



Stadt Neuburg an der Donau
Landkreis Neuburg-Schrobenhausen

Bebauungsplanänderung Nr. 1 - 42.3
„Industriegebiet Grünauer Stadtwald I“

mit integriertem Grünordnungsplan

sowie

Flächennutzungsplanänderung
zur Bebauungsplanänderung Nr. 1 - 42.3
"Industriegebiet Grünauer Stadtwald I"

Gemeinsame Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 6a bzw. § 10a BauGB

TB | MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

Auftraggeber: Stadt Neuburg an der Donau
vertreten durch
den Oberbürgermeister Dr. Gmehling

Karlsplatz A 12
86633 Neuburg an der Donau

Planverfasser: **TB | MARKERT**
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB

Alleinvertretungsberechtigte Partner:
Matthias Fleischhauer, Stadtplaner
Adrian Merdes, Stadtplaner
Rainer Brahm, Landschaftsarchitekt

Amtsgericht Nürnberg PR 286
USt-IdNr. DE315889497

Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg

info@tb-markert.de
www.tb-markert.de

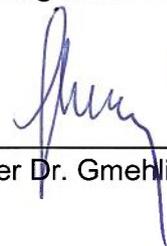
Bearbeitung: **Matthias Fleischhauer**
Stadtplaner

Nürnberg, 11.07.2024
TB MARKERT



Matthias Fleischhauer

Neuburg a.d. Donau, 22. 11. 24
Stadt Neuburg a.d. Donau



Oberbürgermeister Dr. Gmehling



1. Einleitung

Ein in Neuburg ansässiges Unternehmen plante seinen Produktionsstandort für die Fertigung von Sitzen und Komponenten auszubauen. Für den Bau einer hierfür vorgesehenen Halle wurde ein bislang unbebautes Grundstück in unmittelbarer Nachbarschaft zum bestehenden Produktionsstandort an der Grünauer Straße im Industriegebiet Grünauer Stadtwald I in Anspruch genommen werden.

Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 1-42 „Industriegebiet Grünauer Stadtwald I“. Die Regelungen des ursprünglichen Bebauungsplans standen der Zulässigkeit des Vorhabens teilweise entgegen, für die Realisierung des Vorhabens wurde daher die Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Die Planungsabsicht entspricht den städtebaulichen Zielen der Stadt Neuburg a.d. Donau, das bestehende Arbeitsplatzangebot zu sichern und auszubauen. Die Erweiterung des Betriebes ist mit der Schaffung von weiteren 70 Arbeitsplätzen sowie die Vermeidung von Verkehrswegen und damit die Einsparung von CO₂ verbunden.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Belange des Umweltschutzes wurden berücksichtigt durch Inanspruchnahme von Flächen für eine gewerbliche Ansiedlung, für die in Teilen bereits Baurecht besteht, und die eine gewisse Vorbelastung aufweisen.

Die Planung ermöglicht eine Versiegelung von bis zu 90 % der bislang unbebauten Fläche; hier wurde dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden der Vorrang gegenüber dem Bodenschutz eingeräumt.

Zur Minimierung der Auswirkungen auf die Schutzgüter des Umweltschutzes wurden umfangreiche Festsetzungen zur Durchgrünung des Baugebietes sowie zur Eingrünung nach Süden und Westen vorgesehen.

Verbliebene Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wurden zum Teil planintern kompensiert durch Anlage einer begrünten Mauer am westlichen Rand des Plangebietes sowie zusätzlich durch Inanspruchnahme einer Ökokontofläche (Fl.Nr. 31 Gmkg. Moos mit einer Flächengröße von 2.989 m²).

Zur Förderung der ökologischen Durchlässigkeit für Kleintiere wurde festgesetzt, dass Zäune ausschließlich sockellos auszubilden sind.

Am südöstlichen Rand des Plangebietes verläuft ein Graben mit einem Feldgehölz. Die Regelungen des Bebauungsplans ermöglichen dessen Erhalt bzw. gewährleisten eine Kompensation eventueller Eingriffe in dieses Biotop während der Baumaßnahmen (s. Gehölzpflanzungen am westlichen Rand des Plangebietes).

Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse in der Nachbarschaft wurden die zu erwartenden, mit der gewerblichen Nutzung verbundenen Geräuschemissionen untersucht. In die Planung wurden flächenbezogene Geräuschkontingente aufgenommen, die

gewährleisten, dass der Schutzanspruch der schutzbedürftigen Wohnnutzungen im Westen und Süden des Plangebietes jederzeit gewährleistet wird.

Der Bebauungsplan enthält weiterhin Regelungen zu den erforderlichen Schalldämmmaßen bei schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes.

Für die Belange des Artenschutzes wurde eine Relevanzprüfung durchgeführt. Im Ergebnis sind Beeinträchtigungen von geschützten Arten und Habitaten im Plangebiet und dessen Umgebung nicht zu erwarten.

Die ermittelten Umweltbelange für die beiden Bauleitpläne wurden in dem jeweiligen Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dargelegt und bewertet. Diese Umweltberichte wurden den Begründungen der Bebauungspläne bzw. der Flächennutzungsplanänderung als Bestandteil der Begründungen beigefügt.

3. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

3.1 Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden für die beiden Planungen keine Stellungnahmen abgegeben.

3.2 Behördenbeteiligung

Seitens der **Regierung von Oberbayern** wurde angeregt, Aufdach-Photovoltaikanlagen verbindlich festsetzen. Hiervon wurde seitens der Stadt Neuburg mit Verweis auf die PV-Anlagenpflicht, die bereits in der bayerischen Bauordnung verankert ist Abstand genommen.

Die Flächeninanspruchnahme wurde entsprechend der Forderung der Regierung reduziert, zugleich wurden geeignete Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, die Eingriffe in das Landschaftsbild minimieren. Weiterhin wurden die Planunterlagen ergänzt um Aussagen Lage entsprechende der Störfall-Verordnung; im Einzelnen wurde ergänzt, dass das Plangebiet innerhalb (respektive außerhalb) des angemessenen Sicherheitsabstandes (im Sinne des § 3 Abs. 5c BImSchG) von bestehenden Betriebsbereichen (im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG) Dritter. Das Plangebiet ist insoweit im Sinne des BImSchG kein benachbartes Schutzobjekt (§ 3 Abs. 5d BImSchG).

Den vom **Landratsamt (Unter Immissionsschutzbehörde)** formulierten Anforderungen an die schalltechnische Untersuchung wurden vollumfänglich berücksichtigt und entsprechende Festsetzungen zum Schallimmissionsschutz in die Planung aufgenommen.

Die einzuhaltenden Schutzabstände und -maßnahmen zu bestehenden **Versorgungsleitungen** wurden entsprechend der Vorgaben der Versorgungsträger im Plan berücksichtigt und als Hinweis in die Planunterlagen aufgenommen.

Nach Forderung des **Wasserwirtschaftsamtes** wurde in der Planung klargestellt, dass Niederschlagswasser nicht in den südöstlich verlaufenden Alten Längenmühlbach eingeleitet werden darf. Das Niederschlagswasser wird vielmehr auf dem Grundstück zurückgehalten und versickert. Berücksichtigung fanden die Belange des Hochwasserschutzes; in die

Planunterlagen wurden entsprechende Hinweise zur Betroffenheit von Extremregenereignissen aufgenommen.

Vollumfänglich entsprochen wurden den Anregungen und Einwendungen der Unteren Naturschutzbehörde hinsichtlich des Erhalts eines bestehenden Feldgehölzes, der Fassadengestaltung, der Erforderlichkeit eines Freiflächengestaltungsplans und der Kompensationsmaßnahmen und der Anlage eines begrünten Erdwalls

Der Forderung des **Landesbundes Vogelschutz nach Konkretisierung** der Festsetzungen für Beleuchtungen wurde nicht entsprochen, da der Stadtrat es hier als hinreichend erachtete, dass die Beleuchtung in der Bauplanung festzulegen ist.

Weitere Stellungnahmen beinhaltet Hinweise, die in Planunterlagen übernommen wurden.

4. Abwägung anderer Planungsmöglichkeiten

Für die geplante Gewerbefläche gab es keine sinnvolle Alternative. Nur am gewählten Standort ist ein CO₂-sparender Transport der Produktionsgüter über eine Transportbrücke zum nebenanliegenden Werk möglich. Das Gebiet verfügt weiterhin über eine gute überörtliche Anbindung und kann gut erschlossen werden. Es befinden sich bereits gewerbliche Anlagen im direkten Anschluss an das Plangebiet, somit kann das Gebiet als vorbelastet betrachtet werden.