

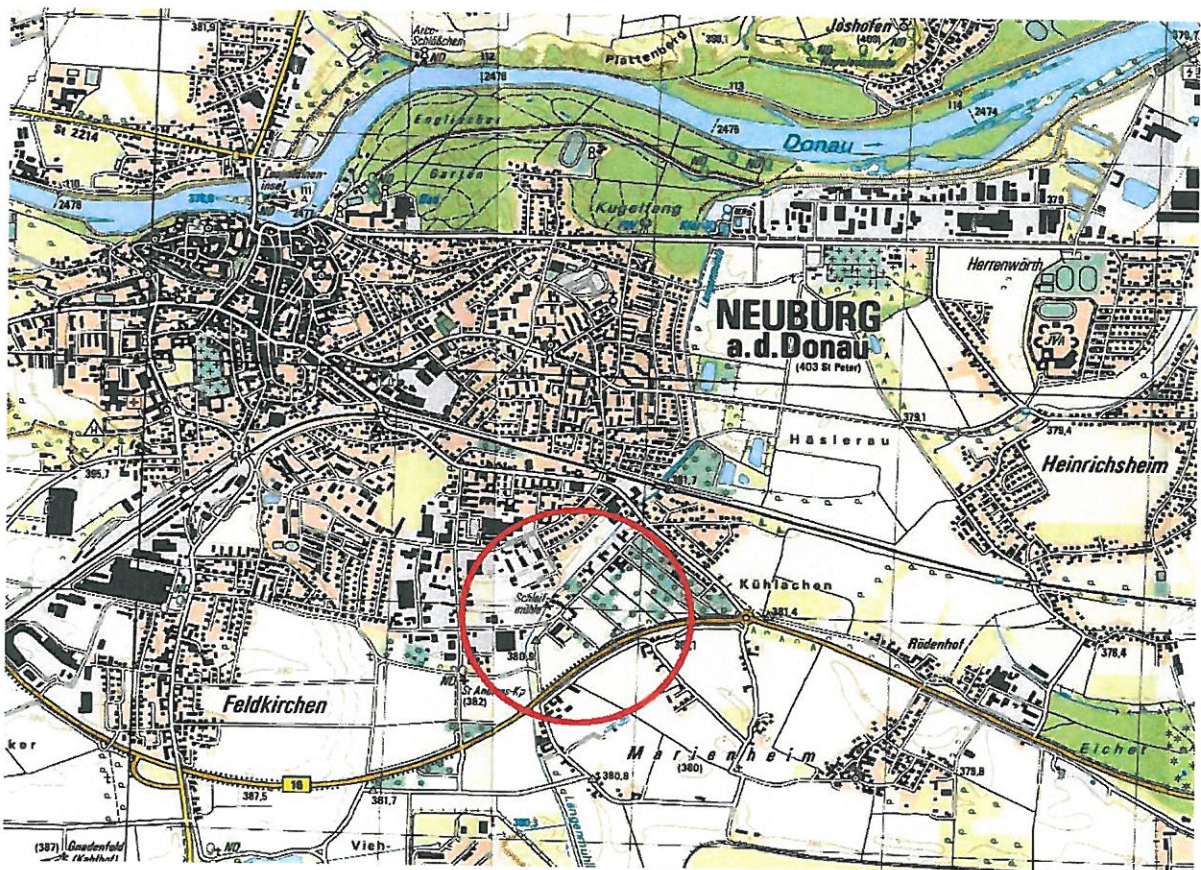
  
  

# NEUBURG

RENAISSANCE AN DER DONAU



## BEBAUUNGSPLAN NR. 1-57 (2) GEWERBEGEBIET SCHLEIFMÜHLWEG - BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT -



Planung: Stadt Neuburg a. d. Donau  
Gertrud Huis (Dipl.-Geogr.)  
September/ Dezember 2016

## **I. Begründung**

1. **Anlass zur Planung/ Vorgeschichte**
2. **Wichtige Inhalte der Planung**
3. **Vorgaben übergeordneter und anderer fachlicher Pläne**
4. **Auswirkungen der Planung**

## **II. Umweltbericht**

1. **Umweltrelevante Inhalte und Ziele**
  - 1.1 **Natur- und artenschutzrelevante Inhalte und Ziele**
  - 1.2 **Sonstige umweltrelevante Inhalte und Ziele**
2. **Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung bezogen auf die Schutzgüter**
3. **Geplante Maßnahmen zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)**
4. **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

## **III. Zusammenfassende Erklärung**

# I. Begründung

---

## 1. Anlass zur Planung/ Vorgeschichte

Am 26.10.2011 wurde im zuständigen Bau-, Planungs- und Umweltausschuss für den beiliegenden Bereich die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Ausweisung von Gewerbeflächen entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan beschlossen.

Zunächst wurden aufgrund der bestehenden Bebauung und gewerblichen Nutzung im Planungsbereich verschiedene Erschließungsvarianten erarbeitet seitens der Bauleitplanung, die in den Gremien diskutiert wurden, wobei das Hauptaugenmerk dabei auf eine flächensparende Erschließung und dennoch möglichst gleichmäßig verteilte Anschlüsse gelegt wurde. Seitens eines größeren Grundstückseigentümers wurden weitere Erschließungsvarianten zugestellt, die jeweils in den Gremien diskutiert wurden, wobei auch die Möglichkeit einer südlichen Brücke über den Längenmühlbach zur Krautgasse aus dem Gewerbegebiet Schleifmühlweg ausführlich behandelt wurde und letztlich aber wegen der nicht umlegbaren hohen Kosten für die Stadt und auch der Abweichung vom Flächennutzungsplankonzept, hier auf der bestehenden Brücke neben der Landwirtschaft vor allem den Radverkehr zu fördern, abgelehnt wurde.

Die ökonomischste Erschließungslösung seitens der Stadtplanung, die auch so vom Bauausschuss (BAS) per Beschluss favorisiert worden war, hätte einen Flächentausch mit einer damals in Ansiedlung befindlichen Firma erfordert, was von dieser aber letztlich abgelehnt wurde. Aufgrund dessen wurden dann weitere Erschließungsmöglichkeiten erarbeitet, im Zuge derer dann auch noch die östlich angrenzenden Kleingärten einbezogen werden mussten. Eine erneute Informationsveranstaltung und Anhörung wurde durchgeführt, um deren Interesse an Gewerbegebietsausweisungen in ihren Flächen abzuklären. Das Ergebnis war mehrheitlich ablehnend, so dass erneut eine geänderte Erschließung geplant werden musste.

Den Längenmühlbach begleitende Ackerflächen waren seitens der Planung aufgrund ihrer geringen Breite (27- 32m), der darüber hinaus ohnehin erforderlichen Freihaltung von mindestens 6m Arbeitsraum entlang des Fließgewässers, eines Mindestabstands zur Straße von 5m und der Aussagen des Gewässerentwicklungsplans der Stadt, hier naturnahe Gewässeraufweitungen vorzunehmen, während der ganzen Planungsphase für jede gewerbliche Bebauung nicht in Betracht gekommen. Diese Flächen sollten allenfalls als Ökologische Ausgleichsflächen für das Gewerbegebiet einbezogen werden. Bei den Grundstücksverhandlungen wurden dann aber Erwartungen seitens der Eigentümer bekannt, die Gewerbeflächen hier –wenn auch an Ort und Stelle unter erschwerten Bedingungen- einforderten. Seitens der Stadt wurden dann in längeren Grundstücksverhandlungen Kompromisse ausgehandelt, um nun endgültig diese Flächenzuordnung in den Bebauungsplanentwurf übernehmen zu können.

Die zuletzt erarbeitete Lösung fand am 17.02.2016 wiederum die Zustimmung des zuständigen BAS zur endgültigen Einleitung des Anhörungsverfahrens.

## 2. Wichtige Inhalte der Planung

Die vorliegende Planung weist Gewerbeflächen zwischen Schleifmühlweg und der B 16 aus mit folgenden wichtigen Inhalten:

- 1) Die zuletzt beschlossene, nun vorliegende Erschließungslösung musste die in einem städtebaulichen Vertrag für eine vorgezogene Gewerbebebauung im westlichen Teil erfolgte Erschließung grundsätzlich übernehmen, die seitens der Planung schon in den Jahren zuvor wegen der unwirtschaftlichen Randlage (Straße erschließt nur auf der östlichen Seiten GE-Flächen und grenzt im Westen an ökologische Ausgleichsflächen) abgelehnt worden war. Nach dem letzten Beschluss als Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung des Bau-, Planungs- und Umweltausschuss wurde die zunächst beschlossene Wendemöglichkeit nach der Längenmühlbachbrücke an der Mündung dieses vorgezogen, privat erstellten, westlichen Erschließungsstücks wieder fallengelassen. Das privat erstellte einfache Erschließungsstück sollte nun so grundsätzlich und nach Prüfung, ggf. Ausbau in Bezug auf eine Eignung für den Gegenverkehr und technischen Nachbesserungen für die Anerkennung und Übernahme als öffentliche Straßenfläche im Bebauungsplan berücksichtigt werden.
- 2) Im östlichen Teil schließt die Planung den Feldweg entlang der Kleingärten mit ein. Die Gärten selbst bleiben aber außerhalb des Planungsgebiets. Hier konnte dann nur noch unter Berücksichtigung bereits bestehender Gewerbeflächen eine Einbahnstraßenlösung für die neuen südlich anschließenden Gewerbeflächen vorgesehen werden, die über eine U-Form den GE-Flächenbereich noch möglichst ökonomisch erschließt. Im südlichen Teil dieser u-förmigen Straße ist der Verkehrsraum so breit ausgelegt, dass ein seitliches Parken (auch für Lastwagen) möglich ist. Auf eine genauere Straßenraumplanung (mit Parkstreifen und Begrünungen) wurde im BP verzichtet, da die künftige Parzellierung noch in keiner Weise absehbar ist. Lediglich die sicher bestehenden Freizonen in Kurven oder Wendeschleifen sind als mit Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzende Grünflächen bereits in diesem Planungsstadium festlegbar und wurden auch so fixiert.
- 3) Die im Planungsgebiet bis dato vorhandenen Feldwege:
  - bleiben werden entweder als öffentliche Feldwege, die auch als Radverbindungen genutzt werden, in ihrem heutigen Zustand bestehen, oder
  - werden zu Gewerbegebietsstraßen ausgebaut, oder
  - werden aufgrund ihrer geringen Breite und Funktionslosigkeit hinsichtlich Grundstückerschließung, Spartentrassen, etc. aufgelassen und als Gewerbefläche umgenutzt (Fl.-Nr.4098).
- 4) Feldwege/ Geh- und Radwege: Ein schmaler Feldweg mit 3m Breite im nordöstlichen Planungsgebiet zwischen bestehenden Gewerbebetrieben kann aufgelöst werden und als Gewerbefläche den Angrenzern angeboten werden. Die übrigen bestehenden Feldwege bilden Fortführungen der neuen Gewerbebestraßen und bleiben als Feld-, Geh- und Radwege bestehen.
- 5) Parallel zur B16 ist das Wegenetz an zwei Stellen (ca. 55m- und ca. 110m-Lücke) unterbrochen. Eine Verbindung durch Lückenschließung zur Förderung des Radwegenetzes bzw. auch zum Straßen-/ Grünflächenunterhalt erscheint hier sinnvoll. Daher wurde im Bebauungsplan eine entsprechende Verbindung vorgesehen mit 4m breiten Feldwegabschnitten, die in sickerfähiger Ausführung (Kies, Mineralbeton, Schotter, ...) hergestellt werden sollen.

- 6) Die gesetzlich vorgeschriebene Bauverbotszone zur B 16 im Süden wird für eine optisch ansprechende landschaftsparkartige Eingrünung der GE-Flächen genutzt: Baum- und Strauchgruppen, so dass die Gewerbetriebe noch sichtbar bleiben. (Auffällige, verkehrsbeeinträchtigende Werbung ist dort aber aufgrund der B 16-Nähe nicht erlaubt.)
- 7) Es sind in diesem Gewerbegebiet ausnahmsweise nur Wohnungen für Betriebsleiter, etc. gemäß BauNVO zulässig, aber keine freistehenden Wohnhäuser, um Emissionsprobleme mit Wohnnutzungen zu reduzieren. Auch nach der EU-Umgebungslärmrichtlinie sind die südlich der Schleifmühlwegbebauung anschließenden Flächen Richtung B 16 aufgrund des dortigen Straßenlärms nur noch für gewerbliche Nutzung geeignet.
- 8) Vergnügungsstätten sind im gesamten Gebiet ausgeschlossen.
- 9) Es gilt die sog. „**offene Bauweise**“, d.h. maximal 50 m lange Gebäude sind zulässig, was dem Charakter dieses GE-Gebiets und auch der bis dato dort vorhandenen Bebauung entspricht.
- 10) Als **Dachformen** sind Sattel- bzw. Pultdächer mit maximaler Firsthöhe von 12,0 m oder Flachdächer mit maximaler Höhe von 10,0 m zulässig.
- 11) Die **Baugrenzen** wurden so festgesetzt, dass zu Wegen, Erschließungsstraßen oder zur Grünfläche Richtung B 16 noch Belüftung gesichert werden kann, indem an diesen Grundstücksseiten auch keine Nebenanlagen oder Grenzbebauungen zugelassen sind, was auch das optische Erscheinungsbild des Gewerbegebiets erheblich verbessert.
- 12) Die **nicht überbaubare Fläche** (abgeleitet aus der GRZ von grundsätzlich 0,8) jedes Betriebsgrundstücks soll in diesem Plan nicht die üblicherweise an der Betriebsgrundstücksgrenze umlaufenden und erfahrungsgemäß wenig gepflegten und weder optisch, noch ökologisch bereichernden Grünstreifen enthalten, sondern zur flexibleren Handhabung des Grundstücks für den jeweiligen Betrieb möglichst in einer zusammenhängenden Grünfläche auf dem GE-Grundstück erstellt werden.
- 13) **Bei Anlage von Gründächern** (die mit heimischen Gräsern und Wildkräutern oder auch mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden müssen und eine Mindestsubstratauflage von 15 cm aufzuweisen haben und dauerhaft zu erhalten sind) kann die festgesetzte GRZ-Grenze überschritten werden, jedoch bis maximal 90% der Grundstücksfläche.
- 14) Werden **Stellplätze und ihre Zufahrten** in sickerfähiger Ausführung (wassergebundene Decke, Kies-, Schotterwege, Rasengittersteine, Pflaster mit breiten Rasenfugen, ...) erstellt, werden ihre Flächen nur zur Hälfte in die GRZ eingerechnet, maximal jedoch bis zu 5% der Gewerbegrundstücksfläche oder einer GRZ von 0,9 falls noch Gründächer anzurechnen sind. Ausgenommen hiervon sind Bereiche des Transports oder der Lagerung von wassergefährdenden Stoffen, in denen eine sickerdichte Ausführung und Sammlung des Oberflächenwassers gewährleistet werden muss.
- 15) Als Begrünungsaufgaben, um die Pflanzung von Bäumen sicher zu stellen, ist pro angefangene 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche und je 10 Stellplätze auf der GE-Fläche (= graue Fläche) bzw. in den privaten Grünstreifen zur B 16 ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen.

- 16) Die im **südöstlichen Teil des Gewerbegebiets gelegenen privaten Grünzonen** zur B 16 liegen im Bereich der Bauverbotszone zur B 16 und sind den südlich gelegenen Gewerbeflächen zugeordnet. Die Begrünungsaufgaben dieser Betriebsflächen können dort z.T. erfüllt werden: Diese Grünzonen soll entweder eine landschaftsparkartige Bepflanzung mit Baum- und Strauchgruppen und dazwischen Blumenwiesenflächen erhalten oder als Streuobstwiese angelegt werden.
- 17) Entlang des Längenmühlbachs wurden die drei, relativ schmalen Landwirtschaftsflächen für den ökologischen Ausgleich des GE-Gebiets erworben und sollen hier auch im Sinne des Gewässerentwicklungsplans der Stadt gestaltet werden: Aufweitungen des Bachbetts (auch als Retentionsraumschaffung bei Hochwasser), Anlage flacher und steiler Böschungen, naturnahe Gehölzgruppen, Sukzessionsflächen, Magerstandorte, naturnahe Blumenwiesen, ... .
- 18) Die von der Wasserwirtschaft geforderten **Anlagen zur Versickerung von unverschmutztem Oberflächenwasser** können bei entsprechender naturnaher Gestaltung ebenfalls in den Grünflächenanteilen jedes Betriebsgeländes angelegt werden.
- 19) Werbeanlagen sind **nur für den jeweils ansässigen Betrieb am Ort der Geschäftsausübung zulässig**. Eine Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig (siehe auch Werbeanlagenverordnung der Stadt).  
**Leuchtwerbbeanlagen** sind nur streulichtarm und mit insektenverträglichen Leuchtmitteln nach dem jeweils aktuellen Stand der Technik zulässig und nur mit gleichbleibender Leuchtstärke und -farbe zulässig, um die Verkehrssicherheit nicht zu beeinträchtigen. An den Einfriedungen zur privaten Grünfläche Richtung B 16 sind Werbeanlagen ausgeschlossen.
- 20) **Emissionskontingentierung**: Mit Hilfe einer schalltechnischen Untersuchung (Auftragsnummer 5680.0/2016\_RK des Ingenieurbüros Kottermair vom 25.07.2016) wurden aufgrund der Vorbelastungen des Gebiets und der beabsichtigten teilweisen Nacharbeit in diesem Gebiet Emissionskontingente errechnet, um an den verschiedenen Immissionsorten, die in Abstimmung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde erfolgten, die gesetzlichen Grenzwerte einzuhalten. Hierbei wurden insbesondere die bestehenden Betriebe berücksichtigt, um sie nicht nachträglich Beschränkungen aussetzen zu müssen. Es wurden darüberhinaus Richtungssektoren untersucht und damit Zusatzkontingente ermöglicht.

Die Emissionskontingente  $L_{EK}$  sind keine Orientierungs- oder Immissionsrichtwerte oder -anteile. Im künftigen Verwaltungsverfahren sind die, sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente  $L_{IK}$  ggf. zuzüglich der Zusatzkontingente als Immissionsrichtwertanteile zu betrachten, mit der Folge, dass der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel  $L_r$  der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten das jeweilige Immissionskontingent  $L_{IK}$  (ggf. mit Zusatzkontingent) nach DIN 45691: 2006-12 nicht überschreiten darf. Die relevanten Immissionsorte sind der Anlage 1.0 der schalltechnischen Untersuchung (s.o.) zu entnehmen.

**Bei Bauvorhaben im Planungsgebiet sollten bereits im Planungsstadium schallschutztechnische Belange berücksichtigt werden. Insbesondere sollten die Möglichkeiten des baulichen Schallschutzes durch eine optimierte Anordnung der Baukörper, der technischen Schallquellen an den Baukörpern und der Schallquellen im Freien genutzt werden.**

**Die zulässigen Emissionen eines Gewerbebetriebs sind abhängig von der Grundstücksgröße bzw. seiner Emissionsfläche. Die tatsächliche mögliche Schalleistung kann höher liegen, sofern eine optimierte Planung in Bezug zu den Immissionsorten erfolgt.**

Das Gutachten kam letztlich zu dem Ergebnis, dass es aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gibt gegen die Aufstellung des Bebauungsplans in der beabsichtigten Form als Gewerbegebiet. Bei Neuerrichtung oder Änderung von Gebäuden oder Betriebsformen ist im Freistellungs- bzw. Genehmigungsverfahren mit der Bauaufsichtsbehörde dann die Erfordernis eines Lärmgutachtens abzustimmen. In einem gegebenenfalls geforderten Lärmschutznachweis für die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8, Abs. 3, Nr.1 BauNVO (Betriebsinhaber-/ -leiter-/ Aufsichtspersonal-Wohnungen) sind Vorkehrungen zum Schallschutz auf der Grundlage der DIN 4109: 2016-07 zu treffen. Die Einhaltung dieser Anforderungen ist mit dem Bauantrag in geeigneter Form nachzuweisen. Der geforderte Schallschutz ist sowohl auf den angemessenen Schutz gegen Verkehrslärm (hier v.a. B 16) nach DIN 18005—1, als auch auf den Schutz gegen Gewerbelärm aus den benachbarten GE-Flächen nach TA Lärm abzustellen. Die Wohnnutzungen und Schutzmaßnahmen sind so anzuordnen, dass keine Beschränkung der Nutzung benachbarter Gewerbequartiere resultiert.

- 21) Reduzierung des Geltungsbereichs im Osten: Die Gartengrundstücke 4108 und 4109 sollen aus der Planung genommen werden aufgrund der eigentumsrechtlichen Konsequenzen bzw. des übermäßigen Erschließungsaufwands, der sich daraus bei Einbeziehung in den Bebauungsplan ergeben würde.

### **3. Vorgaben übergeordneter und anderer fachlicher Pläne**

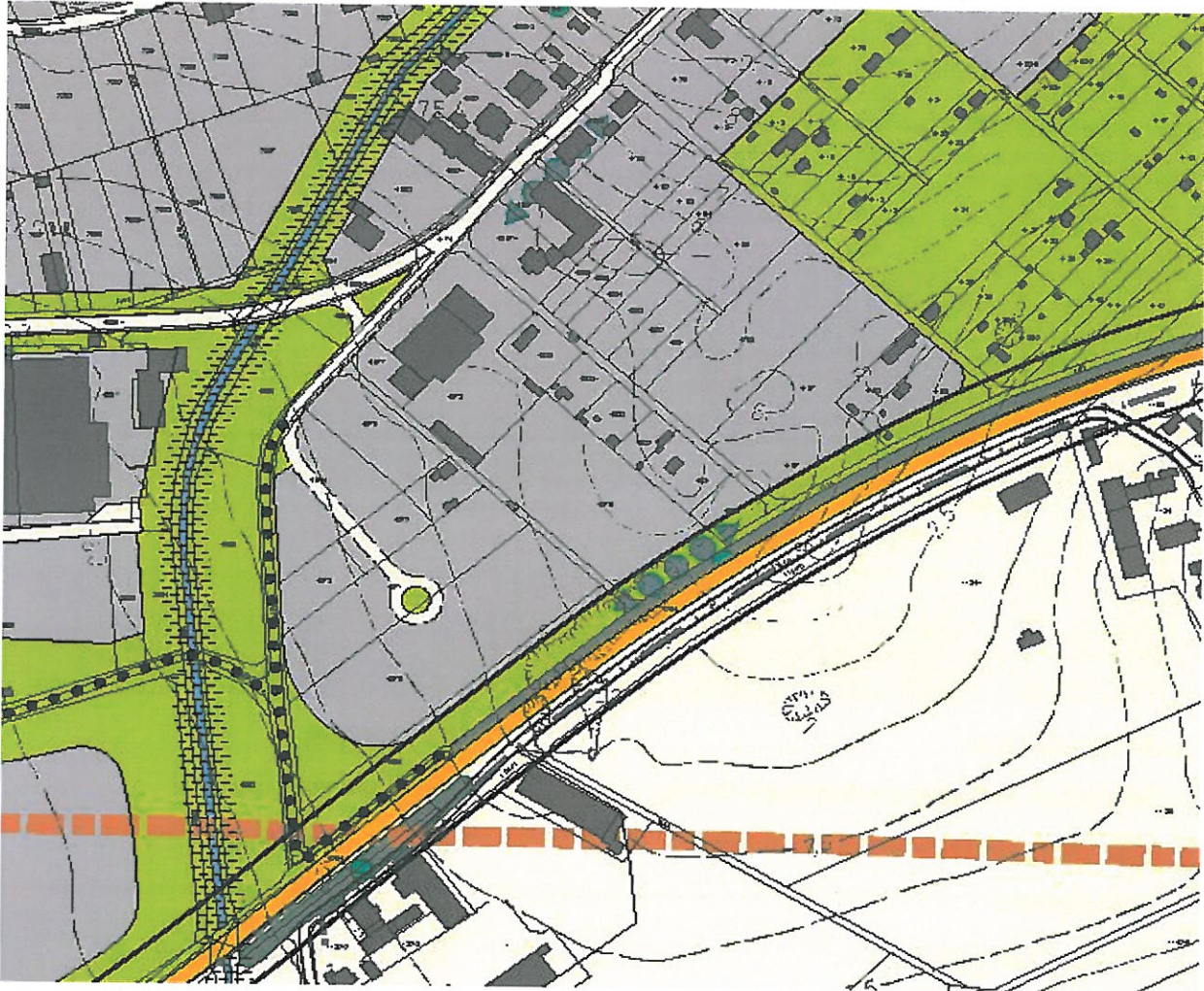
**Landes- und Regionalplan**: Die vorliegende Gewerbegebietsausweisung setzt die Ziele der Landes- und Raumplanung bezüglich flächensparendem Umgang mit Grund und Boden und die Bevorzugung bereits bestehender Siedlungsansätze vor Inanspruchnahme von neuen Außenbereichsflächen um. Im Planungsgebiet sind bereits Betriebe im nördlichen Bereich am Schleifmühlweg vorhanden (siehe folgendes Luftbild).

Südlich und östlich davon sind mehrere (ehemalige) Schrebergarten- oder Wochenendhausnutzungen neben intensiver landwirtschaftlicher Nutzung und eine größere Aufforstungsfläche direkt an der B16, die erhalten bleibt, vorhanden. Die Flächen können direkt von dem bereits für Gewerbeverkehr endgültig ausgebauten Schleifmühlweg aus erschlossen werden.





**Flächennutzungsplan (FNP):** Der FNP (Ausschnitt siehe unten) der Stadt sieht hier bereits Gewerbebebauung vor.







Die bestehenden Feldwege wurden im FNP zum Teil über eine Punktsignatur-Kette als wichtige Fußwegverbindungen dargestellt. Diese Bedeutung und darüberhinausgehende zusätzliche Verbindungen (dargestellt als Feldwege im Bebauungsplan) sollen sie auch in der vorliegenden Bauleitplanung erhalten. Die im FNP als Ziel dargestellte Begrünung entlang der B16 wird nun umgesetzt, ebenso wie die jetzt als ökologische Ausgleichsfläche entlang des Längenmühlbachs geplante Fläche, die als Fläche für den Wasserrückhalt und als Grünfläche dargestellt ist.




**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

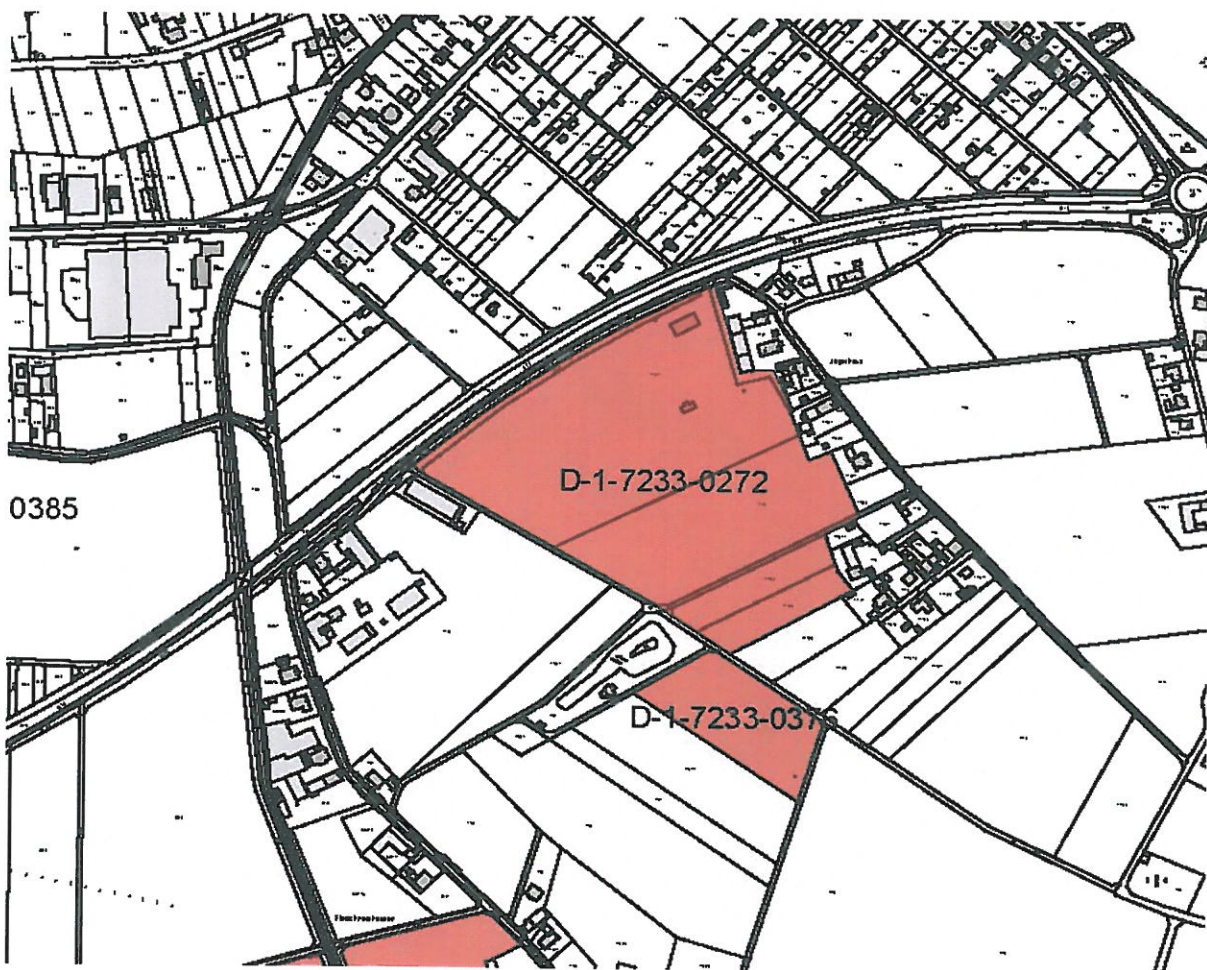
#### Sonstiges

-  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.

## Bodendenkmäler

Im Planungsgebiet befinden sich laut Bodendenkmalkarte des Bayerischen Landesamtes (2015, s.u.) keine Bodendenkmäler. In unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet jedoch, nur durch den Verlauf der B16 getrennt, liegt das Bodendenkmal D-1-7233-0272: „verebnete vorgeschichtliche Grabhügelgruppe und Siedlung (villa rustica) der römischen Kaiserzeit“. Dieses (insbesondere die Grabhügelgruppe) kann sich nach Angaben des Landesamtes für Denkmalpflege durchaus bis ins Plangebiet hinein erstrecken. Zudem sind lt. dessen Hinweis weitere, bislang unbekannte Bodendenkmäler des gleichen Zeithorizonts im Plangebiet zu vermuten, weshalb Bodeneingriffe einer denkmalrechtlichen Erlaubnis nach Art. 7.1 DSchG bedürfen, die bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen sind. Das LFD wird im erlaubnisrechtlichen Verfahren ggf. die Anforderungen formulieren. Ggf. erforderliche Maßnahmen müssen rechtzeitig geplant werden (Ausgrabungen, Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung etc.).



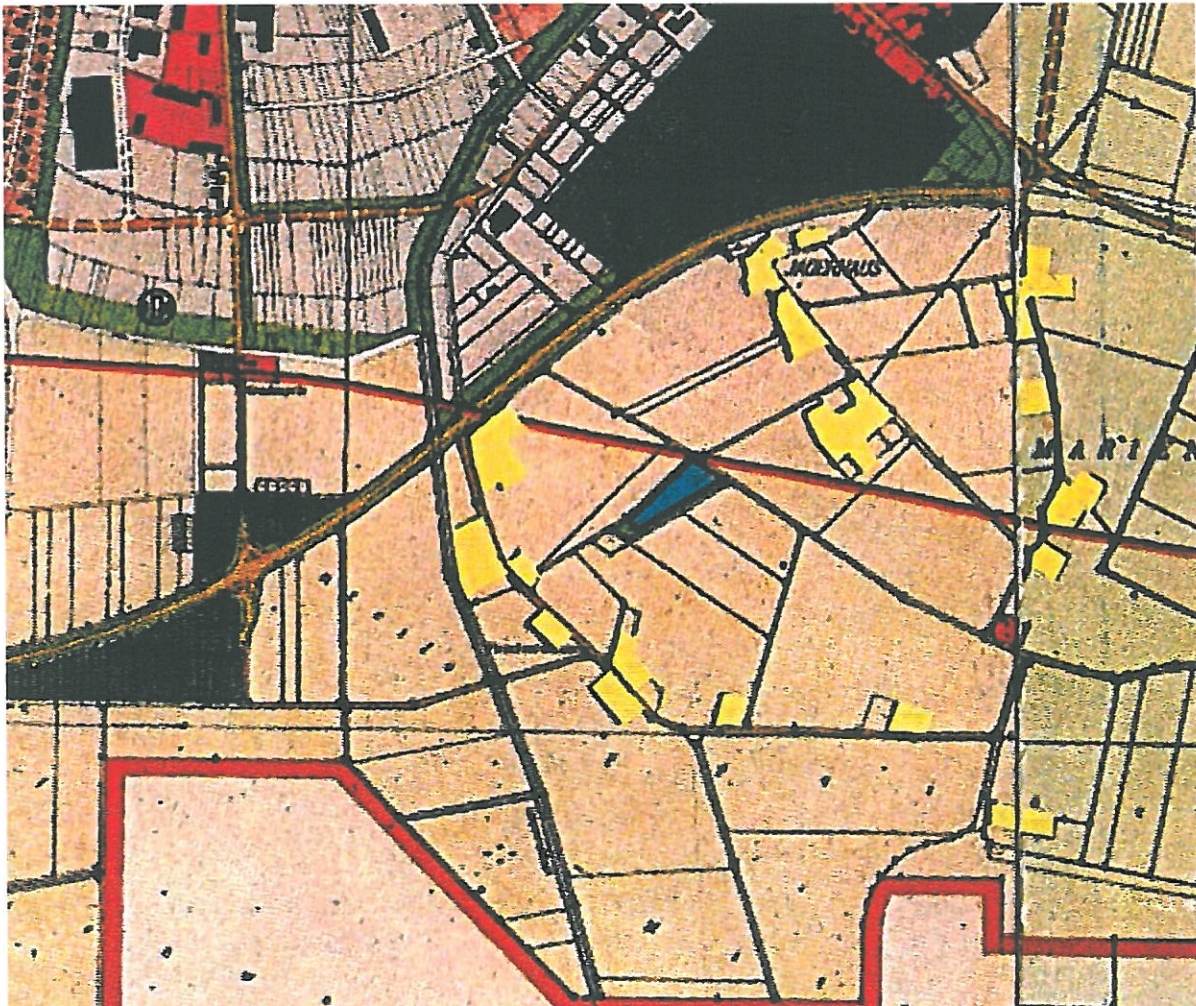
## **4. Auswirkungen der Planung**

Für die Stadt Neuburg entstehen hier dringend benötigte Gewerbeflächen in einer Größe von rd. 5 ha neu, die an einer gut erschlossenen Lage mit zum Teil schon vorhandenem Gewerbe ausgewiesen werden. Ein Teil dieser Flächen wird aktuell insbesondere für die Umsiedlung einer langjährig ortsansässigen Firma benötigt.

Die meisten, der im Gebiet vorhandenen Wochenend- oder Schrebergartengrundstücke sind bereits aufgelassen. Diese Flächen wurden größtenteils von der hier früher ansässigen Fa. Schedl an Betriebsangehörige verpachtet.

Die Flächen sind schon im alten Flächennutzungsplan von 1981 (s.u.) zum Großteil als Gewerbeflächen geplant gewesen. Seit 1975 lagen sie im Bereich der dort ausgewiesenen Lärmschutzzone B des Nato-Flugplatzes, in der nur gewerbliche Nutzung zulässig war.

Daher wird durch die Ausweisung von Gewerbeflächen hier unter dem Aspekt der Immissionsbelastung keine neue Situation geschaffen.



Durch die Ergänzung der bestehenden Feldwege wird das Fuß- und Radwegnetz ergänzt und auch für den Straßenunterhalt der B 16 sind diese parallel verlaufenden Feldwege ggf. eine arbeitserleichternde Einrichtung.

Die gegenwärtig unbefriedigende Struktur des Längenmühlbachs als artenarme Abflussrinne mit kerbtalartigem Querschnitt kann durch die nun geplanten Aufweitungen und weiteren Maßnahmen im Zuge der Herstellung der ökologischen Ausgleichsfläche optimiert werden und künftig ein wichtiges Trittsteinbiotop bilden.

## II. Umweltbericht

---

### 1. Umweltrelevante Inhalte und Ziele

#### 1.1 Natur- und artenschutzrelevante Inhalte und Ziele:

- Die Bauverbotszone zur B 16 im Süden wird für eine optisch ansprechende landschaftsparkartige Eingrünung der GE-Flächen genutzt: Baum- und Strauchgruppen sollen in artenreichen Blumenwiesen als landschaftsparkartige Begrünung oder auch nur Obstbäume als Streuobstwiesenpflanzungen ästhetisch ansprechende und zugleich ökologisch interessante Grünflächen zur B16 ergeben.
- Die **nicht überbaubare Flächen** jedes Betriebsgrundstücks, die üblicherweise den an der Grundstücksgrenze umlaufenden und erfahrungsgemäß wenig gepflegten und weder optisch, noch ökologisch bereichernden Grünstreifen entsprechen, sollen im vorliegenden Gebiet möglichst in **einer zusammenhängenden** Grünfläche auf dem GE-Grundstück angelegt 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 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche **und** je 10 Stellplätze ist ein standortheimischer Laubbaum mit einer **Mindestpflanzscheibe von 10 m<sup>2</sup>**, die standortgerecht zu begrünen ist, zu pflanzen.
- **Werbeanlagen** dürfen nur mit streulichtarmen und insektenverträglichen Leuchtmitteln nach dem jeweils aktuellen Stand der Technik ausgestattet werden

#### 1.2 Sonstige umweltrelevante Inhalte und Ziele:

- Parallel zur B16 ist das Wegenetz an zwei Stellen (ca. 55m- und ca. 110m-Lücke) unterbrochen. Durch diese Planung soll eine Lückenschließung zur Förderung des Radwegenetzes erfolgen. Daher wurde im Bebauungsplan eine entsprechende Verbindung vorgesehen mit 4m breiten Feldwegabschnitten, die in sickerfähiger Ausführung (Kies, Mineralbeton, Schotter, ...) hergestellt werden sollen.
- Die Nutzung des Gebiets für Wohnzwecke wurde erheblich eingeschränkt, um Immissionsprobleme mit Wohnnutzungen zu vermeiden. Auch nach der EU-Umgebungslärmrichtlinie sind die südlich der Schleifmühlwegbebauung anschließenden Flächen Richtung B 16 aufgrund des dortigen Straßenlärms nur noch für gewerbliche Nutzung geeignet.

- 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. (Ausgenommen hiervon sind Bereiche des Transports oder der Lagerung von wassergefährdenden Stoffen; in denen eine sickerdichte Ausführung und Sammlung des Oberflächenwassers gewährleistet werden muss.)

## 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung bezogen auf die Schutzgüter

### Schutzgut Mensch

Im Planungsgebiet sind noch zwei Wochenend- oder Schrebergartennutzungen vorhanden. Zwei schließen unmittelbar an das ehemalige GE-Grundstück Schedl an und wurden während der Betriebsphase der Firma dort überhaupt ermöglicht/ angelegt.

Da sich für diese Freizeitnutzungen, deren Hauptnutzungszeit sich auf den Abend und das Wochenende beschränkt, sind aus dem GE-Gebiet in diesen Zeiten keine Emissionen zu erwarten, die diese Nutzungen belasten.

Wohnnutzungen wurden im Planungsgebiet auf ein Mindestmaß (nur Wohnungen und keine Wohnhäuser für Betriebsinhaber/-angehörige) beschränkt, und sind nur ausnahmsweise (§ 8 Abs. BauNVO) zulässig.

Die Ergänzung fehlender Zwischenstücke im Feldwege- und damit Rad- und Gehwegenetz bringt eine Verbesserung für die Bevölkerung.

### Schutzgut Pflanzen und Tiere

Durch die mögliche Verrechnung von Gründächern mit entsprechender Substratauflage bei der GRZ-Berechnung werden im Gegensatz zu den sonst üblichen, häufig überfahrenen Grünstreifen in Gewerbegebieten, potentielle Ansiedlungsflächen für Pflanzen und auch Insekten gefördert.

Die Auflage von Baumpflanzungen auf den GE-Flächen erzielt eine stärkere und auch gleichmäßiger über das gesamte Gebiet verteilte Durchgrünung mit Bäumen als sie jetzt vorhanden ist (siehe Luftbild in Kap. I, 3., S. 7).

Die Anlage der Ökologischen Ausgleichsfläche am Längenmühlbach bringt, trotz Bebauung mit gewerblichen Anlagen im restlichen Gebiet, eine starke ökologische Auswertung dieses gesamten Raums mit sich für Fauna und Flora.

### Schutzgut Boden

Durch die Bebauung werden große Flächen versiegelt und darunter die Bodenlebewelt damit stark gestört / reduziert. Die bis dato hier erfolgten stofflichen Einträge aus der Landwirtschaft bleiben dann aus.

Durch die Verrechnung sickertfähiger Ausführungen bei Stellplätzen und Zufahrten bei der GRZ soll der Anreiz zu weniger Flächenversiegelung geschaffen werden.

## **Schutzgut Wasser**

Durch die Auflage, unverschmutztes Oberflächenwasser über die belebte Bodenzone zu versickern, wirken sich die Flächenversiegelungen für die Grundwasseranreicherung nur mindernd bei dem Faktor der von Gebäudeoberflächen oder versiegelten Flächen direkt verdunstenden Wassers aus.

Der Längenmühlbach wird in seiner Retentionsraumfunktion erheblich verstärkt. Höhere bei Starkregenereignissen anfallende Wassermengen können zurückgehalten werden, der Abfluss kann durch die Aufweitung des Gewässers gedämpft werden.

## **Schutzgut Klima/ Luft**

Es ist bei Gewerbeflächen, bei denen die späteren Nutzer noch nicht bekannt sind, sehr schwer, aufgrund der unterschiedlichen Größen der Betriebe, der Zuschnitte der Grundstücke und Anforderung der verschiedenen Betriebe an ihre Gebäude, Lagerflächen, Zufahrten etc. hier Vorschriften über die Dachausrichtung, Kompaktheit der Gebäude, etc. zu machen. Soll-Vorschriften in den textlichen Festsetzungen sind hier nach Ansicht der Stadtplanung der Stadt Neuburg nicht zielführend.

Bei allgemeinen Ausstattungsdetails wie der Beleuchtung konnten in der vorliegenden Planung Vorschriften gemacht werden, die insektenfreundliche Leuchtmittel vorschreiben, aber auch im Sinne der Gewerbetreibenden gleichzeitig energiesparend sind.

Grundsätzlich muss die Stadt hier aber auf die Vernunft der Gewerbetreibenden selbst und deren Wirtschaftlichkeitsdenken setzen und kann es auch, da sich Energiesparen oder der Einsatz regenerativer Energien auch finanziell rechnen.

Zudem hat die Stadt durch die Einführung der gesplitteten Abwassergebühr einen Anreiz zur Minimierung der Flächenversiegelung geschaffen.

Die Förderung von Gründächern mit einer gewissen Substratauflage und einem entsprechendem 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 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.

## **Schutzgut Landschaft**

Das Planungsgebiet bedeutet aufgrund seiner Topographie (ebenes Gelände) und bereits vorhandener gewerblicher Bebauung in der Umgebung keinen zusätzlichen negativen Eingriff in das Landschaftsbild. Durch die landschaftsparkartige bzw. Streuobstwiesen-Eingrünung soll sich das Gewerbegebiet optisch besser in die Landschaft einfügen.

### **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

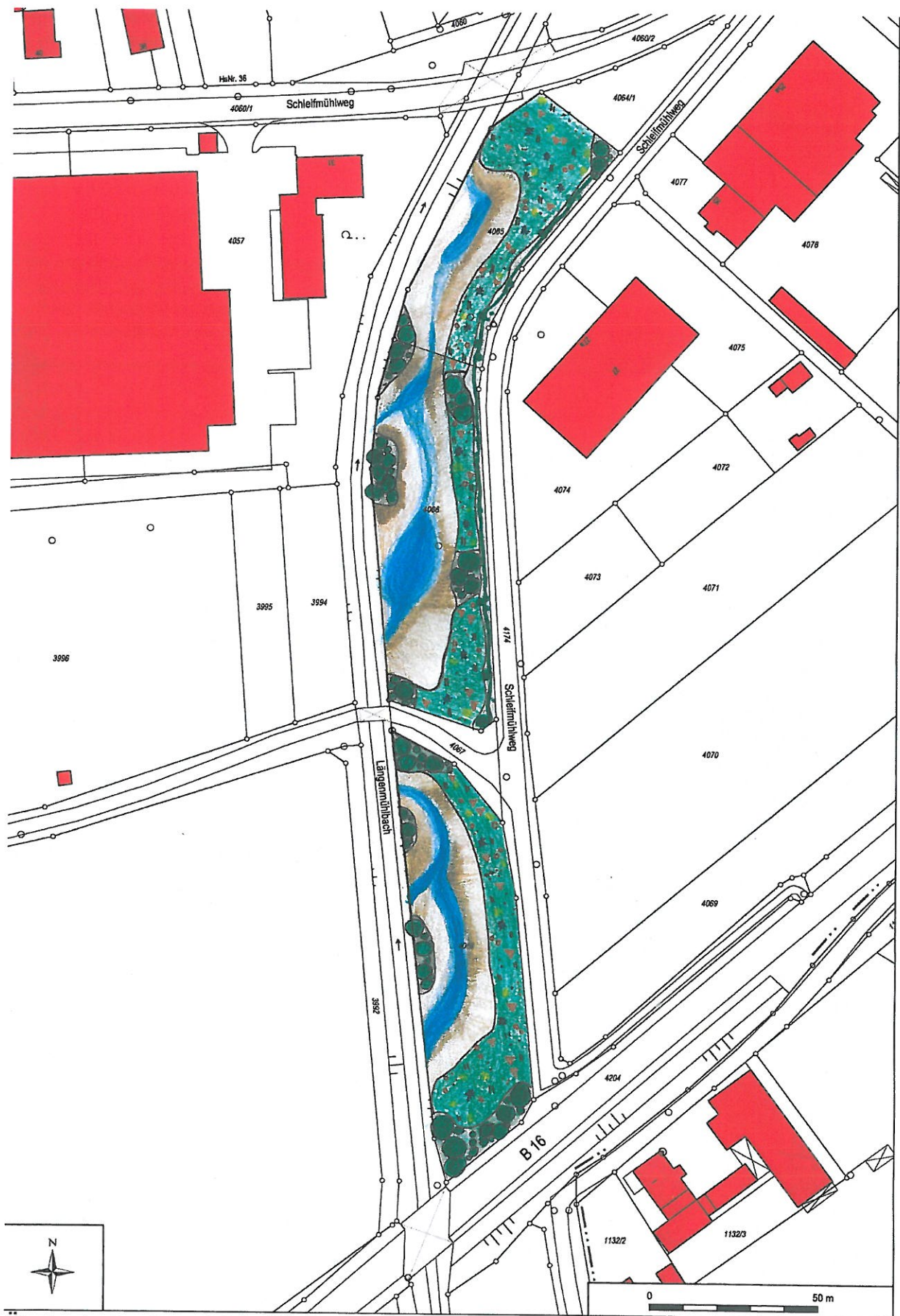
Im Geltungsbereich sind keine Kultur- oder andere Sachgüter von der Planung betroffen.

### **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.*

Am Längenmühlbach, der im Bebauungsplan mit der entsprechenden Signatur als Ökologische Ausgleichsfläche ausgewiesen wird und sich im Eigentum der Stadt befindet, ist folgende Gestaltung (siehe nächste Seite) vorgesehen. Die nähere Beschreibung der Maßnahmen ist auf dem Folgeblatt erläutert.





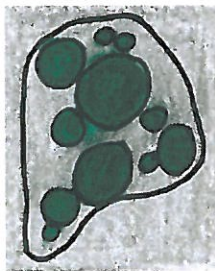
**Ökologische Ausgleichsfläche I (Längenmühlbach)**

## Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen am Längenmühlbach:



**Teilbereich 1 Geländemulde** (max.50 cm tief) ausheben mit unregelmäßigem Verlauf und Breite entlang der östlich anschließenden Straße, Mutterboden belassen bzw. in Geländemulde ggf. wieder auftragen in Stärke von 20-25 cm; grundsätzlich natürliche Sukzession, aufkommende Sträucher (keine Bäume) zulassen, gelegentliche Mahd/ Strachrückschnitt bei Einwachsen in den Straßenraum, Straßenoberflächenwasser hier über belebte Bodenzone versickern.

---



**Teilbereich 2 Naturnahe Gehölzgruppen:** Bestand erhalten oder wahlweise aus folgenden Arten aufbauen: Ohrchenweide, Reifweide, Salweide, Schwarzer Holunder, Pfaffenhütchen, Schlehe, Rote Heckenkirsche, Schwarzerle, Grünerle, Eberesche, Stieleiche, Gem. Esche.

---



**Teilbereich 3 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 4 Anlage unterschiedlich steiler Böschungen** bis zur Mittelwasserlinie des Längenmühlbach; Mutterboden abschieben, Rohbodenstandorte schaffen für natürliche Sukzession und gleichzeitig dauerhaftes Freihalten von Bewuchs auf und direkt vor steileren Böschungen zur Förderung bodenbewohnender Insekten.

## FLÄCHENBILANZ - ÖKOLOGISCHE AUSGLEICHSFLÄCHEN

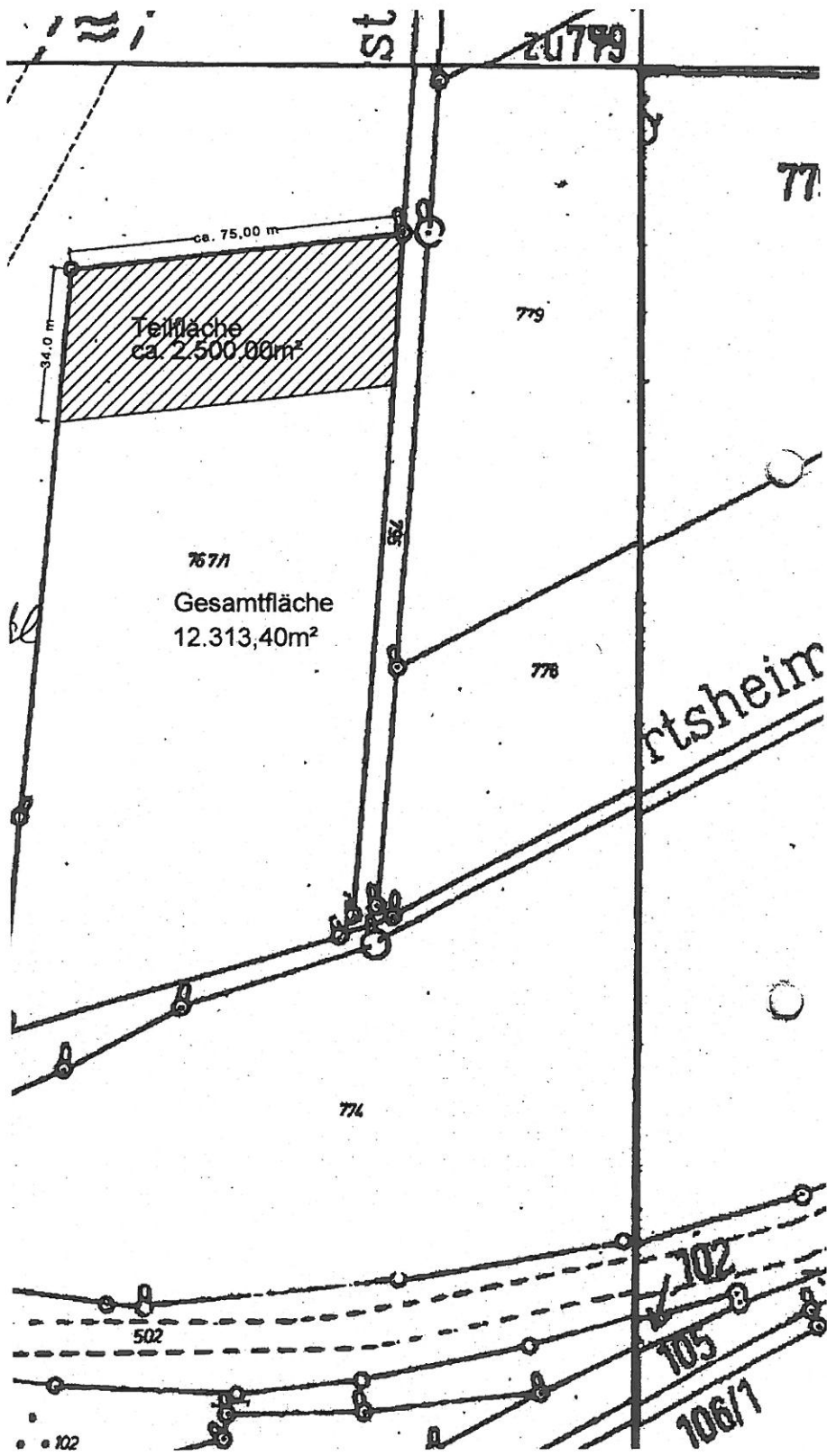
Eingriffsfläche	Größe (m <sup>2</sup> )	Eingriffsschwere/ Kompensationsfaktor	Auszugleichende Fläche (m <sup>2</sup> )
Intensive Ackernutzung Kat. I geringe Bedeutung	43.524	0,50	21.762
Intensive Ackernutzung für neue Straßenflächen	1.541	0,60	925
Wochenend- und Schre- bergartengrundstücke	7.795	0,50	4.677
<b>SUMME</b>			<b>27.364</b>

Anm.: Die Eingriffsschwere/ der Kompensationsfaktor wurde aufgrund der zahlreichen Grünordnungsmaßnahmen, wie bspw. der Anlage ökologisch hochwertigerer, zusammenhängender Grünflächen in den Gewerbeflächen inklusive der Auflagen für die Artenauswahl und der Auflage nur insektenfreundliches, streuarms Licht für Werbung zu verwenden mit 0,50 bzw. 0,60 angesetzt.

Ausgleichsfläche I	Größe (m <sup>2</sup> )	Werterhöhung auf Fläche m <sup>2</sup>	Faktor der Werterhö- hung	Ausgleichsfläche/ mit der im BP enthaltenen Ökol. Aus- gleichsfläche auszugleichende Fläche ( m <sup>2</sup> )
Längenmühlbach be- gleitende Ackerflächen (Fl.-Nr. 4065, 4066 und 4067) (Kat. I –geringe Bedeutung)	9.381 (gesamt)	Teilbereich 1 485	1,5	728
		Teilbereich 2 1.259	2,0	2.518
		Teilbereich 3 3.167	2,5	7.918
		Teilbereich 4 4.372	3,0	13.026
<b>SUMME</b>				<b>24.192</b>

Als **zusätzliche Ausgleichsfläche** wird die - bereits mit der Unteren Naturschutzbehörde besichtigte und als Ausgleichsfläche akzeptierte- Landwirtschaftsfläche (Wiese nordöstlich Bergheim => die im folgenden Lageplan gekennzeichnete Teilfläche aus der Fl.-Nr. 767/1, Gemarkung Bergheim) mit einer Größe von ca. **2.500 m<sup>2</sup>** aus der Nutzung genommen und gemäß den Vorgaben der Unteren Naturschutzbehörde umgestaltet und auf Dauer gepflegt. Die Fläche soll durch diese Maßnahmen mit einem Werterhöhungsfaktor von 1,3 in die Bilanz einfließen.

Ausgleichsfläche II	Größe (m <sup>2</sup> )	Faktor der Werterhö- hung	mit dieser Landwirtschaf- tsfläche auszugleichende Eingriffsfläche (m <sup>2</sup> )
Teilfläche der Fl.-Nr. 767/1, Gemarkung Bergheim	2.500	1,3	<b>3.250</b>



<b>Gesamtbilanz</b>	
Errechnete Eingriffsfläche/ Anrechenbarer Ausgleichsfläche (m <sup>2</sup> )	Größe (m <sup>2</sup> )
<b>Eingriffsfläche</b>	<b>+ 27.364</b>
- <b>Ausgleichsfläche I</b>	- <b>24.192</b>
- <b>Ausgleichsfläche II</b>	- <b>3.250</b>
<b>SUMME</b>	<b>+ 78</b>

Der Eingriff ist damit ausgeglichen.

#### 4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die jetzige intensive Landwirtschaft und die einzelnen vorhandenen Gewerbetriebe am Schleifmühlweg bestehen. Die Neuausweisung von Gewerbeflächen, die hier insbesondere für die Verlagerung einer ortsansässigen Firma (wegen Kündigung des Pachtverhältnisses an ihrem jetzigen Standort) dringend erforderlich ist, könnte nicht erfolgen. Ein Abwandern der Firma wäre die Konsequenz.

### III. Zusammenfassende Erklärung

Nach jahrelangen Verhandlungen, einigen Eigentümersammlungen und Anliegeranhörungen, Entwurfsabstimmungen und -änderungen wurde schließlich am 27.02.2016 ein Planentwurf gebilligt, um endlich in das Bauleitplanverfahren zur Ausweisung dringend benötigter Gewerbeflächen in der Stadt Neuburg einsteigen zu können.

Die frühzeitige Behörden- bzw. Trägerbeteiligung erfolgte vom 14.04. bis 17.05.2016, die öffentliche Anhörung vom 13.10. bis 15.11.2016. Zwischen beiden Anhörungen wurden weitere Grundstücksverhandlungen geführt und auch das von der Unteren Immissionsschutzbehörde (UIB) im Falle von gewerblicher Tätigkeit zwischen 22:00 und 6:00 Uhr geforderte Lärmgutachten erstellt und mit der UIB abgestimmt. Für einen schon in Ansiedlung begriffenen Betrieb war eben diese nächtliche Zu- und Abfahrtsmöglichkeit von Bedeutung. Das Ergebnis wurde über entsprechende Festsetzungen dann in den Bebauungsplan übernommen.

Die parallel zu den Anhörungen laufenden Grundstücksverhandlungen waren erforderlich, da seitens der Stadt (Verwaltung und politische Vertreter) die vorliegende Wendehammerlösung in der westlichen Erschließungsstraße nur als Notlösung betrachtet wurde. Letztlich gab es mündliche Übereinkommen mit dem betreffenden Grundstückseigentümer, sodass die Wendehammeranlage

(und damit Sackgasse) gegen eine durchgehende Haupterschließung in der öffentlichen Anhörung getauscht werden konnte. Aufgrund der bestehenden Widerstände einzelner Eigentümer gegen befürchtete hohe Erschließungskosten, die v.a. bei einem Ausbau für Gegenverkehr erwartet wurden, wurden im Bebauungsplan keine Ausbaudetails für den öffentlichen Verkehrsraum mehr dargestellt. Dies ist nun den folgenden Planungen mit Anliegerbeteiligungen vorbehalten.

Von Seiten des Denkmalschutzes legte man Wert auf die Feststellung, dass die in der Nachbarschaft des Planungsgebiets nachgewiesenen Bodendenkmäler (südlich der B16) eventuell auch Fortsetzungen im Planungsgebiet haben könnten und daher in der Planung Erwähnung finden müssten. Dieser Feststellung wurde durch den Hinweis auf die Gültigkeit des Denkmalschutzgesetzes und der Erforderlichkeit der Genehmigung von Erdarbeiten durch die Denkmalschutzbehörde im Bebauungsplan unter „Hinweise“ entsprochen.

Bezüglich der Arten von Gewerbe in dieser Ortsrandlage kam in beiden Anhörungen der Hinweis des Regionsbeauftragten, hier Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Sortimenten auszuschließen, um einen weiteren Einkaufsstandort in Neuburg, der der Innenstadt Konkurrenz machen könnte zu vermeiden. Dies war auch aus Sicht der Stadtplanung nachvollziehbar und wurde begrüßt, auch um hier keinen zusätzlichen Verkehr in das Gebiet zu ziehen, das ohnehin wegen seiner Anschlüsse an den überörtlichen Verkehr Anlass zu mehreren Planvarianten gab. Dieser Empfehlung zu einer Satzungsergänzung wurde im Bauausschuss der Stadt dann aber letztlich nicht entsprochen.

Die vom Wasserwirtschaftsamt angeforderte Überprüfung des Generalentwässerungsplans und die bis dato ungeklärte Abwassersituation einzelner Kleingartenanlagen wurde an das zuständige Amt weitergeleitet, so dass im Zuge der Erschließung des Gewerbegebiets diese ungeklärten Sachverhalte geregelt werden können. Die weiteren Forderungen bezüglich Oberflächenentwässerung, Reduzierung der Versiegelung und Erhalt möglichst hoher Sickeranteile des Niederschlagswassers waren im Bebauungsplanentwurf bereits durch verschiedene Festsetzungen gewährleistet. Die naturnahe Umgestaltung des Längenmühlbachs im Zuge der Eingriffsregelung, der sich derzeit noch als grabenartiges Abflussgerinne präsentiert, wurde in diesem Zusammenhang ausdrücklich begrüßt.

Bezüglich des Ausgleichsflächenfaktors bzw. der Berechnung letztlich der Größe der Ausgleichsfläche kamen von verschiedenen Seiten konträre Forderungen: So monierte der Bauernverband und das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, dass die Flächen letztlich zu groß seien und damit zu viel landwirtschaftliche Fläche in Anspruch genommen werde. Genau entgegengesetzt lautete die Forderung der Unteren Naturschutzbehörde, dass seitens der Planung für den Ausgleich ein Werterhöhungsfaktor über 1,0 eingeführt wurde im Umweltbericht, was im sog. Leitfaden für die Eingriffsregelung nicht vorgesehen sei. Die Stadtplanung hatte hier eine Kompromisslösung erarbeitet, indem die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Produktionsflächen für den Ausgleich möglichst gering gehalten werden sollte, da für den Ausgleich auch – nach Bewertung durch die Stadtplanung - nicht eine ökologische Wertsteigerung der Ausgangsflächen **um nur eine Stufe** geplant sein, sondern die Maßnahmen eine erheblich höher zu wertende Ausgleichsfläche erbrächten und so ein Faktor für die Flächenansatz gerechtfertigt sei. Die Naturschutzbehörde beharrte in der öffentlichen Auslegung nicht mehr auf die Korrektur dieser Ausgleichsflächenberechnung der Stadt.

Die Forderung nach einer artenschutzrechtlichen Prüfung der verbleibenden Gartengrundstücke im Planungsgebiet seitens des Landesbundes für Vogelschutz (LBV) wurde nicht entsprochen, da durch die zwischenzeitlich erfolgte gewerbliche Nutzung oder auch Bebauung (*die von dieser Seite ebenfalls moniert worden war als Nutzungen ohne erkennbare Ausgleichsmaßnahmen vor der Rechtskraft des Bebauungsplans*) keine besonderen artenschutzrechtlichen Ergebnisse mehr zu erwarten waren. Die Minimalarealgrößen für naturschutzrechtlich relevante Arten waren hier nach Wertung der Stadtplanung längst unterschritten. In die Ausgleichsflächenberechnung floss jeden-

falls die gesamte neue Gewerbefläche ein, so dass auch die schon erfolgte Bebauung letztlich nachträglich ausgeglichen wurde.

Dem Einwand des hohen Flächenverbrauchs wurde entgegengehalten, dass hier hohe Flächennutzungen zugestanden wurden, die den Flächenverbrauch letztlich verringern helfen sollen und auch durch andere natur- und umweltschützende Maßnahmen (Dachbegrünung, Anlage zusammenhängender Grünflächen statt Trenngrünstreifen, energiesparende, insektenfreundliche Beleuchtung, ...) auf dem Betriebsgelände ein Ausgleich vor Ort noch erbracht werden kann, was einer Win-Win-Situation entspricht.

Bezüglich Lichtverschmutzung, die in letzter Zeit immer stärker in den öffentlichen Fokus gerückt ist, waren schon seitens der Planung einige Festsetzungen im ersten Entwurf des Bebauungsplans enthalten. Weitere Empfehlungen der Bund-Länder Arbeitsgemeinschaft Immissionsschutz zur Verringerung der Lichtimmissionen, die vom Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz veröffentlicht wurden, und auch der Immissionsschutzbehörde wurden dann aber seitens des beschließenden Gremiums nicht mehr übernommen.

Weiterhin erschien die Ausweisung von Gewerbeflächen auf den Fl.-Nr.n 4108 und 4109 (im Südosten des Planungsgebiets) problematisch: Sie waren/ sind zu klein für eine eigenständige Gewerbenutzung, die wiederum auch eine eigene Zufahrt zu diesen Flächen erfordert hätte, was aber als absolut unwirtschaftlich betrachtet wurde/ zu betrachten ist. Aus diesem Grund wurde der Geltungsbereich an dieser Stelle zur öffentlichen Auslegung um diese Flächen reduziert.

**Neuburg an der Donau, den 01.12.2016**

**Stadt Neuburg an der Donau**

  
**Dr. Gmehling**

**Oberbürgermeister**



