

**STADT NEUBURG AN DER DONAU
LANDKREIS NEUBURG-SCHROBENHAUSEN**

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 1-58.2

**“Neuburg West, Teilfläche 2“ - Änderungsverfahren
zur Errichtung eines Hotels auf Flur Nr. 1468**

Flächennutzungsplanänderung

Begründung

Petra Heckl

.....
Petra Heckl, M.Sc. Geographie

Planverfasser:

Wolfgang Weinzierl
Landschaftsarchitekten GmbH
Parkstraße 10
85051 Ingolstadt



Grundlage: Begründung zum Satzungsbeschluss vom 02.10.2012
Stand: Vorentwurf BPlan vom 21.01.2016 / Vorentwurf FNP vom 03.02.2016
Entwurf BPlan vom 21.09.2016 / Entwurf FNP vom 28.09.2016
Beschlussfassung BPlan vom 01.12.2016 / Entwurf FNP vom 14.12.2016

Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan **"Neuburg West, Teilfläche 2" - Änderung**

Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden Änderung umfasst folgende Flurnummern bzw. deren Teilflächen der Gemeinde und Gemarkung Neuburg an der Donau:

Flurnummer

1461/1	Teilfläche
1461/20	Teilfläche
1466	Teilfläche
1468	
1469	Teilfläche
1469/3	Teilfläche

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 0,39 ha.

1. Verfahren

Am 07.10.2015 hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Neuburg an der Donau in seiner öffentlichen Sitzung den Beschluss zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 1-58 "Neuburg West, Teilfläche 2" beschlossen. Hintergrund des Änderungsverfahrens ist der Antrag zur Errichtung eines Hotels auf dem Grundstück mit der Flur Nr.: 1468.

Mit der vorliegenden Fassung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes wird die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3.2 sowie § 4.2 BauGB durchgeführt.

Der Stadtrat hat zur Darstellung der Gewerbefläche für den Hotelneubau am 20.10.2015 die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren beschlossen.

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Neuburg a. d. Donau ist das Planungsgebiet teils als Grünfläche, teils als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie teils als Gewerbegebiet dargestellt. Im Nord des Geltungsbereichs sind zu erhaltende Hecken und Feldgehölze entlang der Donauwörther Str. eingetragen.

2. Lage, Größe, Beschaffenheit

2.1. Lage des Plangebiets

Das gegenständliche Plangebiet für ein Hotelstandort grenzt im Nordwesten des Bebauungsplangebietes an den Kreuzungsbereich Donauwörther Straße / B 16. Bisher war die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsmaßnahme) und zu einem geringen Teil als Gewerbegebiet festgesetzt.

2.2. Beschaffenheit des Grundstücks

Das Flurstück Flur Nr. 1468 wurde im Frühjahr 2015 mit Obstbäumen bepflanzt. Darunter befindet sich Grünland. Die Teilfläche des Flurstücks mit der Flur Nr. 1469/3 ist eine öffentliche Grünfläche. Die Teilflächen der Flurstücke Nr. 1466 und Nr. 1469 bestehen aus Grünland.

3. Bodenordnende Maßnahmen

Außer der im Geltungsbereich liegenden Teilfläche des Flurstücks Nr. 1461/20 (Eigentümer ist Maschinenring) sind die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplanes liegenden Grundstücke im Besitz der Stadt Neuburg.

4. Ziele, Zwecke und Auswirkung der Planung

4.1 Anlass der Planung und Standortwahl

Das dem Änderungsverfahren zugrunde liegende Grundstück ist bisher als Ausgleichsfläche festgesetzt und soll nun als Gewerbegebiet mit Hotelnutzung festgesetzt werden. Im Parallelverfahren wird die Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Ziel, die geplanten Gewerbeflächen auch dort zu übernehmen, durchgeführt.

Die Planung erfolgt als bedarfsgerechte Entwicklung unter wirtschaftlicher Nutzung der vorhandenen Infrastruktur. Mit der vorgesehenen Änderung kann die geplante Hotelnutzung am westlichen Ortsrand von Neuburg realisiert werden.

4.2 Art der baulichen Nutzung

In direkter Nachbarschaft und in Ergänzung der bestehenden Bebauung der Zentrale der Maschinenringe Deutschland am westlichen Ortsrand von Neuburg an der Donau soll auf 0,16 ha (Fläche GE – Hotel) ein Hotel errichtet werden.

4.3 Bauliche Ordnung

Durch die Festsetzung der Baugrenzen sind die für bauliche Anlagen (Gebäude) zulässigen Bereiche festgelegt. Die Erschließung erfolgt von Osten über das Grundstück mit der Flur Nr. 1466. Nach Westen, zur B 16 hin wird durch eine optisch abschirmende Bepflanzung der Rand grünordnerisch gefasst.

Teilbereiche des Grundstückes unterliegen der Baubeschränkungs- und Anbauverbotszone gemäß § 9 Abs. 2 FStrG, Bauliche Maßnahmen sind daher frühzeitig mit dem staatlichen Bauamt Abteilung Straßenbau anzustimmen.

4.4 Grünplanung

a) Öffentliche Grünflächen:

Entlang der Donauwörther Straße sind öffentliche Grünflächen festgesetzt. Innerhalb dieser Grünflächen verläuft der von Osten, aus der Stadt kommende Geh- und Radweg.

b) Private Grünfläche Hotel:

Umlaufend um den Hotelstandort sind private Grünflächen in unterschiedlicher Tiefe festgesetzt. Damit wird der Hotelstandort in sein Umfeld eingebunden und zu den nach Osten angrenzenden privat genutzten Gartengrundstücken Abstand gehalten. Die private Grünfläche zur Bundesstraße B16 ist soweit möglich mit den Obstbäumen der vorhandenen Ausgleichsfläche wieder zu begrünen. Die weiteren Obstbäume sind auf der Privaten Grünfläche zu verorten.

Die Sträucher und Bäume im Norden des bestehenden Parkplatzes, die durch die Erschließung des Hotels überbaut werden sind im Zuge der Neugestaltung des Umfeldes auf der privaten Grünfläche unterzubringen.

Die privaten Grünflächen im Bereich der bestehenden Gärten an der Donauwörther Straße (Fl.-Nrn. 1467 und 1467/1) bleiben erhalten.

4.5 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Die bisher an dieser Stelle festgesetzte Ausgleichsmaßnahme (Streuobstwiese) wird bei Rennertshofen, auf der Flur Nr. 102 der Gemarkung Mauren zusammen mit dem für den Hotelneubau notwendigen Ausgleich festgesetzt. Das Flurstück im Nordosten des Geltungsbereiches wird durch das Änderungsverfahren einer gewerblichen Nutzung für den Neubau eines Hotels zugeführt. Die mit der entsprechenden Erschließung als Bauflächen verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt werden entsprechend den gesetzlichen Regelungen ausgeglichen (siehe Umweltbericht).

5. Erschließung

5.1 Straßen und Wege

Die verkehrliche Erschließung des künftigen Grundstücks erfolgt über eine neu zu errichtende private Erschließungsstraße von Osten kommend, aus der Erschließungsstraße die das Grundstück der Maschinenringe Deutschland und die übrigen Gewerbeflächen südlich der Donauwörther Straße anbinden. Im Norden der neuen Erschließungsstraße ist ein mindestens 2 m breiter Grünstreifen zur Pflege des nördlich angrenzenden Privatgrundstückes freizuhalten.

Entlang der Donauwörther Straße erfolgt die Festsetzung eines 2,0 m breiten kombinierten Geh- und Radweges in Fortsetzung des von Osten aus der Stadt kommenden Geh- und Radweges.

5.2 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch den Anschluss an das bestehende Kanalnetz von Neuburg.

Es ist vorgesehen, das Niederschlagswasser über zentrale Sickeranlagen mit entsprechendem Speichervolumen zu versickern und einem Notüberlauf in den öffentlichen Kanal vorzusehen. Das von Dachflächen anfallende unverschmutzte Regenwasser ist auf dem Grundstück zurückzuhalten und, falls es die Untergrundbeschaffenheit zulässt, ganz zu versickern oder der Brauchwassernutzung zuzuführen. Ebenso ist das Oberflächenwasser auf dem Grundstück zurückzuhalten und zu versickern.

6. Immissionsschutz

Der von der Donauwörther Straße und der Bundesstraße B16 ausgehende Verkehrslärm führt zu Lärmimmissionen. Daher ist ein entsprechender baulicher Lärmschutz (Fassade und Fenster) festgesetzt.

Zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Neuburg West, Teilfläche 2“ wurde mit Datum vom 19.10.2010 eine Schalltechnische Untersuchung vom Institut für Umweltschutz und Bauphysik, Obermeyer Planen und Beraten vorgelegt.

7. Umwelt- und naturschutzfachliche Belange

Zur Berücksichtigung der umwelt- und naturschutzfachlichen Belange wurde ein Umweltbericht nach § 2 BauGB verfasst, der Teil dieser Begründung ist. Die naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist im Umweltbericht dargestellt.

8. Altlasten

Altlasten sowie Altlastenverdachtsflächen sind im Änderungsbereich nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

9. Bodendenkmäler

Gemäß dem Bayernviewer Denkmal des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (2015) sind im Umfeld des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Neuburg West“ Teilfläche 2 folgende Bodendenkmale vorhanden:

- *Denkmalnummer: D-1-7232-0276, Verfahrensstand: Benehmen hergestellt.
Siedlung und Grabenwerk vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung im Luftbild, im Osten und Süden unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzend*
- *Denkmalnummer: D-1-7232-0275, Verfahrensstand: Benehmen hergestellt.
Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung im Luftbild, ca. 30 m südwestlich des Geltungsbereiches, westlich der B 16*

Die besonderen Schutzbestimmungen nach dem Denkmalschutzgesetz sind zu beachten. Baudenkmäler und sonstige Kulturdenkmale sind im Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes nicht bekannt. Das nächstgelegene Baudenkmal liegt rund 530 m nordwestlich des Geltungsbereichs.

10. Flächenbilanz

Flächenermittlung aus digitaler Plangrundlage in CAD:

Nettobauland GE	0,16 ha
Fuß- und Radweg	0,01 ha
Private Verkehrsfläche:	0,04 ha
Private Grünfläche Hotel:	0,10 ha
Öffentliche Grünfläche:	0,08 ha
<hr/>	
Bruttobaufläche / Geltungsbereich B-Plan	0,39 ha

Ingolstadt, 21.01.2016; 21.09.2016, 01.12.2016


Ulrich von Spießen / Anita Zach-Mathieu
Landschaftsarchitekt / Landschaftsarchitektin

L:\A356_B-Plan Hotel ND\Text\Berichte\Begründung\BPlan Begründung Beschlussfassung.docx

**Stadt Neuburg an der Donau
Landkreis Neuburg-Schrobenhausen**

**Umweltbericht
gem. § 2a BauGB**

Teil der Begründung

zu

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 1-58.2
"Neuburg West, Teilfläche 2"
Flächennutzungsplanänderung

Bearbeitungsstand: Stand:
Vorentwurf BPlan vom 21.01.2016 / Vorentwurf FNP vom 03.02.2016
Entwurf BPlan vom 21.09.2016 / Entwurf FNP vom 28.09.2016
Beschlussfassung BPlan vom 01.12.2016 / Entwurf FNP vom 14.12.2016

**WOLFGANG
WEINZIERL
LANDSCHAFTS-
ARCHITEKTEN**

Wolfgang Weinzierl
Landschaftsarchitekten GmbH
Parkstraße 10
85051 Ingolstadt

Tel.: 0841/96641-0
Fax: 0841/96641-25
e-mail: info@weinzierl-la.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	2
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	2
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Begründung	2
2.	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	2
3.	Eingriffsregelung	9
3.1	Rechtliche Grundlagen und Methodik der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	9
3.2	Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	10
4.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	14
5.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	14
5.1	Vermeidung und Verringerung	14
5.2	Ausgleich	15
6.	Alternative Planungsmöglichkeiten	15
7.	Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	15
8.	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	16
9.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	17

Plan Eingriffsermittlung zum Umweltbericht – M 1 : 1.000

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Die Stadt Neuburg an der Donau beabsichtigt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Hotels im Bereich zwischen der Donauwörther Straße im Norden, der Bundesstraße B16 im Südwesten und der Straße „Am Maschinenring“ im Osten zu schaffen. Das geplante Gebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,39 ha.

Zu diesem Zweck hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Neuburg an der Donau in seiner öffentlichen Sitzung am 07.10.2015 die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 1-58.2 "Neuburg West, Teilfläche 2" beschlossen.

Der Stadtrat hat am 20.10.2015 die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren beschlossen.

Das gegenständliche Plangebiet für ein Hotelstandort grenzt im Nordwesten des Bebauungsplangebietes an den Kreuzungsbereich Donauwörther Straße / B 16. Bisher war die Fläche im Flächennutzungsplan und Bebauungsplan teils als Grünfläche, teils für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsmaßnahme) und zu einem geringen Teil als Gewerbegebiet festgesetzt.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Begründung

Im Rahmen der allgemeinen gesetzlichen Grundlagen sind das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, die Wassergesetzgebung, das Bundes-Bodenschutzgesetz, die Immissionsschutzgesetzgebung und die Denkmalpflege zu berücksichtigen.

Die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 1-58.2 "Neuburg West, Teilfläche 2" umfasst die Flur-Nr. 1461/1 (Teilfläche, Grünland), 1461/20 (Teilfläche, Gewerbegebiet), 1468 (Grünland mit Streuobstbestand, Ausgleichsfläche, im Frühjahr 2015 angelegt), 1466 (Teilfläche, hpts. Grünland), 1469 (Teilfläche, hpts. Grünland) und 1469/3 (Teilfläche, Grünfläche) der Gemarkung Neuburg an der Donau.

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Neuburg an der Donau ist der Planungsbereich größtenteils als Grünfläche ausgewiesen, die Fläche der Flurstücke 1468 und 1469 (Teilfläche) sind als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft enthalten. Im Norden befindet sich zudem eine kleine Fläche mit Gehölzbestand und im Süden ein schmaler Streifen des Gewerbegebietes. Die erforderliche Flächennutzungsplanänderung für das Gewerbegebiet erfolgt im Parallelverfahren. Dort wird im Bereich des Flurstücks 1468 ein großer Teil der Grünfläche als Gewerbegebiet ausgewiesen und südöstlich die Fläche für die Erschließungsstraße.

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

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden alle Schutzgüter nach UVPG in ihrem Bestand und ihrer Wertigkeit beschrieben sowie die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter analysiert und bewertet.

Für die Beschreibung und Bewertung der Umwelt sowie der Auswirkungen des Vorhabens wird ein verbal-argumentativer Methodenansatz gewählt. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Auf eine numerisch gestufte Bewertungsmatrix zu den einzelnen Schutzgütern wird verzichtet.

Schutzgut Mensch

Bestandsbeschreibung:

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Grenzen des Bebauungsplans Nr. 1-58 "Neuburg West, Teilfläche 2" und grenzt über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1-50 "Neuburg West, Teilfläche 1", an den südwestlichen Rand des im Zusammenhang bebauten Ortsbereichs von Neuburg an. Es grenzt direkt an die Bundesstraße B16 im Westen und Südwesten, die Donauwörther Straße im Norden. Östlich grenzen private Gärten an und südlich ist ein Gewerbegebiet vorhanden.

Bestimmend für das Landschaftsbild sind die Bundesstraße B16 und die Donauwörther Straße sowie die in jüngst entstandenen Wohnhäuser auf dem südexponierten Hang. Im Osten grenzen Gartengrundstücke mit teils dichtem und älterem Baumbestand an. Das nähere Umfeld westlich der B16 ist insgesamt sehr von landwirtschaftlichen Flächen geprägt. Nördlich der Donauwörther Straße befindet sich ein größerer Bereich mit markantem Gehölzbestand. Im Süden des Geltungsbereichs wird das Landschaftsbild durch das vorhandene Gewerbegebiet des Südparks bereits deutlich geprägt.

Die angrenzenden Hauptverkehrsstraßen Donauwörther Straße und die Bundesstraße B16 weisen hohe Verkehrsmengen auf und sind daher als Vorbelastung für das Schutzgut Mensch zu werten. Gleiches gilt für die Gewerbegebietsfläche im Süden.

Eine schalltechnische Ermittlung des Bestandes sowie sich die daraus ergebenden festzusetzenden Schalleistungspegel (Schalltechnische Untersuchung, 19.10.2012) liegt vor.

Der Bereich nördlich des Geltungsbereichs, über der Donauwörther Straße, wird im Regionalplan als landschaftliches Vorbehaltsgebiet aufgeführt.

Baubedingte Auswirkungen:

Baubedingt können vorübergehend geringfügige Belastungen durch Lärm- und Staubemissionen auftreten (allgemeine Baustellentätigkeit und -verkehr).

Anlagebedingte Auswirkungen:

Der Hotelneubau hat keine negativen anlagebedingten Auswirkungen, da der Bereich durch das Gewerbegebiet sowie die stark frequentierten Straßen nicht mehr als Raum zur Erholungsnutzung betrachtet werden kann. Die wirtschaftliche Bedeutung des bestehenden Grünlandes ist ebenfalls als unerheblich zu betrachten. Der bestehende Rad- und Fußweg soll erhalten werden.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch das neue Gebäude entstehen nur sehr geringfügige Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch. Durch die Vorbelastung von Gewerbegebiet und Straßen spielen die zusätzliche Lärm- und Schadstoffemission nur eine geringe Rolle. Durch die neue Erschließungsstraße kommt es zu einem zusätzlichen aber eher geringfügigen Verkehrsaufkommen.

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind bau- und betriebsbedingt Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten. Anlagebedingt sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Bestandsbeschreibung:

Entsprechend den naturräumlichen Vorbedingungen (Boden, Wasser, Klima) bildet der Waldgersten-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Buchenwald¹ die potentielle natürliche Vegetation im Planungsgebiet. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung weicht die reale Vegetation jedoch stark von der potentiell-natürlichen Vegetation ab. Der Bestand wird hingegen von Grünland mit jungem Streuobstbestand, Grünland ohne nennenswerte Gehölze und private Gärten mit älterem Baumbestand gebildet.

Weder die Artenschutzkartierung Bayern des LfU (Stand 04.02.2011) noch die Biotopkartierung für den Landkreis Neuburg-Schrobenhausen weisen innerhalb des Geltungsbereiches Nachweise auf. Auch sind für den Vorhabenstandort weder nach der Vogelschutzrichtlinie noch nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie europarechtlich geschützte Tier- und Pflanzenarten in der Biotopkartierung sowie in der Artenschutzkartierung dokumentiert.

Folgende Biotope liegen im näheren Umfeld (300 m) des Geltungsbereichs:

7232-0127-001 – ca. 165 m nördlich

7232-0124-001 – ca. 180 m nordwestlich

7232-0128-001 – ca. 300 m nordwestlich

Zur Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG wurde eine Relevanzprüfung der artenschutzrechtlichen Belange von der ÖFA Schwabach im Jahr 2012 erarbeitet. Die Ergebnisse fließen im weiteren Verfahren in den Umweltbericht ein.

Aufgrund der vorhandenen Biotopausstattung sowie den Erkenntnissen aus der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung zum vorliegenden Bebauungsplan (ÖFA, 2012) und den durchgeführten Erhebungen zum angrenzenden Bebauungsplan „Neuburg West“ Teilfläche 1, ist davon auszugehen, dass keine relevanten Artenbestände bzw. deren Lebensräume durch das Vorhaben betroffen sind. Außerdem stehen im Südwesten von Neuburg großflächige Lebensräume (Festungsanlage, Donauauwald, ehemaliger Truppenübungsplatz am Burgwaldberg sowie großflächige Ackerlagen) zur Verfügung, so dass durch die neue Bebauung keine erhebliche Beeinträchtigung des Lebensraumes - freie Feldflur – zu erwarten ist. Die als Ausgleichsmaßnahme gepflanzten Obstgehölze auf dem Flurstück Nr. 1468 sind durch ihren Habitus als Bruthabitat nicht geeignet, da sich noch keine dichteren Kronenstrukturen bilden konnten.

Im Planungsgebiet sind keine ausgewiesenen oder vorgeschlagenen Schutzgebiete nach der Vogelschutzrichtlinie (VSchRL) sowie der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) zum europäischen Netzverbund 'Natura 2000' gemäß § 19a BNatSchG vorhanden. Das nächstgelegene FFH-Gebiet (Donau mit Jura-Hängen zwischen Leitheim und Neuburg) befindet sich ca. 470 m nordwestlich des Geltungsbereichs. Die dort vorkommenden Arten des Anhangs II der FFH-RL (Gelbbauchunke, Biber, Frauenschuh) werden durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt. Das SPA-Gebiet Donauauen zwischen Lechmündung und Ingolstadt liegt ca. 1,1 km nordwestlich. Das Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen beinhaltet für den Geltungsbereich keine bedeutsamen Flächenbewertungen.

Auch andere Schutzgebiete befinden sich nicht im Geltungsbereich.

Baubedingte Auswirkungen:

Durch vorübergehend in Anspruch genommene Bauflächen (Materiallager, Baustelleneinrichtungenflächen) kann es zu einem temporären Lebensraumverlust bzw. zu einer temporären Störung (Verlärmung) oder Verinselung/Trennung vorhandener Habitats kommen.

¹ vgl. FIS-Natur Online (FIN-Web) (2012) <http://gisportal-umwelt2.bayern.de>

Das betrifft vor allem die im Osten an den Geltungsbereich angrenzenden Flurstücke Nr. 1467 und 1467/1. Im dort vorhandenen älteren Baumbestand sind Singvogelvorkommen wahrscheinlich. Vor allem in Bezug auf mögliche Bruthabitate können die baubedingten Auswirkungen zu stärkeren aber kurzzeitigen Beeinträchtigungen führen. Zur Vermeidung von weiteren Beeinträchtigungen sind die zu beseitigenden Gehölze außerhalb der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September) gefällt werden. Die baubedingten Auswirkungen werden mit einer geringen Erheblichkeit bewertet.

Anlagebedingte Auswirkungen:

Durch das Vorhaben werden keine Biotopflächen direkt in Anspruch genommen, so dass über die reine Flächeninanspruchnahme hinaus keine nachhaltige Beeinträchtigung wertvoller Elemente und Objekte des Naturhaushaltes entsteht. Ausnahme bilden die auf der Ausgleichsfläche gepflanzten Obstgehölze im westlichen Teil des Geltungsbereichs. Es sollte geprüft werden, welche der Bäume trotz des Hotelneubaus erhalten werden können. Für Obstbäume, welche dem Neubau weichen müssen, ist eine Verpflanzung statt einer Rodung empfehlenswert. Durch die relativ kurzen Standzeiten könnte dies mit Erfolg umgesetzt werden.

Die Gehölze entlang der Donauwörther Straße und die bestehenden Gartengrundstücke werden durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt. Die anlagebedingte Auswirkungen werden als mittel bewertet.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Zwar sind die beiden Straßen und das Gewerbegebiet als erhebliche Vorbelastungen einzustufen, dennoch ist die zusätzliche Lärm- und Lichtemission des Hotels und das Verkehrsaufkommen der Erschließungsstraße nicht zu vernachlässigen. Ein Qualitätsverlust der Habitatqualitäten des Gehölzbestandes auf Flurstück 1467 ist kaum vermeidbar. Die betriebsbedingten Auswirkungen werden mit einer mittleren Erheblichkeit bewertet.

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere sind baubedingt Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten, während anlage- und betriebsbedingt eine mittlere Erheblichkeit erwartet wird.

Schutzgut Boden

Bestandsbeschreibung:

Die Böden im Geltungsbereich werden überwiegend als Grünland oder Grünflächen genutzt, wobei das Grünland als Ausgleichsfläche mit jüngeren Obstbäumen bestanden ist. Im nördlichen Bereich verläuft ein Fuß- und Radweg mit wassergebundener Wegedecke.

Nach der Bodenkarte M = 1:100.000 Planungsraum Ingolstadt liegen im größten Teil des Geltungsbereichs *vorherrschend Braunerden aus Lößlehm mit Carbonatgesteinsschutt des Malm'* vor. Ein schmales Band im Nordwesten besteht aus *vorherrschend Braunerden aus Lößlehm und Residualton über verwitterten Carbonatgesteinen des Malm, gering verbreitet Rendzinen*.

Die Karte Natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden stuft die Ertragsfähigkeit der Fläche als gering ein. Das Rückhaltevermögen des Bodens für Schwermetalle ist hoch.²

Laut dem Baugrundgutachten³ für die Teilfläche 2 des geplanten Gewerbegebiets ist die Deckschicht in der Regel im nördlichen Bereich ca. 0,3 bis 1 m dick, im Süden steigt die Dicke der Deckschicht auf ca. 5 m an.

Altlasten sowie Altlastenverdachtsflächen sind im Geltungsbereich nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

² vgl. GeoFachdatenAtlas (Bodeninformationssystem Bayern) www.bis.bayern.de

³ vgl. Baugrundgutachten Neubau der Maschinenringe(Kling-Consult) (2012)

Baubedingte Auswirkungen:

Die baubedingten Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden während des Baubetriebes sind als mittel einzustufen, da der Boden in dem Bereich anthropogen kaum verändert wurde und ein naturnaher bis natürlicher Bodenaufbau vermutet werden kann. Durch Baubetrieb und Bautätigkeiten wird das Bodengefüge verdichtet und versiegelt.

Anlagebedingte Auswirkungen:

Die vorhandene Bodenstruktur wird durch die geplanten Erschließungs- und Bauflächen dauerhaft verändert. In den zusätzlich versiegelten Bereichen kommt es zu einer Änderung des gewachsenen Bodengefüges und im Zuge dessen zu einer Veränderung der Leistungsfähigkeit des Bodens (Filtervermögen, Austauschkapazität). Die anlagebedingten Auswirkungen sind somit als mittel einzustufen.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch den Betrieb der geplanten Bauflächen entstehen an sich keine nachhaltigen betriebsbedingten Auswirkungen in Form von Schadstoffeinträgen auf das Schutzgut Boden.

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Boden sind bau- und anlagebedingt mittlere Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden zu erwarten. Betriebsbedingt ist nur mit geringen Auswirkungen zu rechnen.

Schutzgut Wasser

Bestandsbeschreibung:

Im Planungsgebiet selbst sind weder Oberflächengewässer noch Wasserschutzgebiete zum Schutz des Grundwassers als menschliche Lebensgrundlage vorhanden. Nördlich der Donauwörther Straße ist ein rechtskräftiges Wasserschutzgebiet ausgewiesen. Die Distanz zum Geltungsbereich beträgt etwa 35 m.

Gemäß dem GeoFachdatenAtlas des Bodeninformationssystems Bayern (2012) ist der Untergrund hydrogeologisch als (Kluft-)Karst-Grundwasserleiter mit hoher, bei fortgeschrittener Verkarstung sehr hoher Trennfugendurchlässigkeit und als bedeutendes Grundwasservorkommen mit in der Regel sehr geringem bis geringem Filtervermögen zu bezeichnen.

Das Grundwasservorkommen steht oberflächenfern bei ca. 375 m ü. NN an (Höhe Gelände ca. 432 – 436 m ü. NN).⁴

Nach dem Informationssystem „Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern“ liegen im Geltungsbereich keine wassersensiblen Bereiche oder festgesetzte Überschwemmungsgebiete. Das Eintragsrisiko von Schadstoffen in das Grundwasser aufgrund des hohen Rückhaltevermögens des Bodens für Schwermetalle ist als gering einzustufen.

Baubedingte Auswirkungen:

Da vom Vorhaben keine Oberflächengewässer betroffen sind, ist davon auszugehen, dass die baubedingten Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser bei Berücksichtigung entsprechender Schutzmaßnahmen für das Grundwasser während des Baubetriebes als gering eingestuft werden können.

Anlagebedingte Auswirkungen:

Die flächige Versickerungsmöglichkeit geht durch die geplante zusätzliche Überbauung in Teilen verloren.

⁴ vgl. GeoFachdatenAtlas (Bodeninformationssystem Bayern) www.bis.bayern.de

Mit der Versiegelung sind ein erhöhter Oberflächenabfluss und eine Verringerung der Versickerungsfähigkeit der Geländeoberfläche verbunden, was sich in einer verminderten Grundwasserneubildungsrate äußern kann.

Es ist empfehlenswert, das Niederschlagswasser über zentrale Sickeranlagen mit entsprechendem Speichervolumen zu versickern und einem Notüberlauf in den öffentlichen Kanal vorzusehen. Zudem ist soweit möglich das anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken zurück zu halten, zu versickern oder der Brauchwassernutzung zuzuführen.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Im Zuge des Betriebs des Baugebiets ist nach gegenwärtigem Kenntnisstand über die voraussichtlichen Nutzungen mit keinen wassergefährdenden Einträgen zu rechnen.

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Wasser wird es bau- und betriebsbedingt nur zu geringen Beeinträchtigungen kommen. Die anlagebedingten Auswirkungen sind als mittel einzustufen.

Schutzgut Klima/Luft

Bestandsbeschreibung:

Das Vorhabengebiet liegt im Übergangsbereich zwischen dem Klimabezirk „Fränkische Alb“ (warm-trocken) im Norden und dem Klimabezirk „Niederbayerisches Hügelland“ (mäßig feucht) im Süden. Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei ca. 8 °C. Der Jahresniederschlag beträgt ca. 650-750 mm/a.⁵

Die vorhandenen Grünflächen und das Grünland besitzen eine mäßige Wertigkeit als Kaltluftentstehungsgebiet, auch auf Grund der eher geringen Flächengröße. Die entstehende Kaltluft fließt ungebündelt vom Geländehochpunkt bei ca. 435,75 m ü. NN in nördlicher, östlicher und südlicher Richtung ab.

Die leicht nordexponierten Hangbereiche sind durch die verminderte Sonneneinstrahlung und den Zustrom der an den oberhalb liegenden Hangbereichen entstehenden Kaltluft klimatisch benachteiligt. Die leicht südexponierten Hangbereiche hingegen sind durch die erhöhte Sonneneinstrahlung klimatisch begünstigt.

Durch die Hauptwindrichtung grob aus Westen ist das Gebiet klimatisch durch den Schadstoffausstoß der beiden anliegenden Straßen stark vorbelastet.

Baubedingte Auswirkungen:

Baubedingt kann es zu geringen Beeinträchtigungen des lokalen Kleinklimas (Staubentwicklung) kommen.

Anlagebedingte Auswirkungen:

Durch die geplante Bebauung im Geltungsbereich geht deren Grundfläche als Fläche für die Kaltluftentstehung verloren, wobei diese eine geringe Bedeutung hat.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch die zusätzliche Bebauung an sich kommt es zu keinen wesentlichen betriebsbedingten Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft.

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Klima/Luft ist anlagen-, bau - und betriebsbedingt ist nur mit geringen Auswirkungen zu rechnen.

⁵ Vgl. Klimaatlas von Bayern, Bayerischer Klimaforschungsverbund (1996)

Schutzgut Landschaft

Bestandsbeschreibung:

Das Orts- und Landschaftsbild wird großräumig durch den weithin sichtbaren Geländehochpunkt östlich des Geltungsbereichs (432 m ü. NN) mit den vor allem nach Süden abfallenden Hängen, den sich östlich in ca. 300 m Entfernung befindenden Resten der ehemaligen Festungsanlagen der Stadt Neuburg, die Bundesstraße B16 und die elektrischen Freileitungen zum Umspannwerk Neuburg geprägt.

Entlang der Donauwörther Straße verläuft ein prägender Gehölzbestand, der im Bereich zweier verwilderter Gärten endet. Der Hochpunkt des gegenständlichen Geltungsbereiches liegt etwa auf 435,75 m ü. NN in einer exponierten, weithin sichtbaren Stelle. Durch die Gebäudehöhe von etwa 4 Vollgeschossen über Geländeoberkante wird das Hotel auch aus großer Entfernung sichtbar sein. Die dominanten technischen Trassen der Bundesstraße B16 und der elektrischen Freileitungen zum Umspannwerk Neuburg sind als Vorbelastung für das Schutzgut Landschaft zu bewerten. Ebenso wird das Orts- und Landschaftsbild durch die in jüngster Zeit in unmittelbarer Nähe entstandenen Neubauten dominiert; der Stadtrand von Neuburg hat sich nach Westen verlagert.

Baubedingte Auswirkungen:

Das gewohnte Landschaftsbild wird während der Bauzeit durch Baustelleneinrichtungen, Materiallagerflächen, Baumaschinen und Geräte verändert. Diese Beeinträchtigungen sind temporär und nur als gering erheblich einzustufen.

Anlagebedingte Auswirkungen:

Der Bau des neuen Hotelgebäudes im Geltungsbereich führt zu einer Veränderung des Landschaftsbildes. In Verbindung mit dem Gewerbegebiet südlich ist eine kumulative Wirkung erkennbar, da sich durch den Hotelbau die bebaute Fläche entlang der B16 vergrößert. Durch eine Randeingrünung soll dieser Veränderung entgegengewirkt und die visuellen Beeinträchtigungen vermindert werden. Die anlagebedingten Auswirkungen werden als mittel bewertet. Den Vorgaben des Landesentwicklungskonzeptes zur Verhinderung der Zersiedelung der Landschaft kann durch die Anbindung an die bestehende Bebauung Rechnung getragen werden.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch die zusätzliche Bebauung kommt es zu keinen wesentlichen betriebsbedingten Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft.

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Landschaft wird es bau- und betriebsbedingt nur zu geringen Beeinträchtigungen kommen. Die anlagebedingten Auswirkungen sind aufgrund der Vorbelastungen als mittel einzustufen.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestandsbeschreibung:

Gemäß dem Bayernviewer Denkmal des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (2015) sind im Umfeld des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Neuburg West“ Teilfläche 1 und 2 folgende Bodendenkmale vorhanden:

- *Denkmalnummer: D-1-7232-0276, Verfahrensstand: Benehmen hergestellt.
Siedlung und Grabenwerk vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung im Luftbild, im Osten und Süden unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzend*
- *Denkmalnummer: D-1-7232-0275, Verfahrensstand: Benehmen hergestellt.
Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung im Luftbild, ca. 30 m südwestlich des Geltungsbereiches, westlich der B 16*

Baudenkmäler und sonstige Kulturdenkmale sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.



Karte bekanntes Bodendenkmal

Quelle: Landesamt für Denkmalpflege, Bayernviewer Denkmal www.blfd.bayern.de/denkmal erfassung/denkmal-liste/bayernviewer/index.php

Baubedingte Auswirkungen:

Im Rahmen der Erschließung der Baugebiete ,Neuburg West' Teilfläche 1 und 2 wurden archäologische Erkundungen durchgeführt diese jedoch ohne Befund. Daher entstehen baubedingt keine Auswirkungen.

Anlagebedingte Auswirkungen:

Anlagebedingt sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Es ist mit keinen betriebsbedingten Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter zu rechnen.

Ergebnis:

Insgesamt sind keine Auswirkungen zu erwarten.

3. Eingriffsregelung

3.1 Rechtliche Grundlagen und Methodik der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Mit der Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB) vom 01.01.1998 wurde die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung in das Bauplanungsrecht aufgenommen.

In der gemeindlichen Bauleitplanung ist demnach auf der Grundlage von § 15 des Bundesnaturschutzgesetzes (n. F. vom 01.03.2010) Regelung in Verbindung mit § 1a des Baugesetzbuches für notwendige Eingriffe in Natur und Landschaft die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden.

Nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die naturschutzfachliche Eingriffsregelung mit Ermittlung der möglichen Vermeidung und Minimierung von Eingriffen und Ableitung der notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durch die Gemeinde in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

3.2 Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Zur Abarbeitung der Eingriffsregelung wird der vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung herausgegebene Leitfaden 'Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft' in der ergänzten Fassung vom Januar 2003 angewandt. Entsprechend dieses Leitfadens wird die Behandlung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung in vier Arbeitsschritten durchgeführt (Leitfaden S. 8):

Schritt 1	Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)
Schritt 2	Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung im Hinblick auf Verbesserungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild
Schritt 3	Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen
Schritt 4	Auswählen geeigneter Flächen für den Ausgleich und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen als Grundlage für die Abwägung
Abwägen mit allen öffentlichen und privaten Belangen (§ 1 Abs. 6 BauGB)	

Schritt 1: Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)

Nach den Bedeutungen der Schutzgüter ist der Zustand des Plangebietes entsprechend den Festlegungen im 'Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung' in

- Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I)
- Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie II)
- Gebiete hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie III)

zuzuordnen, wobei in Kategorie I und II je nach Wertigkeit der einzelnen Faktoren ein unterer und oberer Beurteilungswert festgelegt werden kann (Leitfaden S. 28 - 30).

Schritt 3: Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen (Bilanzierung)

Aus der Überlagerung der 'Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild' mit 'Gebieten unterschiedlicher Eingriffsschwere' ergibt sich die differenzierte Beeinträchtigungsintensität entsprechend der abgegrenzten Flächen.

Im 'Leitfaden zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung' ist zu dieser Überlagerung eine 'Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren' dargestellt (Leitfaden S. 13 verkürzt dargestellt).

Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren		
	Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere	
Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Typ A hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad Festgesetzte GRZ > 0,35 od. entspr. Eingriffsschwere	Typ B niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad Festgesetzte GRZ ≤ 0,35 od. entspr. Eingriffsschwere
Kategorie I Gebiete geringer Bedeutung	Feld A I 0,3 - 0,6	Feld B I 0,2 - 0,5
Kategorie II Gebiete mittlerer Bedeutung	Feld A II 0,8 - 1,0	Feld B II 0,5 - 0,8
Kategorie III Gebiete hoher Bedeutung	Feld A III (1,0) - 3,0	Feld B III 1,0 - (3,0)

Zur Festlegung des anzusetzenden Kompensationsfaktors innerhalb der vorgegebenen Spannen sind die im jeweiligen Planungsfall möglichen Vermeidungsmaßnahmen aufzuzeigen.

Für das geplante allgemeine Wohngebiet sind als Grundlage des Bebauungsplanes folgende anrechenbare Vermeidungsmaßnahmen geplant, die zur Verwendung eines niedrigeren Kompensationsfaktors aus dem zutreffenden Matrixfeld führen (angelehnt an Leitfaden S. 31/32):

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme Schutzgut Pflanzen und Tiere

- Verortung des Vorhabens innerhalb eines Areals mit geringer naturschutzfachlicher Wertigkeit in Fortführung einer geplanten Ortsrandbebauung im Beeinträchtigungsbereich stark befahrener Straßen mit starker Isolationswirkung, daher keine nachhaltigen Auswirkungen durch das Vorhaben
- Festsetzungen zum Erhalt von Obstgehölzen auf der Ausgleichsfläche, welche durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt werden
- Sicherung zu erhaltender Bäume im Bereich der Baustelle

- Verpflanzung von Obstgehölzen, welche auf Grund des Bauvorhabens am jetzigen Standort weichen müssen
- Verpflanzung der betroffenen Bäume außerhalb der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September)

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme Schutzgut Boden

- Haupterschließung teilweise über Trasse der bereits versiegelten Straße "Am Maschinenring"
- Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen innerhalb des Gebietes

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme Schutzgut Wasser

- Festsetzungen zur Versickerung von Oberflächen- und Dachwasser
- Versickerung von Niederschlagswasser in zentralen Sickeranlagen
- Haupterschließung teilweise über Trasse der bereits versiegelten Straße "Am Maschinenring"
- Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen innerhalb des Gebietes

Grünordnerische Maßnahmen

- Festsetzung von öffentlichen Grünflächen innerhalb des Gebietes und zur Ortsrandeingrünung
- Festsetzungen zum Erhalt von Obstgehölzen auf der Ausgleichsfläche, welche durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt werden

Festlegung des Kompensationsbedarfs

Der Kompensationsbedarf ergibt sich aus der Verschneidung der Eingriffsschwere durch die geplanten Maßnahmen mit der Bedeutung der Fläche für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Durch die festgesetzten Vermeidungs- und Grünordnungsmaßnahmen können die dabei entsprechend der oben dargestellten Matrix festgeschriebenen Kompensationsfaktoren reduziert werden.

Insgesamt entsteht somit bezogen auf die Abgrenzung von Gebieten unterschiedlicher Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sowie Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere folgender Kompensationsbedarf:

Typ	Beschreibung des Standortes	Fläche in m ²	Faktor	Kompensationsbedarf in m ²
A I	Bestand: Obstwiese, vorher Acker Planung: bebaubare Fläche und Stellplätze mit GRZ > 0,35 UND Teilfläche 1 der Ausgleichsfläche	1.586	1,3	2.062
A I	Bestand: Acker Planung: Verkehrsfläche, versiegelt	177	0,3	53
Teilfläche 2 Ausgleichsfläche	Bestand: Obstwiese Planung: Hotelumgebung	872	1	872
kein Eingriff	Bestand: Acker, intensiv gepflegte Grünfläche Planung: Acker, intensiv gepflegte Grünfläche	1.232	0	0
Summe		3.867		2.987

Schritt 4: Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Sowohl der Ersatz der überbauten Ausgleichsfläche (Streuobstwiese) als auch der für den aufgrund des Hotelneubaus notwendigen naturschutzrechtlichen Ausgleich, in eine Gesamtgröße von 0,30 ha sind unter 5.2 beschrieben.

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

Bezogen auf alle Schutzgüter sind als wesentliche Vorbelastungen im Status quo die technischen Trassen der Bundesstraße B16 und der Donauwörther Straße, die Freileitungen zum Umspannwerk und die Neubaugebiete im direkten Umfeld sowie das Gewerbegebiet südöstlich des Geltungsbereichs zu nennen.

Bei Durchführung der Planung geht die Grundfläche der Vorhabengrundstücke mit ihren unter Kapitel 2 beschriebenen Funktionen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild verloren. Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe demgegenüber die bisherige Nutzung erhalten. Der noch junge Obstgehölzbestand könnte sich zu einem hochwertigen Biotop auch für seltene und geschützte Arten entwickeln.

5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

5.1 Vermeidung und Verringerung

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme Schutzgut Pflanzen und Tiere

- Verortung des Vorhabens innerhalb eines Areals mit geringer naturschutzfachlicher Wertigkeit in Fortführung einer geplanten Ortsrandbebauung im Beeinträchtigungsbereich stark befahrener Straßen mit starker Isolationswirkung, daher keine nachhaltigen Auswirkungen durch das Vorhaben
- Festsetzungen zum Erhalt von Obstgehölzen auf der Restfläche, welche durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt werden
- Sicherung zu erhaltender Bäume im Bereich der Baustelle
- Verpflanzung von Obstgehölzen, welche auf Grund des Bauvorhabens am jetzigen Standort weichen müssen
- Verpflanzung der betroffenen Bäume außerhalb der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September)

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme Schutzgut Boden

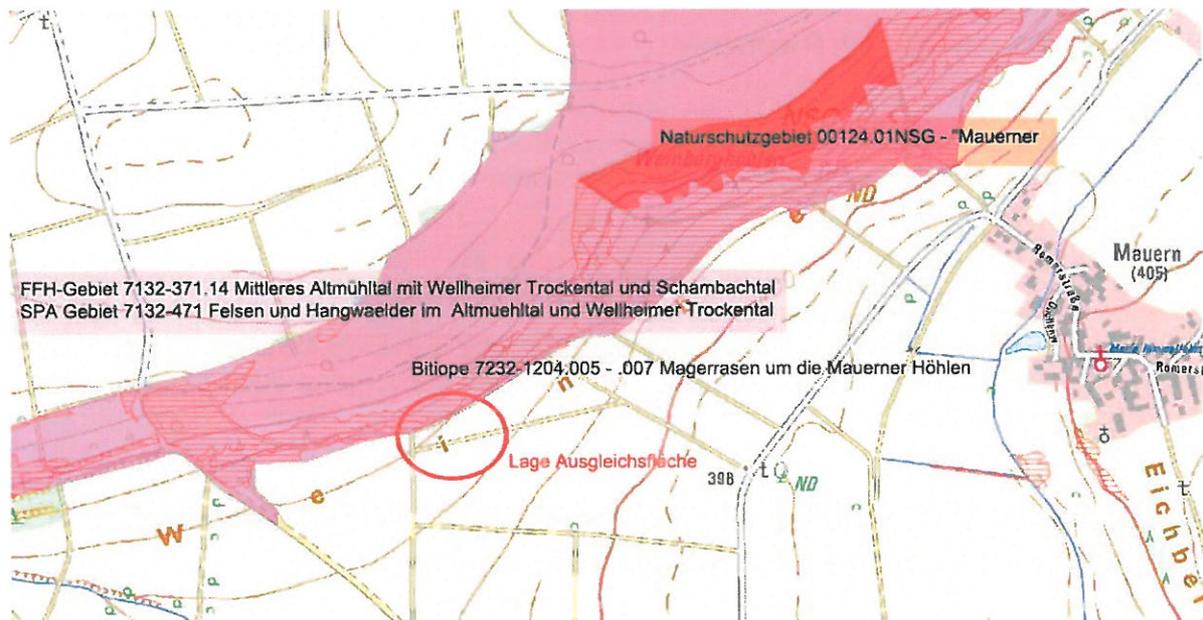
- Haupterschließung teilweise über Trasse der bereits versiegelten Straße "Am Maschinenring"
- Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen innerhalb des Gebietes

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme Schutzgut Wasser

- Festsetzungen zur Versickerung von Oberflächen- und Dachwasser
- Versickerung von Niederschlagswasser in zentralen Sickeranlagen
- Haupterschließung teilweise über die Trasse der bereits versiegelten Straße "Am Maschinenring"
- Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen innerhalb des Gebietes

5.2 Ausgleich

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Neuburg – Schrobenhausen, wurde in Rennertshofen, auf der Flurnr. 102 Gemarkung Mauren am Rande der dort ausgewiesenen Schutzgebiete (FFH Gebiete 7132-371.14 Mittleres Altmühltal mit Wellheimer Trockental und Schambachtal, SPA Gebiet 7132-471 Felsen und Hangwälder im Altmühltal und Wellheimer Trockental, Biotop 7232-1204.005 - .007 Magerrasen um die Mauerner Höhlen) eine neue Ausgleichsfläche festgesetzt. Das Grundstück hat eine Gesamtfläche von 0,43 ha von der 0,30 ha als Ausgleich benötigt wird.



Karte Schutzgebiete

Quelle: Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz <http://fisnat.bayern.de/finweb/risgen?template=FinTemplate&preframe=1&wndw=800&wndh=600&blend=on&askbio=on>

Als Maßnahmen sind vorgesehen:

- Extensivierung des Grünlandes mit Entwicklung zu Magerrasen
- Pflanzung dornenreicher Heckenstrukturen, zur Abschirmung und als Puffer gegenüber den angrenzenden Schutzgebiet
- Pflanzung einzelner Obst- und Wildobstbäume

6. Alternative Planungsmöglichkeiten

Die verkehrliche Erschließung des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt über eine neu zu errichtende Erschließungsstraße mit Anschluss an die Straße "Am Maschinenring". Alternativen bestehen nicht. Zudem soll das Hotel in unmittelbarer Nähe zum Verwaltungsgebäude der Maschinenringe liegen.

7. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Der vorliegende Umweltbericht orientiert sich an dem 'Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung' ergänzte Fassung vom Januar 2007 der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren sowie des Bayerischen Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz. Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ.

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung sowie die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde der Bayerische Leitfaden 'Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft' ergänzte Fassung von Januar 2003 des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen angewandt.

Es lagen die Ergebnisse der Relevanzprüfung der artenschutzrechtlichen Belange (ÖFA, Schwabach, 2012) zur Klärung inwieweit europarechtlich geschützte Tier- und Pflanzenarten durch das Vorhaben beeinträchtigt werden und die Daten der Artenschutz- und Biotopkartierung Bayern des LfU vor.

8. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Umsetzung und dauerhafte Sicherung der erforderlichen Ausgleichsfläche wird von der Unteren Naturschutzbehörde überwacht (gemeinsame Abnahme nach Erstellung der Ausgleichsflächen). Die Stadt Neuburg meldet abschließend die vorgesehenen Ausgleichsflächen dem Bayerischen Landesamt für Umweltschutz – Außenstelle Nordbayern zur Erfassung im Ökoflächenkataster.

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigung angeschnitten werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren. In Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt sind diese Flächen im Vorfeld mit geeigneten Methoden zu erkunden und zu untersuchen und für die weitere Bauabwicklung geeignete Maßnahmen festzulegen.

Für den Bereich Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die fachkundige Stelle am Landratsamt Neuburg - Schrobenhausen zu beteiligen. Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen.

Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Wärmepumpen geplant werden, sind diese im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch einen privaten Sachverständigen zu begutachten und mit dem Bauantrag bei der zuständigen Baugenehmigungsbehörde bei der Stadt Neuburg an der Donau einzureichen.

9. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Änderungsbereich hat eine Geltungsbereichsgröße von 0,39 ha und behandelt die Ausweisung eines Gewerbegebietes mit Hotelnutzung, einer Erschließungsstraße, Stellplätzen und privatem sowie öffentlichem Grün.

Entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches wurden schutzgutbezogen die Auswirkungen des Vorhabens geprüft.

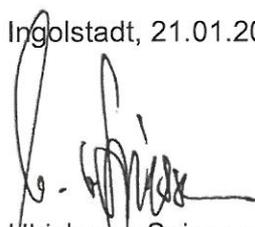
Die Festsetzungen als Bau- und Verkehrsflächen führen zu Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.-Keines der Schutzgüter ist mit hohen oder nachhaltigen Auswirkungen bewertet worden.

Die nachfolgende Tabelle gibt eine zusammenfassende Übersicht zu den Ergebnissen.

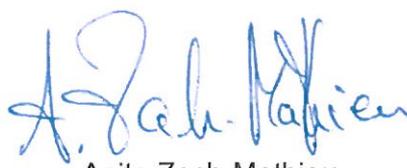
Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Mensch	gering	keine	gering	gering
Tiere und Pflanzen	gering	mittel	mittel	mittel
Boden	mittel	mittel	gering	mittel
Wasser	gering	mittel	gering	gering
Klima und Luft	gering	gering	gering	gering
Landschaft	gering	mittel	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	keine	keine	keine	keine

Unter Anwendung des Leitfadens '*Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft*' (Herausgeber: Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, Stand Januar 2003) wurde der Eingriff bewertet und ein Gesamtkompensationsbedarf von 0,30 ha Ausgleichsfläche ermittelt.

Ingolstadt, 21.01.2016; 21.09.2016, 01.12.2016



Ulrich von Spiessen,
Landschaftsarchitekt



Anita Zach-Mathieu,
Landschaftsarchitektin

Zusammenfassende Erklärung

1. Ziel der Planung

Ein Investor plant auf der Fl. Nr. 1468 Gemarkung Neuburg die Errichtung eines Hotels. Der geplante Hotelstandort ist im Bebauungsplan „Neuburg West, Teilfläche 2“ als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt, die restlichen Flurstücke als private bzw. als öffentliche Grünflächen.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan muss deshalb in diesem Teilbereich geändert werden, ebenso muss der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Die Bestandsbewertung und die Beurteilung der Auswirkungen der Planung ergaben für die Schutzgüter ausschließlich geringe bis mittlere Eingriffserheblichkeiten.

Im Umweltbericht wurden einige Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen aufgeführt, u. a. Festsetzung zum Erhalt bzw. zur Verpflanzung bestehender Obstgehölze (außerhalb der Vogelbrutzeit), Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen, Festsetzungen zur Versickerung von Oberflächen- und Dachwasser, Erschließung über die Trasse der bereits versiegelten Straße „Am Maschinenring“.

Die Eingriffe werden auf einer 0,30 ha großen Fläche der Gemeinde Rennertshofen, Gemarkung Mauern, ausgeglichen.

Die wesentlichen umweltbezogene Stellungnahmen folgender Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB mit ausgelegt:

Untere Naturschutzbehörde, Höhere Landesplanungsbehörde und Regionsbeauftragter für die Region Ingolstadt der Regierung von Oberbayern, Untere Immissionsschutzbehörde, Wasserwirtschaftsamt, Landesbund für Vogelschutz, Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten und Bayerischer Bauernverband

3. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Zeitraum vom 25.02.2016 bis 29.03.2016 wurde für die Bebauungsplanänderung und die parallele Flächennutzungsplanänderung die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und vom 20.10.2016 bis 22.11.2016 die öffentliche Auslegung durchgeführt.

Die Hinweise und Forderungen aus den Stellungnahmen wurden wie folgt behandelt:

Naturschutzfachliche Belange

Die **Untere Naturschutzbehörde** sowie der **Landesbund für Vogelschutz** zeigten in der frühzeitigen Behördenbeteiligung kein Einverständnis mit der Überplanung der bereits gepflanzten Ausgleichsfläche.

In der öffentlichen Auslegung wurde eine Ausgleichsfläche in Mauern (Gemeinde Rennertshofen) benannt und der Unteren Naturschutzbehörde zugesichert, dass die Bepflanzung dieser Ausgleichsfläche in einem qualifizierten Ausführungs- und Pflanzplan aufgezeigt und mit der UNB abgestimmt wird. Die im Planungsgebiet bestehenden Bäume sind soweit möglich zu erhalten. Im Rahmen des Bauantrages ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

Der Forderung des **Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten und des Bauernverbandes**, den Ausgleichsfaktor zu senken, konnte nicht entsprochen werden – die Ausgleichsflächenermittlung erfolgte auf Grundlage des Leitfadens des Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Es wurde die bestehende Ausgleichsfläche 1:1 ausgeglichen und zusätzlich der durch die Neubebauung zu erbringende Ausgleichsflächenbedarf errechnet.

Belange des Immissionsschutzes

Wie von der **Unteren Immissionsschutzbehörde** angeregt, wurde die GE-Fläche sowohl im Bebauungsplan als auch im Flächennutzungsplan mit dem Planzeichen für Immissionsschutz dargestellt. Formulierungen in Begründung und Umweltbericht wurden teils den Anmerkungen der Immissionsschutzbehörde entsprechend geändert.

Der Forderung, im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ein Immissionsschutzgutachten anfertigen zu lassen, wurde nicht nachgekommen. Es wurde festgesetzt, dass das Hotel durch passive Schallschutzmaßnahmen vor Lärmimmissionen zu schützen ist und die Einhaltung der Immissionswerte im Rahmen des Bauantrags nachzuweisen ist. Der Bauherr hat hierzu bereits einen Vorabzug einer schalltechnischen Untersuchung unter Berücksichtigung der Gebäudestellung und der passiven Lärmschutzmaßnahmen anfertigen lassen.

Belange der Ver- und Entsorgung

Die Auflage des **Amtes für Abwasserbeseitigung und Hochwasserschutz der Stadt Neuburg a. d. Donau**, das anfallende Oberflächenwasser komplett auf dem eigenen Grundstück zu versickern, wurde durch entsprechende Festsetzungen berücksichtigt. Die Schmutzwasserentwässerung muss im Rahmen der Baugenehmigung durch entsprechende Auflagen geregelt werden.

Belange der Erschließung

Der Forderung des **Staatlichen Bauamtes** Ingolstadt, entlang der freien Strecke von Bundesstraßen innerhalb eines Abstandes von 40 m zum Fahrbahnrand die Zustimmung der Straßenbauverwaltung einzuholen, wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgekommen.

Die Auflage, die Erschließung ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz vorzusehen und dies in der Satzung festzusetzen wurde bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan beachtet. Die Formulierung ist daher schon enthalten.

Sonstige Belange

Dem Ziel aus dem Regionalplan, aufgrund der Ortsrandlage auf eine gute Eingrünung zu achten, wird durch die Festsetzung einer privaten/öffentlichen Grünfläche rund um die Gewerbefläche Rechnung getragen.

Die Anforderungen des Klimaschutzes wurden durch entsprechende Hinweise zur Nutzung von Energieeinsparmaßnahmen bzw. Energieeffizienzsteigerung im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt. Ein Hinweis zur Nutzung von regenerativen Energien ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan bereits enthalten.

Die Zufahrtsstraße wurde aufgrund eines Einwandes im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung um 2 m nach Süden verschoben, um einen Abstand der Straße zu dem Gartengrundstück (Fl. Nr. 1467 und 1467/1) zur Pflege des Grünbestands auf dem Grundstück zu gewährleisten.

4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Aufgrund der erforderlichen räumlichen Nähe zum Firmensitz des Unternehmens - und keiner sonstigen verfügbaren Grundstücke im näheren Umkreis - ist eine andere städtebauliche Lösung nicht möglich.

Die Bäume der bereits gepflanzten Ausgleichsfläche sollen soweit möglich am jetzigen Standort erhalten werden oder in die geplante private Grünfläche versetzt werden.

Die bestehende Ausgleichsfläche sowie der zusätzlich entstehende Ausgleichsbedarf wird auf Fl. Nr. 102 Gemarkung Mauern (Gemeinde Rennertshofen) ausgeglichen.

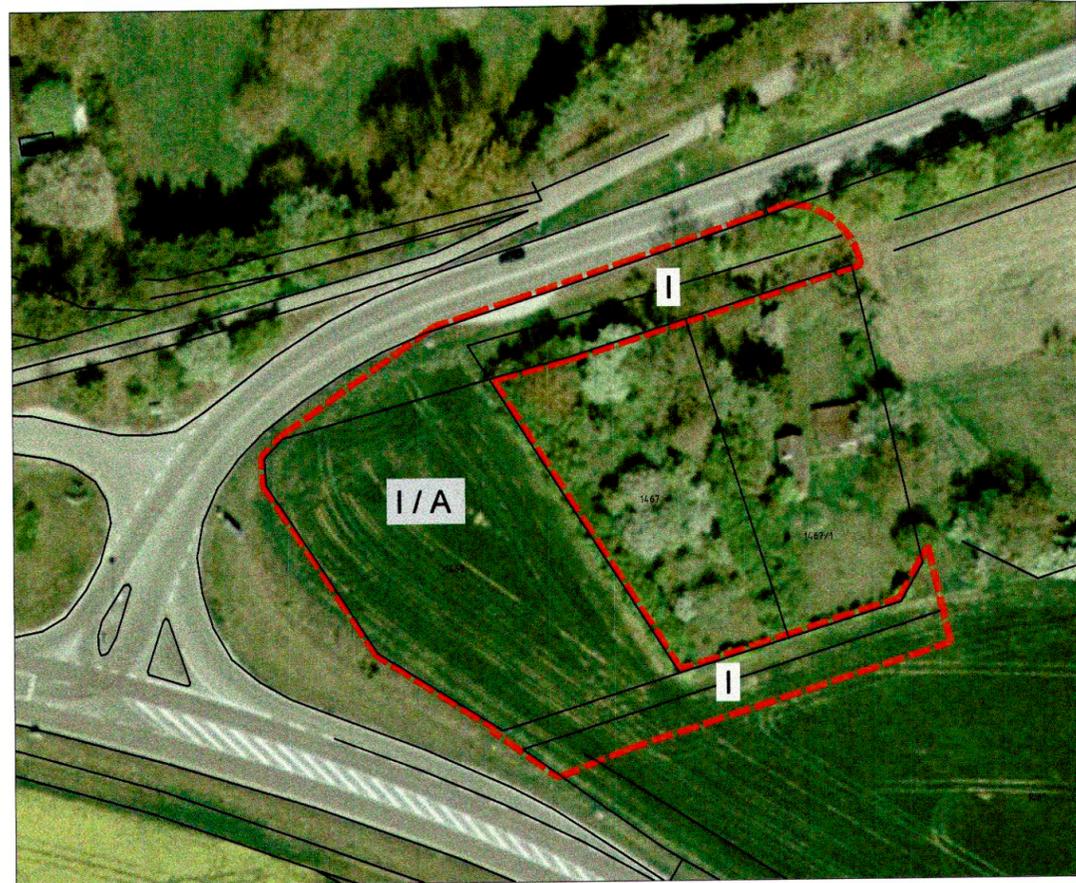
Neuburg, an der Donau den, 26. 04. 17.....

Stadt Neuburg an der Donau

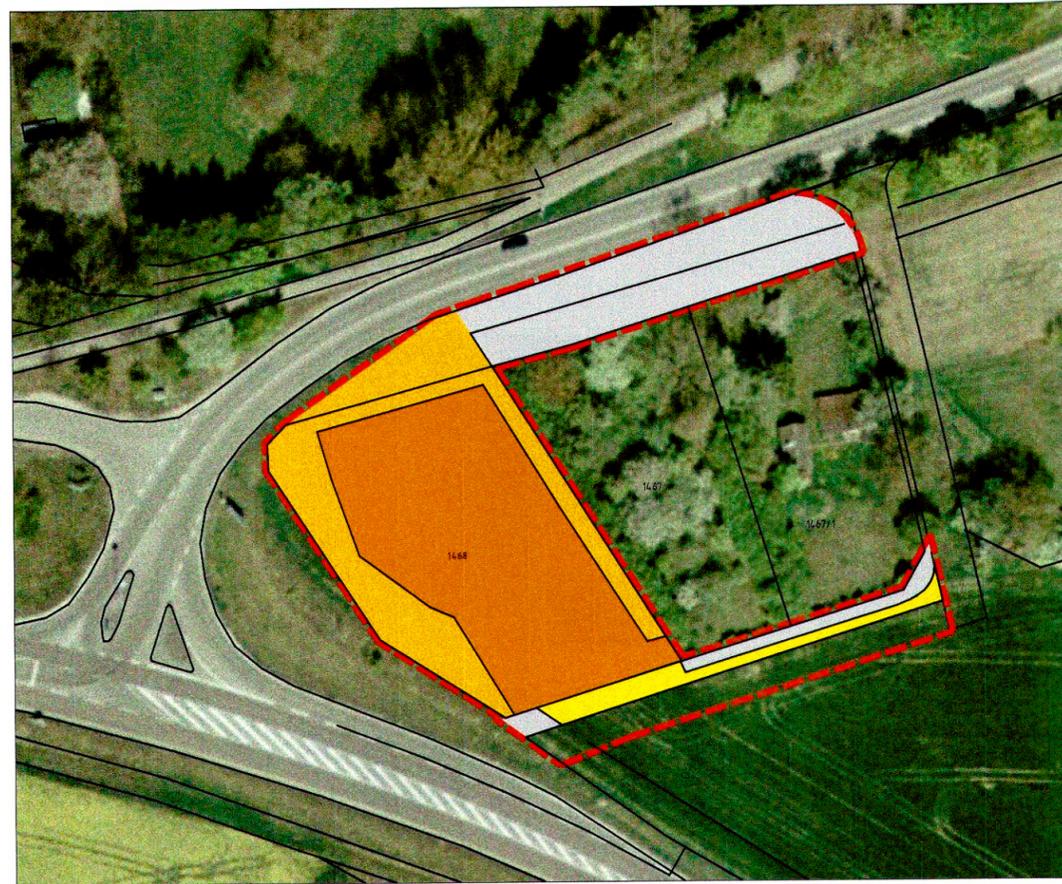

Dr. Gmehling
Oberbürgermeister



Bestand und Bewertung



Eingriffsermittlung



Bestand:

 Geltungsbereich (0,39 ha) Bebauungs- und Grünordnungsplan

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs bestehen aus Obstwiese auf Extensivgrünland, Grünflächen und Gartenstrukturen

Bewertung:

- I Gebiete geringer Bedeutung
- A aktuelle Ausgleichsfläche

Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild:

-  Feld I und Verlust Ausgleichfläche A (GRZ > 0,35) Faktor 1,3
-  Verlust Ausgleichsfläche Faktor 1,0
-  Feld I (GRZ < 0,35) Faktor 0,3
-  keine Nutzungsänderung oder bereits bilanzierte Nutzungsänderung

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs:

Bewertung	Fläche [m²]	Faktor	Ergebnis [m²]
I	177	0,3	53
A	872	1,0	872
I / A	1.586	1,3	2.062
Summe			2.987 = 0,30 ha

Stadt Neuburg an der Donau

**Bebauungs- und Grünordnungsplan
Nr. 1-58.2 "Neuburg West" Teilfläche 2 -
Schaffung von Baurecht für einen neuen Hotelstandort**

**Eingriffsermittlung
Beiplan zum Umweltbericht**

M 1 : 1.000

Index	Datum	Inhalt
a		
b		
c		
d		
e		
f		

bearbeitet: von Spiessen
gezeichnet: Zach-Mathieu, Langer
Datum: 01.12.2016
Plan-Nr.: A356_105-01

Wolfgang Weinzierl
Landschaftsarchitekten GmbH
Parkstraße 10 · 85051 Ingolstadt
Tel.: 0841 96641-0 · Fax: 0841 96641-25
E-Mail: info@weinzierl-la.de

**WOLFGANG
WEINZIERL
LANDSCHAFTS-
ARCHITECTEN**