**
 - 4.1 **Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter**
 - 4.2 **Ausgleich**
 5. **Alternative Planungsmöglichkeiten**
 6. **Beschreibung der Methodik**
 7. **Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**
-

Zusammenfassende Erklärung

Begründung

1. Vorgeschichte

Nachdem nun eine an der Straße „Am Schwalbanger“ ansässige Firma die Flächen benötigt und die Erschließung innerbetrieblich durch den Bauwerber individuell auf dem eigenen Grundstück erfolgen soll, stand der Bebauungsplan mit der mittigen Erschließungsstraße mit anschließendem Wendehammer erneut für eine Umplanung an.

Die bestehende Stichstraße soll so erhalten bleiben und die Erweiterung der Zufahrtsstraße nach Osten mit anschließendem Wendehammer entfällt.

Der östliche Teil der in der rechtsverbindlichen Bebauungsplanänderung (1-37.1) geplanten Straße wird der Gewerbefläche zugeschlagen.

Die zuletzt so überarbeitete Lösung fand am 11.04.2018 die Zustimmung des zuständigen BAS zur Wiederholung der 1. Anhörung.

2. Vorgaben übergeordneter Planungen/ Behörden

Flächennutzungsplan: Der Flächennutzungsplan beinhaltet noch die Gewerbeflächen des alten Bebauungsplans mit der ca.40 m breiten Grünfläche zur Krautgasse. Nachdem sich die Erweiterung der Gewerbebauflächen nur auf einen Teil der ehemaligen Grünzone zur Krautgasse erstreckt, ist die vorliegende Bebauungsplanänderung noch als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt zu betrachten.

Fluglärmenschutzgesetz: Seit 01.06.2013 ist die neue Fluglärmenschutzverordnung für den Neuburger Flugplatz in Kraft. Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bei der Krauthauskapelle“ liegt nun außerhalb jeglicher Lärmschutzzonen. Eine Auflage für Außenbauteile ist nun hier nicht mehr erforderlich.

Gewässerentwicklungsplan: Der Gewässerentwicklungsplan der Stadt sieht in diesem Bereich Verbesserungen der Gewässerstruktur (z.B. Grabenaufweitungen), Nutzungsextensivierungen bzw. Pufferstreifen vor.



Unterhaltungsmaßnahmen

-  Gehölzpflege, Entfernung standortfremder Gehölze
-  Gehölzpflege, abschnittsweise auf Stock setzen
-  Böschungsmahd
-  Verzicht auf Böschungsmahd

Gestaltungsmaßnahmen

-  Gehölzpflanzung
-  Grabenaufweitungen
-  Strukturverbesserung

Flankierende Maßnahmen

-  Pufferstreifen
-  Extensivierung der Flächen

Schutzgebiete

-  Wasserschutzgebiet
-  Landschaftsschutzgebiet
-  FFH/SPA-Gebiet
-  Artenschutzkartierung
-  Biotopflächen
-  Überschwemmungsgebiet

Sonstiges

-  städtische Flächen
-  Rohrdurchlaß

Mit den nun geplanten Ausweitungen des Gewässerraums und der Anlage von zum Teil steilen Böschungen erübrigt sich die Pflegemaßnahme „Böschungsmahd“, die insbesondere bei geringen Querschnitten den Abfluss größerer Wassermengen gewährleisten sollte.

3. Ziel, Zweck und Inhalte der Planänderung

In der vorliegenden Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans aus dem Jahr 1982 wurde die Herstellung einer Erschließungsstraße zurückgenommen. Die bestehende Zufahrtsstraße von der St.-Andreas-Straße bleibt so bestehen. Die angeschlossenen Gewerbeflächen sollen individuell vom Bauwerber auf dem eigenen Grundstück erschlossen werden und auf das maximal mögliche Maß unter Berücksichtigung des Landschafts- und Ortsbildes ausgeweitet werden - ohne dabei einen Ausbau der Krautgasse nötig zu machen.

Die breite Grünzone konnte im westlichen Teil aufgrund der Grundstücksparzellierung nicht in Gewerbeflächen umgewandelt werden: Die Grundstücke, die momentan als (Klein-) Gärten genutzt werden, sind nur an die Krautgasse angebunden und würden bei einer GE-Ausweisung einen entsprechenden Ausbau des jetzt asphaltierten Feldwegs „Krautgasse“ auslösen. Dies würde bedeuten, dass die Eigentümer gezwungen wären, Ausbaubeiträge für eine Gewerbestraße zu bezahlen ohne ihre Fläche auch entsprechend nutzen zu können, weil diese zu klein bzw. schmal für eine gewerbliche Bebauung sind. Damit wären die Eigentümer gezwungen, entweder Nachbarflächen dazuzukaufen bzw. die eigene zu verkaufen, um größere, damit gewerblich nutzbare Flächen zu erhalten. Derart starke Eingriffe in die Eigentumsrechte vorzunehmen, war nicht Absicht der Stadt, weswegen der Status quo in der vorliegenden Planung erhalten wurde.

Weiterhin wurde die Sichtfreihaltung des Baudenkmals Krauthauskapelle konkretisiert und mit neuen Auflagen für die nördlichen Grünflächen versehen, die nun eine Sichtfreihaltung gewährleisten sollen.

Gleichzeitig sollten die Festsetzungen auf den heutigen Stand und die Art der Bebauung dort abgestimmt werden:

- Die baulichen Lärmschutzaufgaben konnten wegen der zwischenzeitlichen Novellierung des Fluglärmsgesetzes und der Verordnung für den Flugplatz Neuburg-Zell im Planungsgebiet gestrichen werden.
- Die Grenze der Gewerbestandstücke orientiert sich bei den Grundstücken Fl.-Nr. 4002, 4001, 4000, 3999, 3998 und 3997 an den bestehenden Baugrenzen.
- Die Baugrenze der Gewerbeflächen wurde zur Sicherung der verbleibenden Grünflächen in einem Abstand von 3 m zu diesen gesetzt. Dies gilt nicht für die Baugrenze im südwestlichen Bereich.
- Der Grünstreifen entlang des Längenmühlbachs wurde auf die zwischenzeitlich durch Baugenehmigungen (Metawell) reduzierte Breite von 8 m auch so im Bebauungsplan übernommen. Die im Gewässerentwicklungsplan der Stadt hier vorgesehene Gewässeraufweitung kann damit nur in geringerem Umfang im südlichen Teil stattfinden. Für Gewässerpflegearbeiten ist der verbleibende Streifen oberhalb der Böschungskante ausreichend. Es sind aktuell Planungen im Gang, die diese Aufweitung aus dem Gewässerentwicklungsplan auf der östlichen Uferseite (auch außerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans) vorsehen, wo sie dann sinnvollerweise mit ökologischen Ausgleichsflächen kombiniert werden kann. In der jetzigen Bebauungsplanänderung wird der Grünstreifen entlang des Längenmühlbachs südlich der Flächen von Metawell auf 16 m vergrößert. In diesem wird die erforderliche Ausgleichsfläche ausgewiesen.
- Die Pflanzauflage wurde von angefangenen 300 m² Grundstücksfläche auf 500 m² auf nicht mit Gebäuden überbaute GE-Flächen gelockert, für die dann jeweils ein standortheimischer Laubbaum mit einer größeren Pflanzscheibe (mind. 8 m²) vorgeschrieben wird, der außerhalb der Grünstreifen zu pflanzen ist.
- Diese Pflanzauflagen sollen entgegen früherer Festsetzungen in Bebauungsplänen möglichst als zusammenhängende Fläche auf einem Teil des Grundstücks erfüllt werden, statt als meist unbeachtete, verkümmerte und daher ihr Ziel verfehlende Gewerbeflächen-Trennbepflanzung mit Baum-/Sträucherzeile.

- Die Begrenzung der Kniestock-/Sockelhöhe wurde gestrichen. Da es sich um ein GE-Gebiet handelt, in dem Wohnnutzungen oder gar –gebäude flächen- und kubaturmäßig nur untergeordnet errichtet werden dürfen, fällt eine detaillierte Festsetzung von Kniehöhen oder Sockel im Umfeld von Gewerbebebauung optisch überhaupt nicht mehr ins Gewicht.
- Da dieses GE-Gebiet schon zu einem größeren Teil mit den unterschiedlichsten Baukörpern bebaut ist, erscheinen folgende Festsetzungen/ Ausschlüsse als nicht mehr zielführend, weshalb sie nun gestrichen wurden:
 - gestalterische Festsetzungen bzgl. der Fassaden;
 - Ausschluss von Dacheinschnitten;
 - Zulässigkeit von Gauben erst ab 30° Dachneigung;
 - Beschränkung des Materials für Dacheindeckungen.

Folgende Festsetzungen sollen neu aufgenommen werden:

- Die offene Bauweise wird wegen der über alle Grundstücksgrenzen der beiden Gewerbezeilen durchgehenden Baugrenze festgesetzt. Stattdessen wurde die offene Bauweise festgesetzt, die eine Unterbrechung der Baukörper nach 50 m mit jeweils mindestens 3m Abstandsfläche vorgibt.
- Dachaufbauten in Form von Sattel- oder Schleppegauben und Zwerchgiebeln sind nun zulässig.
- Bis dato waren keine Zufahrtbereiche im BP festgelegt worden, was aber zu einer qualitätvollen Straßenplanung erforderlich gewesen wäre. Dies wird in der vorliegenden Bebauungsplanänderung nun nachgeholt.
- Die Bepflanzung von Flachdächern von Gewerbebauten wurde neu aufgenommen.
- Seitens des Bauwerbers muss am Ende der von der St. Andreas Straße kommenden Stichstraße eine Wendemöglichkeit für Müll- und Rettungsfahrzeuge gewährleistet werden.
- Die nötige Ausgleichsfläche wird auf dem Grundstück selbst ausgewiesen. Genaue Planung und Entwicklungsziel siehe Umweltbericht Punkt 4.3.
- Es ist aus Immissionsschutzgründen eine Riegelbebauung der geplanten Gewerbeeinheit an der Westseite der Fl.-Nr. 3996 gegenüber der westlich benachbarten Bebauung zu errichten
- Es ist eine schalltechnische Betrachtung von Vorhaben im Geltungsbereich des BP durch ein nach § 29 b BImSchG bekannt gegebenes Institut im Benehmen mit der Unteren Immissionsschutzbehörde am Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen durchzuführen.
- Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) sind nicht zulässig.

Umweltbericht

1. Umweltrelevante Inhalte und wichtige Ziele der Bebauungsplanänderung

Die Grünstreifenbreite entlang des Längenmühlbachs wird im nördlichen Teil gemäß der zwischenzeitlich erfolgten Bebauung übernommen.

Die Grünfläche wird im südöstlichen Teil des Gewerbegebiets zum Längenmühlbach auf 16 m erweitert. Dadurch kann die erforderliche Ausgleichsfläche auf dem Grundstück selbst angelegt werden.

Flachdächer sind nun zu begrünen.

Die Baugrenze auf den Gewerbeflächen wird um 3 m eingerückt, um die anschließenden Grünflächen gegen Fundamentierungen im Wurzelraum u.ä. besser abzusichern. Der Konflikt „Bebauung und Grün“ soll damit entschärft werden zugunsten der Grünflächensicherung. Dies gilt nicht für die Baugrenze im südwestlichen Bereich.

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

Die momentane Situation bzw. Nutzung zeigt sich am besten im folgenden Luftbild.



Die zur Zeit noch als **private Grünflächen** ausgewiesenen Flächen zur Krautgasse im SO des Planungsgebiets im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1-37.1 werden im Erweiterungsbe-
reich der GE-Flächen bis dato als **intensive Ackerfläche** genutzt.

Die Grünfläche entlang des Längenmühlbachs, die im alten Bebauungsplan mit 15 m Breite als öffentliche Grünfläche dargestellt war, wurde 2001 im Zuge der Baugenehmigung für eine Produktionshalle und ein Bürogebäude an eine Firma veräußert und dabei auf 8 m reduziert. Diese Ist-Situation soll nun im Bebauungsplan als redaktionelle Änderung übernommen werden. Nach Aussagen der städtischen Abteilung (Amt 700) für den Gewässerunterhalt wurde damals ein 8m breiter Grünstreifen oberhalb der Hangschulter als ausreichend erachtet.

Die zum optischen Schutz für das Baudenkmal Krauthauskapelle im alten Bebauungsplan festgesetzte, private Grünfläche ist dicht mit Bäumen und Sträuchern bewachsen. Dies bewirkt zwar eine gewisse Trennung der bebauten Flächen, behindert aber letztlich auch die Sicht auf das Baudenkmal. Um nun das Baudenkmal in seiner Wirkung –im grünen Rahmen- zu stärken, wurde ein Sichtfeld berechnet, das auf der St. Andreas-Straße stadtauswärts fahrend einen angemessenen Blickwinkel freihält. Diese Fläche kann nun bei Bestandsänderungen sukzessiv von den gegenwärtigen Sichtbehinderungen (Maschendrahtzaun; dichte, hohe Vegetation, ...) befreit werden.

SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN:

Beschreibung der Ist-Situation: Für den, in der rechtsverbindlichen Bebauungsplanänderung (1-37.1) noch mit 15 m Breite, festgesetzten Grünstreifen entlang des Längenmühlbachs ist keine Bepflanzung vorgeschrieben.

Die Grünflächen zur Krautgasse sollen 40 m Breite im Westteil und verjüngend auf 15 m Breite zum Längenmühlbach hin umfassen und bepflanzt werden.

Die Erschließungsanlage endet ohne jegliches Straßenbegleitgrün am 15m breiten Grünstreifen des Längenmühlbachs.

Auswirkungen bei Durchführung der Planung: Aus faunistischer und floristischer Sicht wird durch die ermöglichte Bebauung/ gewerbliche Nutzung für Tiere und Pflanzen eine im Vergleich zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan (1-37.1) ein zusätzliche Flächenverringerung von ca. 2.042 m² entstehen. Der momentane Zustand ist eine intensive Ackernutzung, die für heimische Tiere und Pflanzen kaum ökologische Nischen offen hält.

Ergebnis: Durch die Planung entsteht eine um ca. 2.042 m² verringerte Fläche für die heimischen Tier- und Pflanzenarten. Dieser Verlust ist auszugleichen.

SCHUTZGUT BODEN UND WASSER:

Beschreibung der Ist-Situation: Die bis dato hier geplanten größeren Grünflächen hätten im Vergleich zum geplanten Zustand der aktuellen Bebauungsplanänderung auf rund 2.042 m² mehr Erosionsschutz und Versickerungsfläche für Regenwasser geboten.

Die faktisch bestehende Ackernutzung allerdings bringt hier mehrere Monate im Jahr eine deutliche Exposition für Wasser- und Winderosion mit sich und auch eine relativ hohe Verdunstung.

Auswirkungen bei Durchführung der Planung: Gewerbliche Nutzung bringt sowohl eine hohe Flächenversiegelung mit sich, als auch eine stark reduzierte Verdunstung. Die in Gewerbegebieten häufig punktuell oder auf kleineren Flächen zu versickernden Regenwassermengen -sofern sie nicht belastet sind- bringen eine gewisse Anreicherung des Grundwasser mit sich.

Die Boden- und Wassererosion wird nach Bebauung und dauerhafter Bepflanzung gestoppt. Die Bodenlebewelt wird bei Durchführung der Planung weitgehend auf die unversiegelten Flächen reduziert, die dort aber etwas günstigere Bedingungen bzgl. Bodenchemismus und –struktur vorfinden dürften als unter der aktuellen landwirtschaftlichen Nutzung.

Gegenüber der flächenhaften Versickerung von mit zum Teil mit Dünge- und Spritzmitteln belastetem Regenwasser auf den Landwirtschaftsflächen folgt bei Durchführung der Planung eine punk-

tuelle oder auf kleinere Flächen reduzierte Versickerung mit weniger bis weitgehend unbelastetem Regenwasser.

Ergebnis: Der Unterschied der ursprünglichen Planung zur neuen Planung ist ein Minus an natürlicher Verdunstungs- und Versickerungsfläche.

In Bezug auf die noch bestehende Landwirtschaftsnutzung hat jede der beiden Nutzungen Vor- und Nachteile gegenüber der jeweils Anderen für die Schutzgüter Boden und Wasser.

SCHUTZGUT KLIMA UND LUFT

Beschreibung der Ist-Situation: Die geplante Mehrung von Gewerbeflächen unter hauptsächlichem Verzicht auf Grünflächen bedeutet eine Verschlechterung des Zustands für die Schutzgüter Klima und Luft: Verminderung einer gleichmäßigen Verdunstung im Vergleich von mehrschichtig bepflanzten Grünflächen zu bebauten Gewerbeflächen, Behinderung der Durchlüftung durch Gebäude, evtl. Abgase aus Produktionen, Abgase aus Hausbrand,...

Die momentan noch bestehende landwirtschaftliche Nutzung behindert weder die Durchlüftung, noch verursacht sie bedeutende Luftverunreinigung. Die relativ hohe Verdunstung aus bewuchsfreiem Boden über mehrere Monate oder auch die Verdunstung aus Ackervegetation bedeutet lediglich eine gewisse kleinklimatische Verbesserung für die benachbarten Wohn- und Betriebsgebäude.

Auswirkungen bei Durchführung der Planung: Bezüglich der kleinklimatischen Auswirkungen bedeutet eine Flächenversiegelung eine Verschlechterung gegenüber der Ist-Planung/ dem Ist-Zustand. Die Belüftung wird durch Bebauung auf ehemals geplanten Grünflächen vermindert, die Verdunstung reduziert. Allenfalls die dauerhafte Vegetation der Baum- und Strauchpflanzungen und die Auflage der Begrünung von Flachdächern bringt eine gewisse Dämpfung der negativen Auswirkungen von Bebauung und Flächenversiegelung. Von den Gebäuden sind, egal, welches Gewerbe hier ansiedelt, Emissionen aus dem Hausbrand zu erwarten. Passivhausstandards sind im Gewerbebau noch kaum festsetzbar. Je nach Gewerbe sind auch Luftverunreinigungen aus dem Betrieb zu erwarten, die sich selbstverständlich nach dem heutigen Stand der Technik in Grenzen halten müssen.

Ergebnis: Für Luft und Klima bedeutet die Planungsdurchführung eine Verschlechterung.

SCHUTZGUT LANDSCHAFT:

Beschreibung der Ist-Situation: Die Planungsfläche befindet sich zwischen zwei Gewerbegebieten auf einer ebenen Fläche, die bis dato lediglich durch den höheren, dichten Baumbestand um das Baudenkmal Krautkapelle aus landschaftsplanerischer Sicht etwas aufgewertet wird. Die bestehende landwirtschaftliche Nutzung am Schleifmühlweg und die bestehende Stichstraße von der St.-Andreas-Straße, die bis dato auch ohne Abschluss ist, bietet kein ansprechendes Orts- und Landschaftsbild.

Auswirkungen bei Durchführung der Planung: Aus landschaftspflegerischer Sicht bedeutet eine Gewerbebebauung zunächst immer eine Verschlechterung, die hier jedoch durch die Auflage der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern abgemildert wird, wenngleich sich die Bebauung dann etwas weiter in den freien Raum vorschiebt.

Ergebnis: Für das Landschaftsbild bringt die Planung zunächst durch weitere Bebauung eine Abwertung des Ortsrandbildes, durch die gleichzeitig aber auch erforderliche Eingrünung wird die Optik gegenüber dem heutigen Zustand weder verschlechtert, noch deutlich verbessert.

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

Es wird bei der dortigen, intensiven landwirtschaftlichen Nutzung bleiben. Ohne weitere Erschließung sind die extrem tiefen Grünflächen (ca. 40m breit) südlich der noch freien GE-Flächen so schwer vermarktbar.

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

4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Schutzgut Tiere und Pflanzen: Pflanzaufgaben, insbesondere die Auflage möglichst zusammenhängende Flächen hier anzulegen, und die Vorgabe einer Pflanzliste mit heimischen Arten, bringt für die heimische Tierwelt gegenüber dem heutigen Zustand (Ackerfläche) eine Verbesserung, gegenüber der ehemaligen Planung (rechtsverbindliche BPÄ Nr.1-37.1) hier allerdings eine Verschlechterung.

Schutzgut Boden und Wasser: Keine besonderen zusätzlichen Maßnahmen im Vergleich zur rechtsverbindlichen Bebauungsplan-Änderung Nr. 1-37.1.

Schutzgut Klima und Luft: Flachdächer sollen nun begrünt werden. Dies bringt eine Verbesserung des Kleinklimas durch Dämpfen der Temperaturamplituden über die dadurch entstehende Verdunstung.

Schutzgut Landschaft: Keine besonderen zusätzlichen Maßnahmen im Vergleich zur rechtsverbindlichen Bebauungsplan-Änderung Nr. 1-37.1.

4.2 Ausgleich

Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	<i>Ist-Zustand: Rechtsverbindlicher BP bzw. bestehende Bebauung/ Nutzung (m²)</i>	<i>Planung (m²):</i>	<i>Bilanz (m²)</i>
Gewerbefläche	33.042	36.432	+ 3.390
Erschließungsfläche (versiegelte Verkehrsfläche)	9.790	8.442	- 1.348
Private Grünfläche	12.478	10.497	- 1.981

Öffentliche Grünflächen (straßen-, gewässerbegleitend)	5.397	5.336	- 61
Gewässer	682	682	+/- 0

Flächenbezeichnung	<i>Ist-Zustand: Rechtsverbindlicher BP bzw. bestehende Bebauung/ Nutzung (m²)</i>	<i>Planung (m²):</i>	<i>Bilanz (m²)</i>
Gewerbefläche	33.042	36.432	+ 3.390
Erschließungsfläche (versiegelte Verkehrsfläche)	9.790	8.442	- 1.348
Summe Eingriffsfläche durch die BPÄ			2.042
Eingriffsfläche x Ausgleichsfaktor 0,45 = Größe der zu erstellenden Ausgleichsfläche			919
Summe			

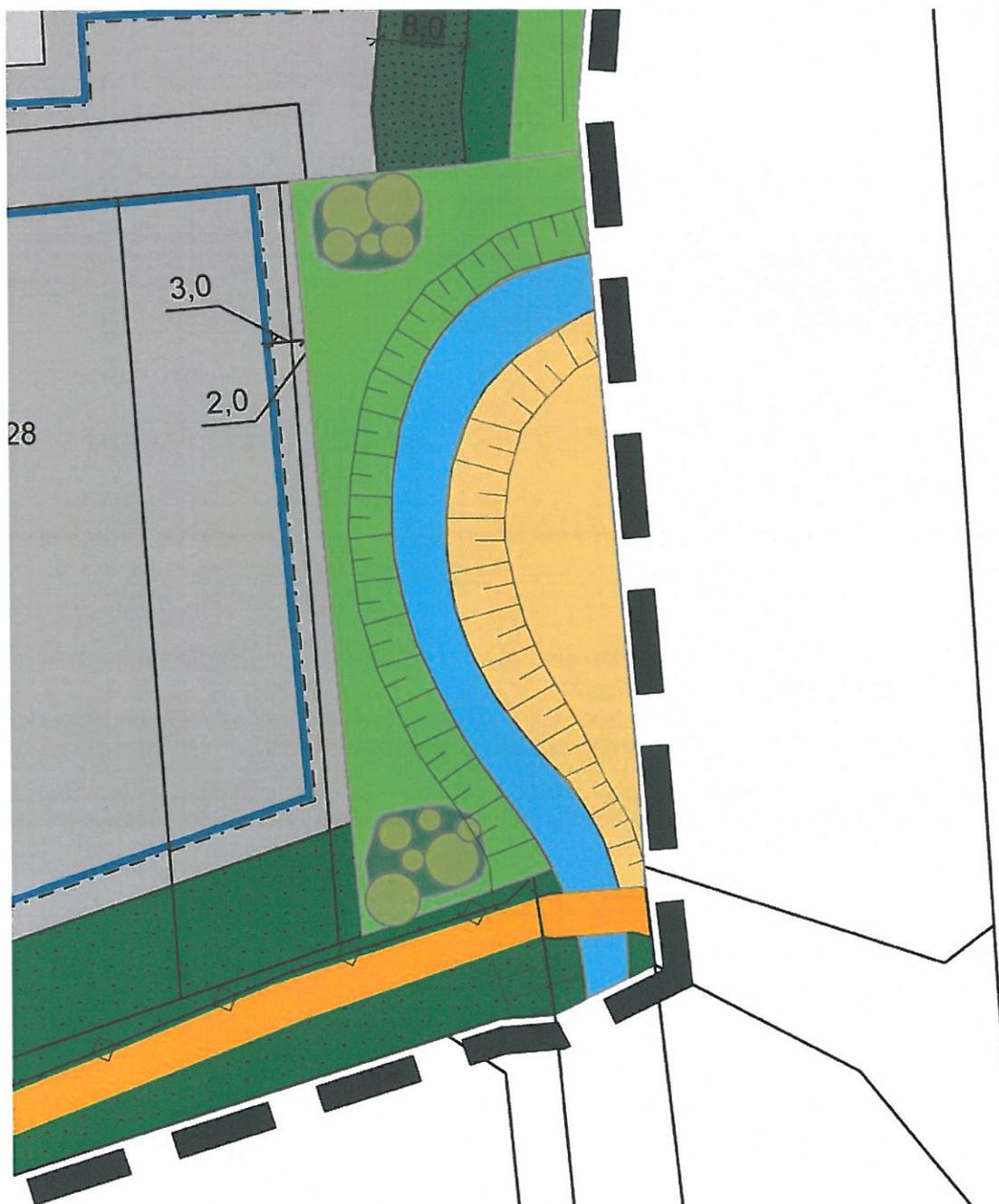
Zum Ausgleich wird gemäß Leitfaden ein Faktor von 0,45 der Eingriffsflächenmehrung durch die Bebauungsplanänderung angesetzt.

Die ökologische Ausgleichsfläche wird aus Gründen der Gleichbehandlung im Planungsgebiet selbst nachgewiesen. Diese beträgt in der Planung ca. 919 m².

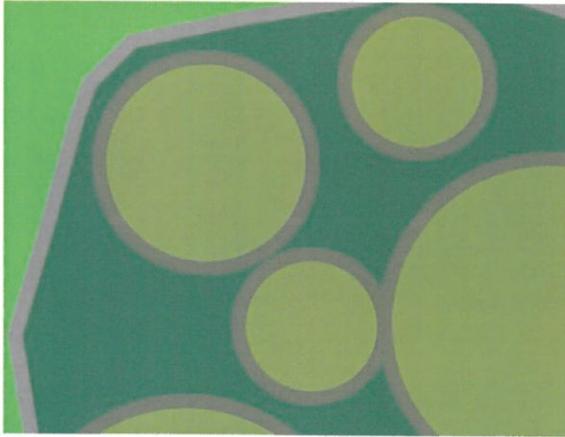
Der Faktor von 0,45 der Eingriffsflächenmehrung sowie das angedachte Entwicklungsziel der Ausgleichsmaßnahmen (siehe Punkt 4.3.) sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

4.3 Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichsmaßnahmen sollen an die bereits geplanten Ausgleichsmaßnahmen im Zuge des Bebauungsplans Nr. 1-57 (2) „Gewerbegebiet Schleifmühlweg“ östlich des Längenmühlbachs angeglichen werden. Sie sind mit der entsprechenden Signatur als ökologische Ausgleichsfläche im Bebauungsplan ausgewiesen. Die Maßnahmen wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

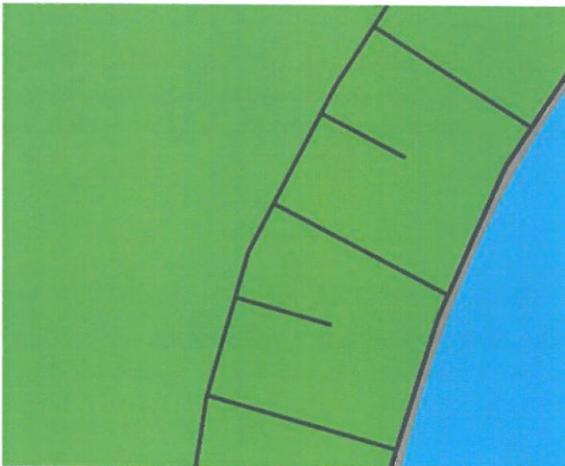


Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen am Längenmühlbach



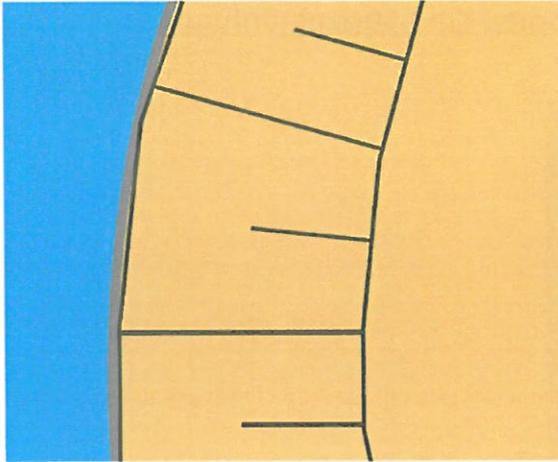
Teilbereich 1:

Naturnahe Gehölzgruppe: Wahlweise aufzubauen aus folgenden Arten: Reifweide, Salweide, Schwarzer Holunder, Pfaffenhütchen, Schlehe, Rote Heckenkirsche, Schwarzerle, Eberesche, Stieleiche, Gem. Esche.



Teilbereich 2:

artenreiche (> 30 Arten) mesophile Blumenwiese, einmalige Mahd pro Jahr (Ende Juli/ Ende August) je nach Entwicklung der Blüten und Samen für das Wiederaussamen der Arten im Folgejahr.



Teilbereich 3:

Anlage unterschiedlich steiler Böschungen, bis zur Mittelwasserlinie des Längenmühlbach; Mutterboden abschieben, Rohbodenstandorte / Kiesinseln schaffen für natürliche Sukzession und gleichzeitig dauerhaftes Freihalten von Bewuchs auf und direkt vor steileren Böschungen zur Förderung bodenbewohnender Insekten. In Verbindung mit o.g. Maßnahmen soll der Längenmühlbach in diesem Bereich renaturiert werden. Die Sohlhöhe wird entsprechend bei Renaturierungsbeginn und – ende aus dem Bestand übernommen.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Für diese Planungsänderungen sind keine Planungsalternativen vorhanden. Das Baugebiet stellt eine gut erschlossene Fläche dar, die für den Bedarf an Gewerbeflächen besser genutzt werden soll, damit letzten Endes neue Flächeninanspruchnahmen im Außenbereich vermieden werden können.

6. Beschreibung der Methodik

Für die Beurteilung der Eingriffe wurde der Bayerische Leitfaden verwendet.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Überwachung der Ökologischen Ausgleichsfläche soll gemäß der künftigen Eigentumsverhältnisse (Neuburg a. d. Donau) von der Stadt Neuburg bzw. als Aufsichtsbehörde von der Unteren Naturschutzbehörde übernommen werden.

Zusammenfassende Erklärung

Die rechtsverbindliche Bebauungsplanänderung Nr. 1-37.1 vom 02.07.1997 sieht eine Erschließungsstraße von der St. Andreas-Straße vor, welche östlich mit einem Wendehammer abschließt.

Aufgrund eines Baugenehmigungsverfahrens eines metallverarbeitenden Betriebes mit angestrebten Erweiterungsflächen nach Süden, sollten die Flächen des östliche Teils der Stichstraße mit anschließendem Wendehammer dem Firmengelände zugeschlagen werden. Die daraus folgende Bebauungsplanänderung Nr. 1-37.2 wurde durch den BAS-Beschluss Nr. 4/2011 vom 19.01.2011 beschlossen.

Aufgrund der Rücknahme der Reservierung der Flächen durch o.g. Firma wurde mit BAS-Beschluss Nr. 6/2015 vom 14.01.2015 das bis zum ersten Verfahrensschritt durchgeführte Bebauungsplanänderungsverfahren Nr. 1-37.2 (vom Febr./März 2008) eingestellt und eine erneute Änderung und Anpassung des Bebauungsplans an die neuen Gegebenheiten beschlossen.

Im Vollzug dessen wurde für das Bebauungsplanänderungsverfahren Nr. 1-37.3 (vom Juli/August 2015) die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt, eine Abwägung hierzu wurde nicht mehr durchgeführt.

In der Zwischenzeit hatte sich die Planung erneut, insbesondere bezüglich der Erschließung grundsätzlich geändert. Ein Kfz-Betrieb beabsichtigte nun auf den Flächen eine Betriebserweiterung. Der vormals geplante Wendehammer entfällt, eine Wendemöglichkeit für Müll- und Rettungsfahrzeuge wird durch den Bauwerber gewährleistet.

Die erforderliche Ausgleichfläche wird nun, im Gegensatz zu früheren Planungsvarianten auf dem Grundstück selbst nachgewiesen. Der Ausgleichsfächenfaktor und die Art des Ausgleichs wurden mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. In Zusammenhang mit der Erstellung der Ausgleichsfläche erfolgt in diesem Bereich eine Renaturierung des Längenmühlbachs. Diese Maßnahmen wurden mit der unteren Naturschutzbehörde und dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt.

Aufgrund der Änderungen wurde die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wiederholt und erfolgte vom 24.05. bis 25.06.2018. Die öffentliche Anhörung erfolgte vom 02.08 bis 07.09.2018.

Zwischen den beiden Anhörungen wurden noch Anpassungen bezüglich der Baugrenzen vorgenommen. Im Vergleich zum Planentwurf zur 1. Anhörung wurde die Baugrenze im südwestlichen Bereich (Fl.-Nr. 4002, 4001, 4000, 3999, 3998 und 3997) wieder an die bestehende Baugrenze angepasst.

Die untere Immissionsschutzbehörde forderte die Aufnahme von Festsetzungen wie einer Riegelbebauung der Gewerbeeinheit an der Westseite der Fl.-Nr. 3996 gegenüber der westlich benachbarten Bebauung sowie eine schalltechnische Betrachtung von Vorhaben durch ein nach § 29 b BImSchG bekannt gegebenes Institut im Benehmen mit der Unteren Immissionsschutzbehörde am Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen.

Der Landesbund für Vogelschutz, Kreisgruppe Neuburg (LBV) verwies auf nicht vorhandene Grünflächen im Bestand, welche jedoch im aktuellen Bebauungsplan und auch im bis jetzt rechtsverbindlichen Bebauungsplan als Grünflächen dargestellt sind. Dies wird entsprechend vor Ort überprüft, um die Bebauungsplankonforme Umsetzung zu gewährleisten.

Das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt verweist auf den Längenmühlbach, ein Gewässer 3. Ordnung am östlichen Rand des Baugebietes. Für den Längenmühlbach besteht ein GEP der Stadt Neuburg. Die Ziele und Maßnahmen des GEP sind im BP beinhaltet. Des Weiteren wird, wie oben bereits angesprochen, der Längenmühlbach in diesem Bereich renaturiert.

Neuburg an der Donau, den 13.09.2018
Stadt Neuburg a.d. Donau


Dr. Gmehling
Oberbürgermeister

