

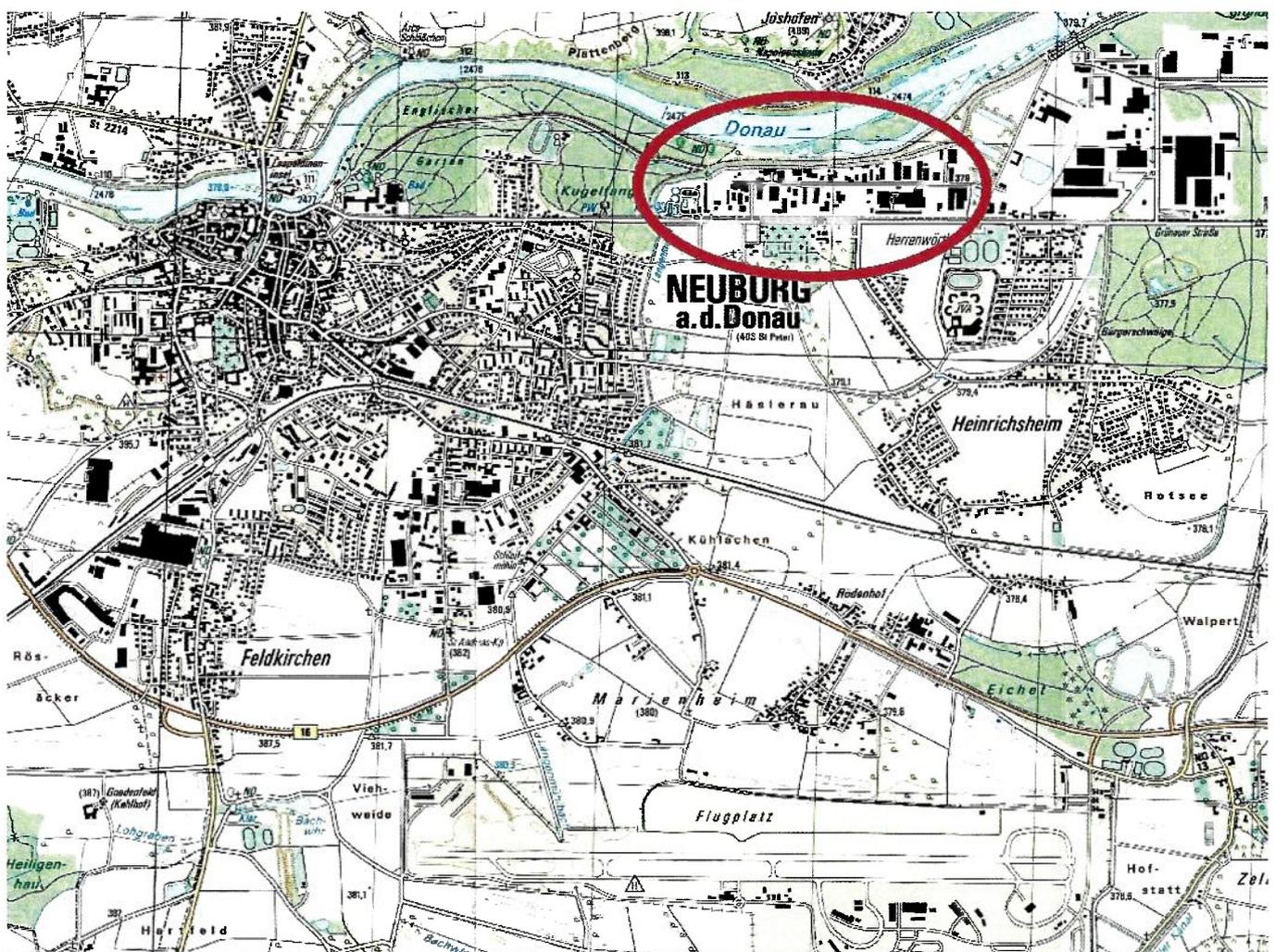
### 3. Änderung Bebauungs- und Grünordnungsplan

# GEWERBEGEBIET GRÜNAUER STRASSE (Nr. 1-40) im vereinfachten Verfahren (§13 BauGB)

## Nr. 1-40.3

---

### Begründung



Stand: Juni 2021/ Sept. 2022/ Sept.2024

Planung: Gertrud Huis (Dipl.-Geogr.)  
SG Bauleitplanung  
Stadt Neuburg a.d. Donau

# **Inhalt**

- 1. Vorgeschichte und Anlass zur vorliegenden Änderung**
- 2. Ziel, Zweck und Inhalte der Bebauungsplanänderung**
  - 2.1 Änderung der Emissionskontingentierung und angepasste Bezugsfläche in GE 5  
(aktuelles Betriebsgelände der Milchwerke)**
  - 2.2 Weitere Änderungen**
    - a)
    - ...
    - g)

## 1. Vorgeschichte und Anlass zur vorliegenden Änderung

**1999**, im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans, wurde erstmals die Immissionsituation des GE-Gebiets gegenüber Wohngebieten in der Nähe untersucht. Insbesondere die Emissionen der Milchwerke, die auch damals schon einen 3-Schicht-Betrieb fuhren, wollte man mit Emissionsberechnungen und letztlich einer Schallkontingentierung mit den umgebenden Nutzungen verträglich gestalten.

Um eine Überschreitung der Orientierungswerte (DIN 18005, Teil 1) in den nächstgelegenen Wohngebieten zu verhindern, wurden für das Bebauungsplangebiet flächenbezogene Schallleistungspegel festgesetzt. Ein Gesamtgutachten wurde erstellt, das die Pegel aller Gewerbeflächen relativ gleichmäßig (nur geringfügige individuelle Spezifikationen) so festlegte, dass an den entsprechenden Immissionsorten die in der DIN vorgegebenen Schallpegel um 3 bis 6 dB(A) unterschritten wurden, um auch der Vorbelastung aus dem nahegelegenen Industriegebiet Rechnung zu tragen. Diese Vorgehensweise sicherte die beeinträchtigungsfreie Nutzung der Grundstücke in der Umgebung (Wohnnutzung am Heckenweg, Herrenwörth und Joshofen).

Für den Bereich der Neuburger Milchwerke (**GE 5**), der damals die Flurnummern 4722, 4740, 4741, 4745 und 4747 (alle Gemarkung Neuburg) mit rd. 3,94 ha umfasste, wurde demzufolge ein **Immissionswirksamer Flächenbezogener Schallleistungspegel (IFSP) von 60 dB(A)/m<sup>2</sup> tags und 50 dB(A)/m<sup>2</sup> nachts** festgesetzt, der nach Angaben des damaligen Gutachters den Emissionsbedarf der Milchwerke decken würde. Für den Betrieb der Milchwerke war damals (nach Einschätzungen heutiger Gutachter) knapp kalkuliert worden (insbes. die Nachtwerte) angesichts eines 3-Schicht-Betriebs mit 7-Tage-Woche (Produktion 24 Stunden an 7 Tagen in der Woche).

Für mittelfristig geplante Erweiterungsmaßnahmen hatten die Milchwerke **2016** bereits das östlich benachbarte Grundstück Fl.-Nr. 4752 (ehemals „Töpfer Feinkost“) erworben (=> Gesamtbetriebsfläche damit rd. 4,62 ha). Diese Fläche war 1999 in der BPÄ Nr. 1-40.2 dem „GE 1“ zugeordnet worden und hatte als IFSP tags 60 dB(A)/m<sup>2</sup> und nachts 45 dB(A)/m<sup>2</sup> zugeteilt bekommen.

**2019** hatten die Milchwerke inzwischen auch das westlich gelegene Flurstück 4716 (für Mitarbeiter und Besucher-Parken) erworben, die Betriebsfläche war damit auf rd. 5,46 ha angewachsen. Auch diese westliche Fläche ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als Teil des „GE 1“ mit IFSP von tags 60 dB(A)/m<sup>2</sup> und nachts 45 dB(A)/m<sup>2</sup> ausgewiesen.

Konkreter Auslöser für die nun **vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplans** war die Ausweisung des Baugebiets Heckenweg südlich der Grünauer Straße mit heranrückender Wohnnutzung und die etwa gleichzeitig seitens der Milchwerke beabsichtigte Erweiterung des Lagers und der Kommissionierung im Osten des Betriebsgeländes.

Bei Beginn der Planungen zum Baugebiet Heckenweg (Bebauungsplan Nr. 1-66) südlich der Grünauer Straße veranlassten die Milchwerke Schallpegelmessungen in der Nachtzeit zur Einschätzung ihrer eigenen Emissionen an der Süd-Grenze des Betriebsgeländes quasi als Referenzpunkt, an der bestehenden Bebauung am Heckenweg und 5m südlich der Grünauer Straße und damit knapp 30 m nördlich der geplanten Baugrenze des BP Nr. 1-66 „Heckenweg“. Das Ergebnis zeigte eine deutliche Überschreitung von rd. 3 dB(A) nachts vom IRWA am Gebäudebestand am Heckenweg durch den bestehenden Milchwerke-Betrieb. Gleichzeitig wurde berechnet, ob eine Schallkontingenterhöhung nachts auf dem gesamten Betriebsgelände (inklusive der GE 1-Ankäufe im Westen (Fl.-Nr. 4716) und Osten (Fl.-Nr. 4752)) noch die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der DIN 18005/ TA Lärm ermöglichte. Durch die Erstellung eines genauen Lärmkatasters durch die Milchwerke/ LGA (Erfassung des gesamten Betriebs - u.a. auch *Mitarbeiter-Parkplatz, Folien- und Papierpresse auf dem Betriebsgelände, etc.* - mit allen emissionsrelevanten Teilen) wurde offensichtlich, dass Maßnahmen zur Lärmreduktion dafür erforderlich, aber auch wirtschaftlich darstellbar waren. So wurde bspw. eine Betriebszeiten-Änderung der Folien- und Papierpresse im Außenbereich in die Maßnahmenliste einbezogen. Diese Pressen müssen nur etwa drei Stunden je 24 Stunden in Betrieb sein und wurden dabei früher häufig in den Nachtstunden in Betrieb genommen. Da sie aber erhebliche Emissionen verursachen, konnte allein schon eine Betriebszeitenbeschränkung ausschließlich auf die Tagzeiten (6:00 bis 22:00 Uhr) eine deutliche Reduzierung der nächtlichen Lärmwerte mit einleiten. **Die gesamten technischen, baulichen und organisatorischen Maßnahmen aus dieser Betriebsbewertung durch die LGA in 2019 wurden in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt und den Milchwerken festgeschrieben.**

## 2. Ziel, Zweck und Inhalte der Bebauungsplanänderung

Dass der 24h-Betrieb der Milchwerke trotz erfolgter deutlicher Schallminderungsmaßnahmen auf dem Betriebsgelände und an den Betriebsgebäuden für die Nachtzeit höhere Schallkontingente für seine gesamte (über die Jahre östlich und westlich) vergrößerte Betriebsfläche benötigt, war in den vorangegangenen Untersuchungen klar geworden.

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Die vorliegende Planung umfasst als vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB **schwerpunktmäßig** die Anpassung bzw. Erhöhung der Emissionskontingente im Bereich des (zwischenzeitlich erweiterten) Betriebsgeländes der Milchwerke (**GE 5**).

Das Gewerbegebiet Grünauer Straße ist zum Großteil bebaut. Es zeigt sich aber **seit einigen Jahren ein Wandel** dort durch Betriebsaufgaben, Inhaberwechsel und Flächenverkäufe. Auch daher erschien es sinnvoll, die 25 Jahre alte Satzung einer Prüfung zu unterziehen. **Die Festsetzungen sollen im Zuge dieser Änderung auf den heutigen Stand gebracht werden ohne die Grundsätze der Planung zu berühren.**

## 2.1. Änderung der Emissionskontingentierung und angepasste Bezugsfläche in GE 5 (aktuelles Betriebsgelände der Milchwerke)

Die Neuburger Milchwerke produzieren eine Vielzahl an haltbaren Milchprodukten für den Lebensmittelmarkt. Abgesehen vom Werks- und Lieferverkehr finden sämtliche Betriebsabläufe in geschlossenen Betriebsgebäuden statt. Relevante Emissionsquellen sind neben Werks- und Lieferverkehr (mit Be- und Entladen) vor allem Anlagenteile von Kühl- und Lüftungsanlagen auf Dächern oder an Wänden, Folien- und Papierpressen auf dem Gelände.

Der Werks- und Lieferverkehr findet an den Werktagen von 6:00 Uhr bis 20:00 Uhr statt. Die Betriebstätigkeit läuft an 7 Tagen in der Woche rund um die Uhr. Durch die Erweiterung des Versandbereichs im Osten mit 9 Rampen für die Be- und Entladung ergibt sich voraussichtlich eine Zunahme des Lieferverkehrs um 24 Lkw pro Tag auf dann 108. In der Nachtzeit (22:00 bis 6:00) sollen dann insgesamt 16 Fahrzeuge an den Rampen 1 bis 3 beladen. In der lautesten Stunde sind es drei Fahrzeuge.

Die in 2019 vorausgegangene Erfassung durch die Milchwerke/ LGA aller emissionsrelevanten Anlagenteile mit Berechnung der tatsächlichen Emissionen sollte auch darlegen, ob die beabsichtigte Erhöhung des IFSP<sub>Nacht</sub> der ursprünglichen Kernfläche der Milchwerke mit beiden hinzu erworbenen Grundstücken möglich ist und wenn ja, unter welchen Voraussetzungen/ mit welchen Maßnahmen. Die in dem LGA-Gutachten aufgezeigten, nachträglichen Schalldämmmaßnahmen wurden in einem städtebaulichen Vertrag mit der Stadt festgeschrieben und gleichzeitig

nach deren Erfüllung, die Änderung des Bebauungsplans durch die Stadt mit dann zu erhöhenden Schallkontingenten auf der neuen Gesamtbetriebsfläche der Milchwerke.

Um in der Summe die maximal zulässigen Gewerbe- und Industrie-Immissionen an den betrachteten, nächstgelegenen Wohnhäusern einhalten zu können, aber auch die Möglichkeit der Erhöhung des IFSP nachts von 50 auf 52 dB(A) auf der vergrößerten gesamten Betriebsfläche zu überprüfen, ließ die Stadt Neuburg ein Schallgutachten (Schallgutachten Ingenieurbüro Kottermair Nr. 7737.1/2020) erstellen. Die Ausbreitungsberechnungen erfolgten nach der DIN 2714 „Schallausbreitung im Freien“. Die Beurteilung erfolgte nach der in der Bauleitplanung maßgeblichen DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“. Dabei wurde festgestellt, dass auch bei erhöhten Emissionspegeln der vergrößerten Gesamt-Betriebsfläche die zulässigen Immissionen (tags: 60 dB(A)/m<sup>2</sup>; nachts: 52 dB(A)/m<sup>2</sup>) am Heckenweg 7 und 13 1/2, an der N-Fassade der neuen Bebauung an der Paula-Schlier-Straße (Baugebiet Heckenweg), Herrenwörth-Straße 2 und Donaustraße 65 in Joshofen, auch in der Gesamtsumme aller gewerblichen und industriellen Immissionen des Umfelds (Grünauer Stadtwald I und II und Ochsengründlweg) eingehalten werden.

Diese Schallkontingenterhöhung wird hiermit nach dem positiven Ergebnis der Berechnung im Schallgutachten Kottermair **auf der vergrößerten GE5 –Fläche von 50 dB(A)/m<sup>2</sup> auf 52 dB(A)/m<sup>2</sup>** vorgenommen.

*Anmerkung: Im Lauf der Konkretisierung der Planungen für die Verladererweiterung ergab sich in der in 2024 erfolgten Überrechnung der Emissionen (LGA-Gutachten Nr. 240622-1) über die schon vertraglich vollzogene Schalldämmung und den erhöhten IFSP hinaus eine kleine Überschreitung in der Tagzeit am sog. IO 2 (=Herrenwörthstraße 2) um 0,6 dB(A), die maßgeblich durch den Betrieb der Kühlaggregate mit Dieselmotoren an den Verladerampen verursacht wird.*

*Um diese Überschreitung zu vermeiden, sollen auch tagsüber- wie schon in der Nacht - **nur noch Lkw mit elektrischen Kühlaggregaten an den Verladerampen zugelassen werden.** Damit wird der zulässige Immissionsrichtwertanteil am IO2 nun um 1,3 dB(A) unterschritten. Dieser **Zusatz mit der Verwendung ausschließlich elektrischer Kühlaggregate im Verladebereich wird als Auflage, genauso wie die Betriebszeitenbeschränkung der Folien- und Papierpresse auf nur tagsüber (6:00 bis 22:00 Uhr) in die immissionsschutzrechtliche Genehmigung der Verladeerweiterung aufgenommen.***

Nach Abschluss der Schallreduktionsmaßnahmen gemäß städtebaulichem Vertrag mit der Stadt wurde seitens der Milchwerke der Nachweis der Einhaltung aller (zu erhöhenden) IRWA der

Milchwerke mit der Erweiterung des Versands und der Lagerung im östlichen Betriebsgrundstück und damit die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für die nächstgelegenen Wohnnutzungen mit dem Gutachten von 2024 (Nr. 240622-1, inkl. Korrektur wie oben beschrieben unter „Anmerkung“ für IO 2)) an den umgebenden schutzwürdigen Nutzungen erbracht.

## 2.1 Weitere Änderungen

a) Gleichzeitig zeigte sich, dass die jahrzehntelange Genehmigung der nur ausnahmsweise zulässigen Betriebsinhaberwohnungen (§ 8 BauNVO) bzw. hier v.a. eigenständigen Wohnhäusern eine problematische Mischung in dem GE-Gebiet erzeugte, insbesondere da sich dieses GE-Gebiet im Wandel, d.h. Generationswechsel befindet und häufig nun die Wohnhäuser nicht mehr mit dem benachbarten Betriebsanlagen in Verbindung stehen, sogar - nach dem Wegfall der Genehmigungspflicht für Grundstücksteilungen - nun nicht einmal mehr von hier ehemals Gewerbetreibenden bewohnt werden.

Die ehemals ausnahmsweise Zulassung von Wohnungen/ Wohnhäusern für Betriebsinhaber, Aufsichtspersonal, etc. (§ 8, Abs. 3, Nr. 1 BauNVO) soll nun auf eine ausnahmsweise Zulassung von maximal einer Wohnung je eigenständigem Betrieb in einem Betriebsgebäude und nicht als eigenständige Wohnhäuser beschränkt werden.

b) Eine Erhöhung der überbaubaren Fläche (GRZ von 0,8 auf max. 0,9) durch qualifizierte Dachbegrünung wird ermöglicht. Die überbaubare Fläche des Grundstücks (GR) kann um 10% erhöht werden, das Grundstück besser ausgenutzt, der Landverbrauch reduziert werden, wenn eine qualifizierte Dachbegrünung mit einer Mindest-Substratauflage von 15 cm mit einer standortgerechten, blüh- und artenreichen Mischung aus heimischen, standortgerechten Wildkräutern oder auch (bei höherer Substratauflage) mit Bäumen und Sträuchern vollzogen wird. Diese Vegetationsdecke muss in Ihrer Zusammensetzung und Vitalität dabei auf Dauer erhalten bleiben. Die Pflege (Mahd, Entfernen von unerwünschten Arten, Bewässern, ...) muss dabei auf die **Erhaltung des Arten- und Blühreichtums** und der Standortmäßigkeit der Artenzusammensetzung ausgerichtet sein. Bei massivem Einwandern von Neophyten oder Abnahme der Artenvielfalt sind entsprechende Gegenmaßnahmen in Absprache mit der städtischen Grünordnung zu ergreifen. Diese Dachbegrünung ist zu den Bauvorlagen im Freiflächengestaltungsplan **detailliert als Gegenstand der Genehmigung/ Freistellung darzustellen.**

c) Die **Aufständerung von PV-Modulen auf Flachdächern** wurde mit Zulassen einer Überschreitung der maximalen Firsthöhe um 3m ermöglicht.

d) Auf die aktualisierten Auflagen für **Heizöltanks bzgl. Hochwasserschutz** gemäß Wasserhaushaltsgesetz in diesem Bereich wird unter den Hinweisen auf andere gesetzliche Vorgaben aufmerksam gemacht.

e) Auch die neueren Auflagen zur **Regenwasserversickerung und Begrenzung der versiegelten Flächen** seitens der Wasserwirtschaft und im Sinne der **Resilienzerhöhung gegen die Folgen des Klimawandels** wurden in die Satzung (unter Punkt 6) mit aufgenommen.

f) Unter Punkt 7 der Satzung wurde der Spielraum für **Werbeanlagen und Außenbeleuchtung** konkretisiert hinsichtlich Größe, Beleuchtungsstärke (nur insektenfreundliches Lichtspektrum, streulichtarm) und Ausschließen blinkender Werbung, u.a. um die Verkehrssicherheit nicht zu gefährden und den Störeffekt übermäßiger Beleuchtung in der Nacht („**Lichtverschmutzung**“) zu minimieren.

g) Auflagen zur **Grünordnung** wurden qualitäts- und bestandssichernd konkretisiert (Darstellung als Teil der Baugenehmigung in einem eigenen Freiflächengestaltungsplan) und an heutige Anforderungen hinsichtlich **Resilienzmaßnahmen gegen die negativen Folgen des Klimawandels** angepasst (Erhöhung und dauerhafte Sicherung der Sicker-/ Verdunstungs-/ Vegetationsflächen) und der **Neophyten-Belastung** ergänzt.

„**Schottergärten**“ werden in diesem Sinne **ganz ausgeschlossen**, was insbesondere in hoch versiegelten Gewerbegebieten für das Mikroklima dort als wichtige **Maßnahme zum Schutz und zur Förderung gesunder Arbeitsverhältnisse** unabdingbar erscheint.

Neuburg an der Donau, den 13.02.2025

Stadt Neuburg a.d. Donau



Dr. Gmehling

Oberbürgermeister