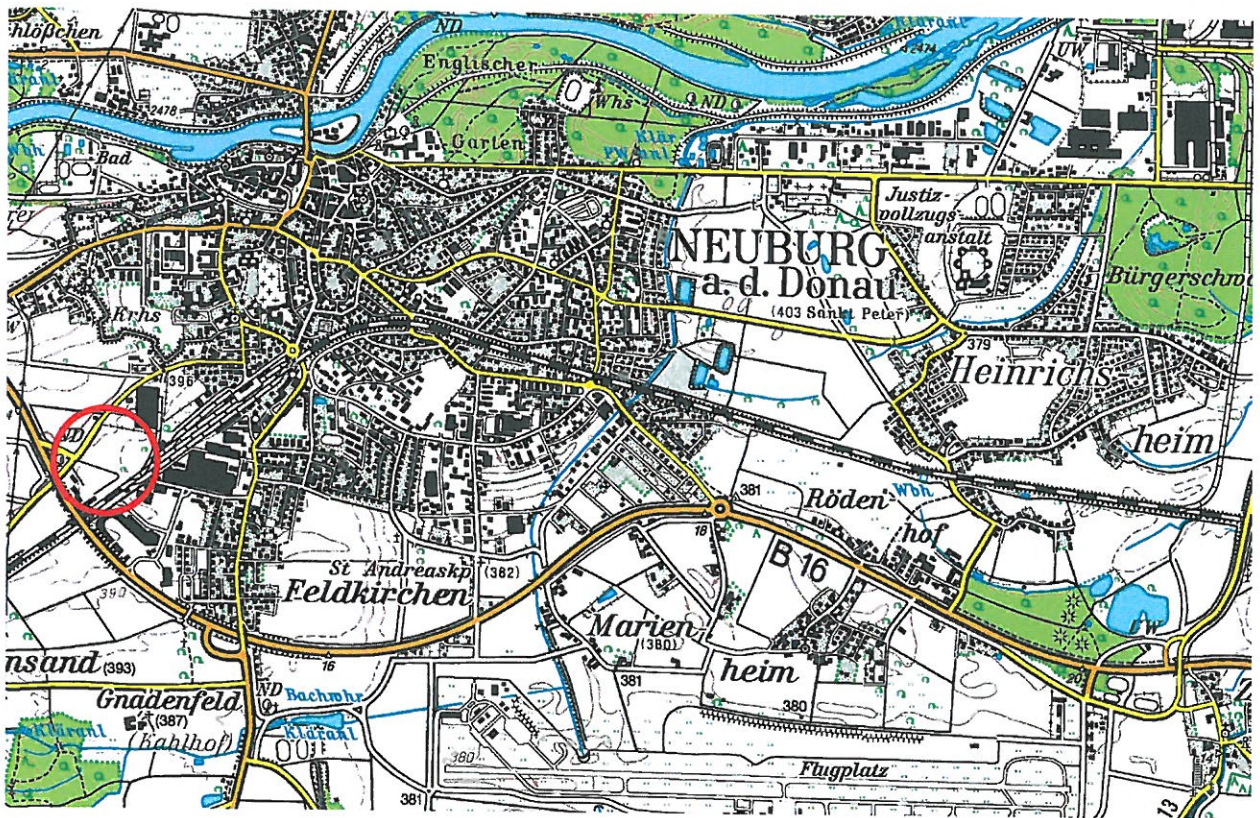


Bebauungs- und Grünordnungsplan

Nr. 1-73

„Bahnhof West Teil A“

Begründung und Umweltbericht



Stand: Mai 2019

Ergänzt Juli 2019

Planung:

Stadt Neuburg a.d. Donau
David Riek (Landschaftsarchitekt)

Inhalt

BEGRÜNDUNG

1.	Planungsgrundlagen und Planungsziel	4
2.	Allgemeine Angaben zum Planungsgebiet.....	5
2.1	Lage und Größe des Planungsgebiets	5
2.2	Vorgaben übergeordneter Planungen/Behörden	6
2.3	Topographische Gegebenheiten	7
2.4	Bestehende Nutzung des Planungsgebietes.....	7
2.5	Biotope.....	8
2.6	Bau- und Bodendenkmäler	9
2.7	Altlasten	9
2.8	Naturdenkmal	9
3.	Erschließung.....	9
3.1	Verkehr	9
3.2	Ver- und Entsorgung.....	10
4.	Inhalte des Bebauungsplans	10
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	10
4.2	Bauweise	10
4.3	Dachform/ Dachneigung	10
4.4	Einfriedungen.....	11
4.5	Stellplätze	11
5.	Werbeanlagen und Beleuchtung	11
6.	Immissionsschutz	11
7.	Gewässer- und Grundwasserschutz	12
8.	Grünordnung.....	12
9.	Hinweise	13
9.1	Bauschutzbereich	13
9.2	Denkmalschutz	13
9.3	Naturdenkmal	13
9.4	Maßnahme zur Regelung des Wasserabflusses:	13
9.5	20-kV-Freileitung	14
10.	Flächenbilanz.....	14

UMWELTBERICHT	15
1. Einleitung	15
1.1 Naturräumliche Lage und Topographie	15
1.2 Natur- und artenschutzrelevante Inhalte und Ziele	15
2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	15
2.1 Schutzgut Boden	16
2.2 Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser	16
2.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen	16
2.4 Schutzgut Mensch und Erholungseignung	17
2.5 Schutzgut Klima und Luft	17
2.6 Schutzgut Landschaft	17
2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	17
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	18
4. Geplante Maßnahmen zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)	18
<i>Maßnahmen zur Verringerung bzw. Vermeidung negativer Umweltauswirkungen durch die Gewerbegebietsausweisung wurden bereits in Kapitel 2. als Teil der Umweltauswirkung der Planung beschrieben.</i>	
4.2 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	18
4.3 Ausgleichsmaßnahmen	19
5. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	20
6. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	20
ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG	20

1. Planungsgrundlagen und Planungsziel

Der Grundstückseigentümer der Flächen westlich des Neuburger Bahnhofs ist mit Planungen zur Umnutzung des Areals auf die Stadt Neuburg herangetreten.

In der Vergangenheit wurde von Seiten der Stadt bereits angedacht, im Bereich westlich des Bahnhofs eine bahnparallele Anbindung zu schaffen. Diese Trasse ist auch im Flächennutzungsplan der Stadt Neuburg dargestellt. Der Eigentümer der Flächen zeigt hierbei auch grundsätzliches Einverständnis, eine Verbindungstrasse wurde seinerseits bereits in die Planung integriert. Zum Zeitpunkt des Grunderwerbs durch den Investor hatte sich die Stadt für die Realisierung einer Erschließungsstraße ein Ankaufsrecht gesichert.

Diese bahnparallele Anbindung soll künftig auch der Erschließung der beiden größeren Industriebetriebe am Sehensander Weg dienen, um diesen - gerade in Hinblick auf die geplante Paul- Winter-Realschule - vom Schwerlastverkehr zu entlasten.

Von Seiten des Bauamtes wurde in der Vergangenheit auch ein Busbahnhof im Bereich westlich des Bahnhofes angedacht, der vor allem dem Parken von Bussen zwischen Fahrtzeiten dienen soll und somit die Bushaltestelle am Hofgarten entlasten würde.

Für diesen wurde im Gesamtkonzept des Grundstückseigentümers ebenfalls eine Fläche vorgehalten. Außerdem wurde in der Planung eine Fläche für ein Parkhaus dargestellt. Dieses sollte von Seiten der Stadt aufgrund des seit längerem zu beobachtenden erhöhten Parkdrucks rund um den Bahnhof als ein zentrales Entwicklungsziel für die Flächen gesehen werden.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat dann in seiner Sitzung am 05.04.2017 den Aufstellungsbeschluss für den Bereich Bahnhof West (für das gesamte Areal) gefasst.

In der Sitzung am 10.05.2017 hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschlossen, den Geltungsbereich in zwei Bereiche aufzuteilen und zwar in Teil A (westlicher Bereich) und Teil B (östlicher Bereich), wobei der Teil A als vorrangig beschlossen worden ist und die Verwaltung mit der Erarbeitung eines Planentwurfes samt Satzung, Begründung/Umweltbericht beauftragt wurde.

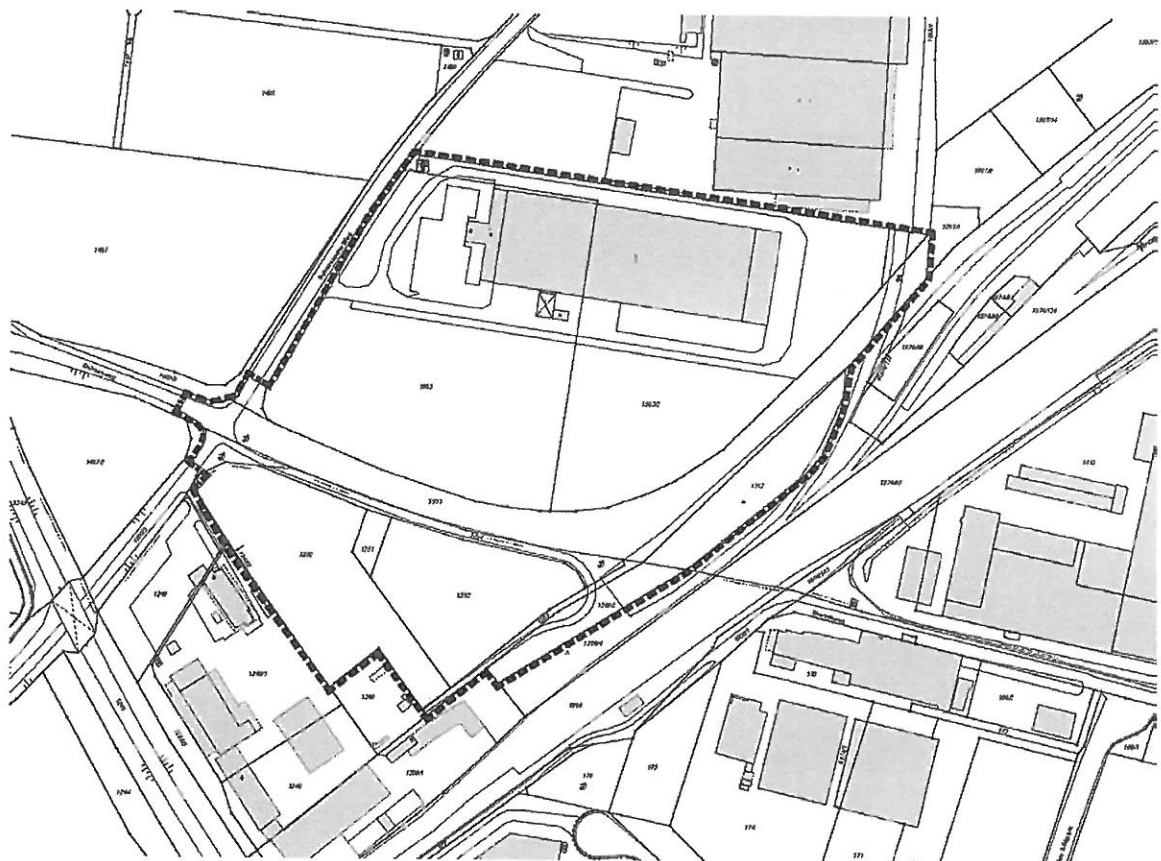
Der Teil A welcher als Bebauungsplan „Bahnhof West Teil A“ in dieser Begründung behandelt wird, soll vorrangig bearbeitet werden, um relativ zügig die Anbindung der Industriebetriebe und des neuen Gewerbe- bzw. Industriegebietes realisieren zu können. Das Industriegebiet im nördlichen Bereich ist in der nördlichen Hälfte bereits mit einem Industriebetrieb bebaut, welchem nach Süden eine Erweiterung ermöglicht wird. Letzteres wurde bereits in einem städtebaulichen Vertrag (für den gesamten Bereich des Industriegebietes) geregelt.

Entwickelt aus dem Flächennutzungsplan, ist der südwestliche Bereich als Gewerbegebiet ausgewiesen. Dazwischen verläuft die neue Straßentrasse, welche auch die Erschließung für Industrie- und Gewerbegebiet gewährleistet und einen Anschlusspunkt Richtung Osten und Teil B beinhaltet.

2. Allgemeine Angaben zum Planungsgebiet

2.1 Lage und Größe des Planungsgebiets

Das am Ortsrand von Neuburg gelegene Gebiet befindet sich ca. 1,5 km südwestlich vom Stadtzentrum und wird bisher südlich und nördlich des mittig durchlaufenden Ochsenweges als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt. Im Norden grenzt das Gebiet an ein bestehendes Industriegebiet an. Innerhalb des Geltungsbereichs Im Westen wird es vom Sehensander Weg begrenzt. Am östlichen Rand des Gebiets verläuft er schließlich in südwestlicher Richtung weiter und endet in nordöstlicher Richtung als Feldweg. Im Südosten grenzt das Gebiet an die Betriebsgelände der deutschen Bahn an.



Übersichtslageplan mit Geltungsbereich der Planung

2.2 Vorgaben übergeordneter Planungen/Behörden

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.

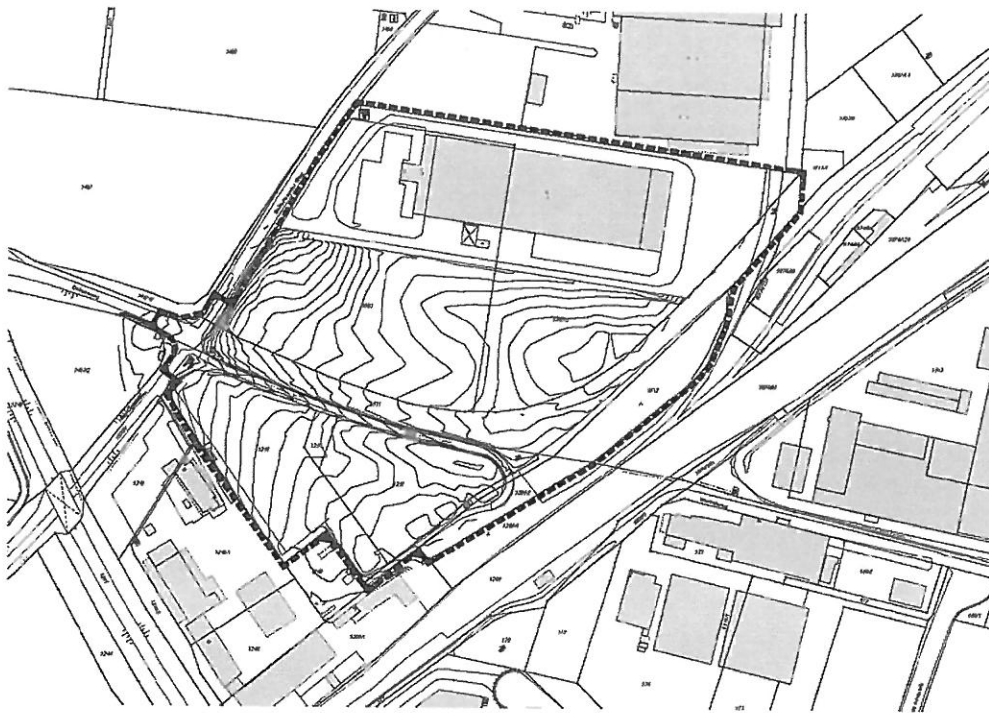
Flächennutzungsplan (FNP): Das Planungsgebiet ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (s.u.) im nördlichen Bereich als Industriegebiet und im südlichen Bereich als Gewerbegebiet dargestellt. Im Flächennutzungsplan ist bereits auch die geplante Straßenverbindung - im Planungsgebiet von Grünstreifen begleitet - kommend von der bestehenden Kreuzung Ochsenweg / Sehensander Weg, verlaufend Richtung Bahnhof im Osten vorgesehen. Die im Flächennutzungsplan noch dargestellte Biotopfläche südlich der Trasse ist nicht mehr vorhanden. Hier handelt es sich mittlerweile auch um landwirtschaftliche genutzte Fläche.



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan

2.3 Topographische Gegebenheiten

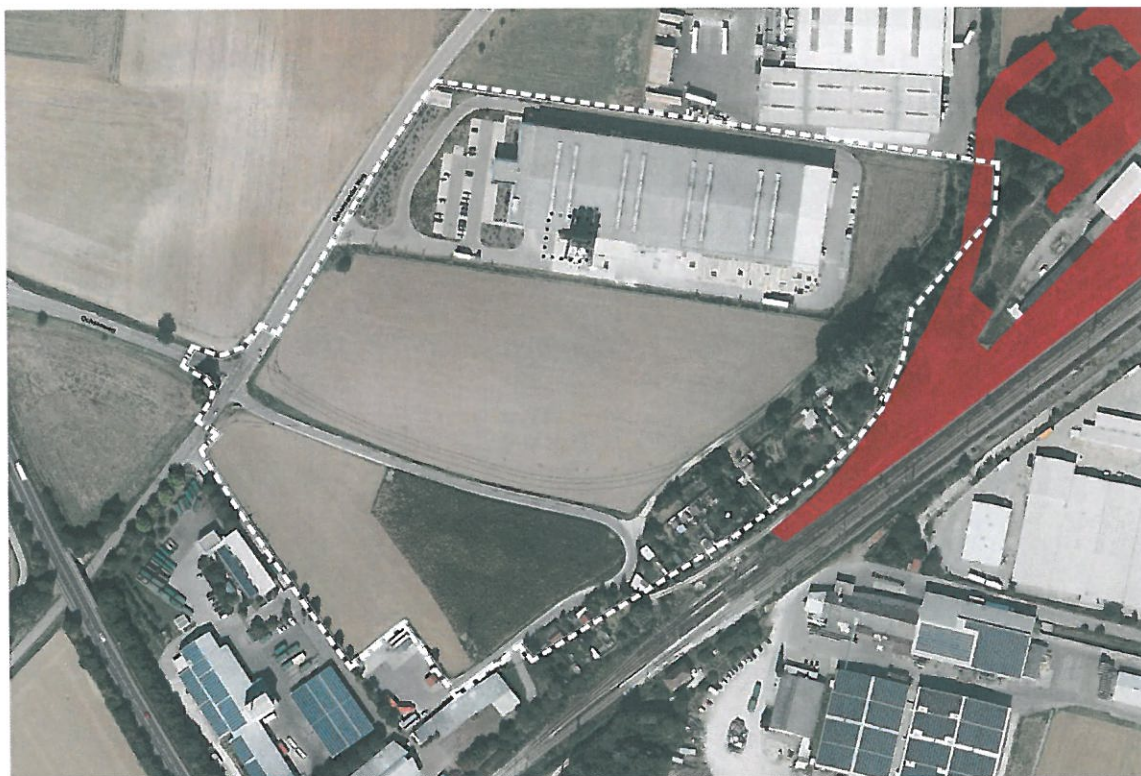
Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um ein weitgehend ebenes Gelände, welches nach Südosten mit 1,5 % Gefälle leicht abfällt.



2.4 Bestehende Nutzung des Planungsgebietes

Das Gelände wird derzeit im südwestlichen Teil landwirtschaftlich genutzt. Nördlich des bestehenden Ochsenweges befinden sich ebenfalls Ackerflächen, gefolgt von einem bestehenden Industriegebiet Richtung Nordosten (befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs). Im Südosten und Süden, angrenzend an die Bahnlinie, bestehen Schrebergartenanlagen.

2.5 Biotope



Es befinden sich Biotopflächen im Nordosten innerhalb des Planungsgebiets. Diese Flächen sind Teil eines größeren nordöstlich gelegenen zusammenhängenden Biotops:

Nr.	Beschreibung
7233-1083-001	Gut strukturierter und artenreicher Gehölz- und Trockenbiotop, z. T. mit ausgeprägtem Pioniercharakter und Ruderaleinfluss auf einem weitgehend ungenutzten Teilbereich des Bahnhofsgeländes in Neuburg. Da Verkehrs- und Lagerflächen sowie größere Nitrophytenfluren ausgegrenzt wurden, ist die Biotopfläche stark zergliedert. Im Umfeld: genutztes Bahngelände, Gewerbeflächen, Kleingärten, Äcker.□

2.6 Bau- und Bodendenkmäler

Im Baugebiet selbst befinden sich nach den neuesten Erfassungen des Landesamtes für Denkmalpflege keine Bau- oder Bodendenkmäler.

Auch in der näheren Umgebung des Baugebiets befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler. Bei dem Planungsgebiet handelt es sich somit um keine Denkmalverdachtsfläche. Es wird auf die Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 und Abs. 2 DSchG hingewiesen.

2.7 Altlasten

Im Bebauungsplangebiet sind keine Altlasten bekannt. Sollten jedoch im Zuge von Baumaßnahmen Altlasten oder schädliche Bodenverunreinigungen bekannt werden, sind umgehend das Wasserwirtschaftsamt und die Landkreisbehörde zu informieren.

2.8 Naturdenkmal

An der Kreuzung Ochsenweg / Sehensander Weg befindet sich an der westlichen Ecke ein Naturdenkmal bestehend aus zwei Linden. Der Kreisverkehr wurde so geplant, dass sich die befestigten Flächen auf den bestehenden Asphaltflächen von Ochsenweg und Sehensander Weg befinden. Bei der konkreten Straßenplanung ist das Naturdenkmal zu beachten. Hier ist bereits bei der Erschließungsplanung und bei der Bauausführung alles zu berücksichtigen/unterlassen was den dauerhaften Erhalt des Naturdenkmals gefährden könnte und jeweils die untere Naturschutzbehörde einzubinden.

3. Erschließung

3.1 Verkehr

Die Neuplanung der Straße beginnt im Westen mit einem Kreisverkehr an der Kreuzung Sehensander Weg und Ochsenweg und verläuft Richtung Südosten zwischen Industriegebiet im Norden und Gewerbegebiet im Südwesten und dann weiter nach Osten. Der Kreisverkehr hat einen Durchmesser von 30 Meter und entspricht damit dem minimalen Regelwert eines sogenannten kleinen Kreisverkehrs mit nicht überfahrbarer Insel.

Die Gesamtbreite der Straße beträgt 16 Meter. Dies beinhaltet, beginnend von Westen einen zweiseitigen Geh- und Radweg, sowie einen einseitigen öffentlichen Grünstreifen mit Baumpflanzungen. Im weiteren Verlauf der Trasse Richtung Osten entfällt der Grünstreifen und die Gesamtbreite der Straße beträgt hier noch 13,50 Meter. Die Entwässerung wird im Zuge der weiteren Straßenplanung festgelegt.

Die Abzweigungen und die Planung der Straße im Nordosten dient einerseits zur Zufahrt zum Industriegebiet und stellt zudem den Anschluss zu einer zukünftigen Erschließung nach Norden dar.

3.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Frischwasser erfolgt durch die Stadtwerke Neuburg.

Das anfallende Schmutzwasser wird in den bestehenden Mischwasserkanal eingeleitet, welcher im Bestand der neuen Straßentrasse folgt. Über diesen wird das Schmutzwasser zur städtischen Kläranlage geleitet.

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Die Stellplätze sowie die befestigten Fahrflächen sind deshalb in sickerfähiger Ausführung (Rasengitter, Schotter, Pflaster mit breiten Rasenfugen) zu errichten. Ein Anschluss der Grundstücke an einen Regenwasserkanal erfolgt nicht.

Das Oberflächenwasser von den öffentlichen Verkehrsflächen wird in den an die Fahrbahn angrenzenden öffentlichen Grünflächen versickert. Eine breitflächige Versickerung über die belebte Bodenzone ist dadurch gewährleistet.

Die Stromversorgung erfolgt über die Stadtwerke Neuburg.

Zum Schutz des Ortsbildes sind alle Ver- und Entsorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen.

4. Inhalte des Bebauungsplans

Die Planung umfasst ein Industriegebiet im Nordosten und ein Gewerbegebiet im Südwesten, sowie eine zwischen Industrie- und Gewerbegebiet verlaufende Straße mit Kreisverkehr.

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Industriegebiet – Bereich nordöstlich Straßentrasse:

Das Industriegebiet nordöstliche der neuen Straßentrasse grenzt im Norden an das bestehende Industriegebiet, mit bestehenden Industrieanlagen an. Innerhalb des Gebiets (bereits bebaut) besteht ein spezieller Nutzungsbereich mit einer zulässigen Gesamthöhe von 38 Metern.

Die GRZ wird mit 0,8 festgesetzt.

Im gesamten Bereich wird die maximale Firsthöhe mit 15 Metern festgelegt.

Gewerbegebiet – Bereich südwestlich Straßentrasse:

Südwestlich der Trasse wird ein Gewerbegebiet festgelegt.

Die maximale Firsthöhe wird mit 12 Metern festgelegt für Sattel- und Pultdächer.

Die maximale Firsthöhe für Flachdächer beträgt 10 Meter.

Die GRZ wird mit 0,8 festgesetzt.

4.2 Bauweise

Im Baugebiet „Bahnhof West Teil A“ ist offene Bauweise festgesetzt.

4.3 Dachform/ Dachneigung

Als Dachformen werden Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer zugelassen. Im Gewerbegebiet ist die zulässige Dachneigung auf 0°-35° begrenzt.

4.4 Einfriedungen

Etwaige Einfriedungen sind auf der Grenze der privaten Grünflächen zu den Gewerbeflächen (bebaubaren Flächen) zu errichten. Sie dürfen den Grüngürtel straßenseitig nicht umschließen. (Darstellung im Eingabeplan oder Freiflächengestaltungsplan.)

Die Höhe der Einfriedung einschließlich Punktfundamente darf 1,80 m nicht überschreiten. Die höchstzulässige Fundamenthöhe beträgt 0,20 m. Einfriedungen von Freiverkaufs- und Ausstellungsflächen dürfen eine Höhe von 3,50 m nicht überschreiten.

Durchgehende Betonsockel sind untersagt. Lediglich punktuelle Betonfundamente für tragende Pfosten der Einfriedungen sind erlaubt.

Es sind nur stark durchbrochene Einfriedungen (z.B. Stahlgittermatten) zulässig.

4.5 Stellplätze

Die zu erstellende Anzahl der Kfz-Stellplätze richtet sich nach der gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Neuburg. Diese sind auf dem Betriebsgrundstück (= graue GE-Fläche) bzw. dem Industriegrundstück (=dunkelgraue GI-Fläche) zu errichten.

Auf dem Firmengelände sind entsprechend der gültigen Fahrradabstellplatzsatzung der Stadt Neuburg an der Donau Fahrradabstellplätze in ausreichender Anzahl, Größe und geeigneter Lage und Beschaffenheit herzustellen.

5. Werbeanlagen und Beleuchtung

Werbeanlagen jeglicher Art (Schilder, Objekte, Gebäudeaufschriften, ...) sind nur für den jeweils ansässigen Betrieb am Ort der Geschäftsausübung zulässig. Eine Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig. (Diese liegt vor, wenn die Fläche aller Werbeanlagen je Grundstücksseite mehr als 20 % der jeweiligen Fassade des Hauptgebäudes umfasst, unabhängig vom Ort der jeweiligen Werbeanlage.)

Leuchtwerbeanlagen sind nur streulichtarm und mit insektenverträglichen Leuchtmitteln (vorzugsweise LED Leuchtmittel) nach dem jeweils aktuellen Stand der Technik zulässig und nur mit gleichbleibender Leuchtstärke und -farbe.

Sämtliche Werbeanlagen dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigen. Ansonsten gilt die Werbeanlagenverordnung der Stadt vom 01.10.2002.

6. Immissionsschutz

Für die GI-Flächen / ansässigen Industriebetrieb liegt ein schalltechnisches Gutachten vom 27.09.2012 mit der Nr. 21175016002 vor. Dieses Gutachten liegt dem Bebauungsplan bei und ist zu beachten und die darin enthaltenen Festlegungen einzuhalten. Die schalltechnische Überprüfung der südlichen GE-Fläche kann im (jeweiligen) Einzelbaugenehmigungsverfahren - im Benehmen mit der Stadt Neuburg und der unteren Immissionsschutzbehörde - erfolgen.

Fluglärm:

Die geplanten GI- / GE – Flächen liegen nordwestlich des militärischen Flugplatzes Neuburg und auch außerhalb deren Lärmschutzbereiche.

§ 50 BImSchG:

Der geringste Abstand zwischen östlicher Dreieckskreuzung des BP-Bereiches und nächstgelegenen wesentlichen Umschlagsbereich des Betriebsbereiches nach Störfallverordnung der LOXXESS Neuburg GmbH & Co. KG (südlicher Rampenbereich nördlich des Eternitweges) beträgt ca. 400 m. Der ermittelte angemessene Sicherheitsabstand (gemäß Bericht Bayer. Landesamt für Umwelt, 2017) beträgt ca. 50 m. Demzufolge liegt keine Relevanz vor.

Hinsichtlich Lichtimmissionen sind die Richtwerte und Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Störfunktion der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI): „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“ zu beachten.

7. Gewässer- und Grundwasserschutz

Sämtliche Bodenbefestigungen sind in sickerfähiger Ausführung (wassergebundene Decke, Kies-, Schotterwege, Rasengittersteine, Pflaster mit breiten Rasenfugen, ...) herzustellen. Betonierete oder asphaltierte Flächen sind nur auf stark befahrenen Abschnitten zulässig bzw. im Bereich des Transports oder der Lagerung von wassergefährdenden Stoffen vorgeschrieben.

Das von Dach- und Hofflächen anfallende, unverschmutzte Regenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern oder der Brauchwassernutzung zuzuführen. Retentionsbecken für die Regenwasserversickerung können auch bei naturnaher Gestaltung (Überdeckung mit mind. 30 cm belebter Bodenschicht und standortgerechtem Bewuchs mit gebietsheimischem Saatgut (Wildstauden, Schilf, ...) in die nicht überbaubaren Flächen als Teil der Grünflächen integriert und damit angerechnet werden

8. Grünordnung

Die neue Straßentrasse wird einseitig von einer Baumreihe gesäumt, deren Grundfläche nicht intensiv zu pflegen ist, sondern eine Blumenwiesenansaat erhalten soll, die nur extensiv, d.h. ein- bis zweimal pro Jahr gemäht und nicht geschlegelt oder gemulcht werden soll, um die Artenvielfalt dort zu fördern. Dies gilt auch für die öffentliche Grünfläche im nordöstlichen Bereich, westlich der Abzweigung.

Auch der Kreisverkehr, im Nordwesten des Baugebiets, sowie die Querunginseln, werden mit einer extensiv zu pflegenden Blumenwiese versehen.

Die nicht überbaubaren Flächen der Gewerbegrundstücke (siehe GRZ-Obergrenze unter 3.1) sind in einer oder wenigen größeren Grünflächen auf dem GE-Grundstück (= graue Fläche) bzw. GI-Grundstück (=dunkelgraue Fläche) zusammenzufassen und mit Bäumen und Sträuchern nach landschaftsplanerischen Gesichtspunkten zu bepflanzen. Die Baum- und Straucharten richten sich nach der Artenauswahlliste im Anhang. Die Grünflächen sind auf Dauer zu pflegen und zu unterhalten.

Private Grünflächen, angrenzend an die neue Straßentrasse (im Bestand Ochsenweg) sowie im Norden und Süden des Gewerbe- und des Industriegebiets, sind mit dichter Baum- und Strauchbepflanzung zu versehen. (Artenauswahlliste für Bepflanzung unter C. Anhang)

In diesen privaten Grünflächen sind jegliche Gebäude (auch mobile), Geländeaufschüttungen, Wände oder Werbeanlagen unzulässig.

Pro angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche ist auf dem Gewerbegrundstück ein standortheimischer Laubbaum (siehe Artenauswahlliste im Anhang) in einer mindestens 10 m² großen Pflanzscheibe, die standortgerecht zu begrünen (z.B. Wildblumenansaat, Wildstauden) und vor Verdichten (Überfahren, etc.) zu schützen ist oder in der jeweiligen Grünfläche des GE-Grundstücks (10.3) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Diese Grundfläche wird als nicht überbaute Fläche berücksichtigt. Zusätzlich ist je angefangene 10 Stellplätze ein standortheimischer Laubbaum (siehe Artenauswahlliste im Anhang) in einer mindestens 10 m² großen Pflanzscheibe, die standortgerecht zu begrünen (z.B. Wildblumenansaat, Wildstauden) und vor Verdichten (Überfahren, etc.) zu schützen ist oder in der jeweiligen Grünfläche des GE-Grundstücks (10.3) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Diese Grundfläche wird als nicht überbaute Fläche berücksichtigt.

Gründächer, die für eine Überschreitung der GRZ angerechnet werden sollen (siehe 3.1), sind in den Bauvorlagen bzw. im Freiflächengestaltungsplan detailliert als Gegenstand der Genehmigung/Freistellung darzustellen und auf Dauer zu unterhalten. Die anzurechnende Vegetationsfläche (nur die wirklich begrüneten Teile eines Gründaches werden angerechnet) muss dabei mit heimischen Gräsern und Wildkräutern bewachsen sein (oder auch mit Bäumen und Sträuchern) und eine Mindestsubstratauflage von 15 cm aufweisen.

Mit den Bauvorlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, in dem die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen darzustellen ist.

9. Hinweise

9.1 Bauschutzbereich

Das Planungsgebiet liegt in der sog. Bauhöhenbeschränkungszone 1 a. Hier sind während der Bauphase Kranhöhen unter 25,0 m ohne, über 25,0 m nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörde zulässig.

9.2 Denkmalschutz

Das Bayerische Denkmalschutzgesetz (Bodendenkmäler Art. 8) ist im Planungsgebiet zu berücksichtigen. Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht.

9.3 Naturdenkmal

An der Kreuzung Ochsenweg / Sehensander Weg befindet sich an der westlichen Ecke ein Naturdenkmal bestehend aus zwei Linden. Hier ist bereits bei der Erschließungsplanung und bei der Bauausführung alles zu berücksichtigen/unterlassen was den dauerhaften Erhalt des Naturdenkmals gefährden könnte und jeweils die untere Naturschutzbehörde einzubinden.

9.4 Maßnahme zur Regelung des Wasserabflusses:

Westlich vom Planungsgebiet verläuft das Gelände ansteigend. Angrenzend befinden sich zwei Baugebiete mit einer Hanglage zum geplanten Baugebiet hin. Um ein Abfließen des Oberflächenwassers über den Sehensander Weg in das Industriegebiet zu vermeiden ist in der privaten Grünfläche westlich der Industriegebietsfläche ein Wall mit 10 cm Höhe (von Bezugspunkt OK Straße direkt westlich angrenzend), sowie eine Mulde mit 40 cm Tiefe zu errichten. Die Mulde verläuft in breiterer Form entlang der Straße nach Süden auf öffentlichem Grund.

9.5 20-kV-Freileitung

Zur Freileitung ist ein Schutzzonenbereich von beiderseits 14,0 m zur Leitungsachse zu berücksichtigen. Hier bestehen Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen. Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art sind den Bayernwerken zur Stellungnahme vorzulegen.

10. Flächenbilanz

	Fläche	Fläche in %
Größe des Geltungsbereichs	84.493 m²	100,0 %
Gewerbeflächen (GE)	14.563 m ²	17,3 %
Industrieflächen (GI)	46.748 m ²	55,3 %
Straßenverkehrsfläche	5.422 m ²	6,2 %
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	3.121 m ²	3,8 %
Öffentliche Grünfläche	3.528 m ²	4,2 %
Private Grünfläche	11.111 m ²	13,2 %

UMWELTBERICHT

1. Einleitung

1.1 Naturräumliche Lage und Topographie

Das Planungsgebiet befindet sich im Südwesten der Stadt Neuburg ca. 1,5 km vom Stadtzentrum entfernt. Das Planungsgebiet liegt in der Naturraum-Einheit „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“ (Naturraum-Untereinheit „Donauauen“).

1.2 Natur- und artenschutzrelevante Inhalte und Ziele

Das Planungsgebiet liegt westlich des Bahnhofgeländes und umfasst eine Fläche von 84.493 m².

Das Baugebiet wird im nördlichen Teil als Industriegebiet ausgewiesen mit einer Fläche von 46.748 m² und im westlichen Teil als Gewerbegebiet mit einer Fläche von 14.563 m².

- Die Haupteinfahrtsstraße im Baugebiet wird durch einen ca. 2,50 m breiten Baumpflanzstreifen durchgrünt. Querung-Inseln und die Kreisverkehrsinsel werden ebenfalls begrünt.
- Das Gewerbegebiet und das Industriegebiet sind mit einer Randeingrünung von 5-10 Metern versehen.
- Die südlich gelegenen, bestehenden Schrebergärten mit ihrem Pflanz- und Baumbestand bleiben erhalten.
- 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 Sukkulente 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 m² Grundstücksfläche und je 10 Stellplätze ist ein standortheimischer Laubbaum mit einer Mindestpflanzscheibe von 10 m², die standortgerecht zu begrünen ist, zu pflanzen.
- Werbeanlagen dürfen nur mit streulichtarmen und insektenverträglichen Leuchtmitteln nach dem jeweils aktuellen Stand der Technik ausgestattet werden

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

Die Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Es wird zwischen geringer, mittlerer und hoher Erheblichkeit unterschieden.

2.1 Schutzgut Boden

Gemäß dem Bodeninformationssystem Bayern ist der geologische Untergrund überwiegend von Parabraunerde geprägt. Im Planungsgebiet liegen vorherrschend Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss) vor.

Durch die langjährige Nutzung als Ackerland ist der Boden sowohl in seiner Schichtung, Korngrößenverteilung als auch in der Bodenlebewelt stark anthropogen überformt. Im Bereich der bestehenden Straße Ochsenweg ist der Boden bereits versiegelt, die gilt ebenso für den nördlichen Bereich des Industriebetriebes.

Im Bereich der Ackerflächen ist von Einträgen aus der Landwirtschaft (Dünge- und Spritzmittel) in den Boden auszugehen, sowie mit einer Gefährdung durch Wind- und Wassererosion während der vegetationsfreien Phasen.

Altlasten sowie Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet nicht bekannt.

Der Fläche kommt in Bezug auf das Schutzgut Boden eine geringe Bedeutung zu.

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.

2.2 Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten zur Trinkwasserversorgung und sonstiger wassersensibler Bereiche. Auf der Ackerfläche ist mit Einträgen von Dünge- und Spritzmitteln zu rechnen.

Die Flächen weisen somit für das Schutzgut Wasser eine geringe Bedeutung auf.

Der Bau der Gebäude und Straßen bedingt eine Versiegelung von Flächen, die bisher zur Aufnahme von Oberflächenwasser und zur Grundwasserneubildung zur Verfügung standen. Durch die GRZ von 0,8 ist die Neuversiegelung nicht unerheblich. Auf den privaten Flächen ist das anfallende, unverschmutzte Oberflächenwasser zurückzuhalten und falls es die Untergrundbeschaffenheit zulässt, breitflächig ganz zu versickern oder der Brauchwassernutzung zuzuführen.

Aufgrund der vorgenannten Vorbelastung und Maßnahmen ergeben sich bezüglich des Schutzgutes Grund- und Oberflächenwasser Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit.

2.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Flächen im Planungsgebiet werden derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Ein Teil der Fläche ist bereits großflächig versiegelt (Industriegebiet Nord). Insofern ist in diesen Bereichen bei Tieren und Pflanzen nur eine geringe Artenvielfalt festzustellen. Durch die landwirtschaftliche Nutzung ist zudem von eingetragenen Dünge- und Spritzmitteln auszugehen, die sich negativ auf die natürliche Flora und Fauna ausgewirkt haben. Der an der südöstlichen Grenze des Geltungsbereichs befindliche Baumbestand wird durch die Planung berührt. Hier ist mit einer höheren Artenvielfalt zu rechnen, welche durch die Planung beeinträchtigt wird.

Durch die mögliche Verrechnung von Gründächern mit entsprechender Substratauflage bei der GRZ-Berechnung werden im Gegensatz zu den sonst üblichen, häufig überfahrenen Grünstreifen in

Gewerbe- und Industriegebieten, potentielle Ansiedlungsflächen für Pflanzen und auch Insekten gefördert.

Die Auflage von Baumpflanzungen auf den GE- und GI-Flächen erzielt eine stärkere Durchgrünung mit Bäumen als sie jetzt vorhanden ist (siehe Luftbild in Kap. 2, 2.5, S. 8).

2.4 Schutzgut Mensch und Erholungseignung

Aufgrund der beschriebenen derzeitigen Nutzungen der Fläche eignet sich das Planungsgebiet derzeit nicht für Erholungszwecke.

Durch das geplante Industrie und Gewerbegebiet ist bezüglich dem Schutzgut Mensch keine gravierende Verschlechterung zu erwarten.

2.5 Schutzgut Klima und Luft

Es ist bei Gewerbeflächen bzw. Industrieflächen, 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.

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 entsprechenden 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 in Teilbereichen 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.

2.6 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.

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

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

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

Bei Nichtdurchführung der Planung würde voraussichtlich die derzeitige Nutzung der Fläche als Ackerfläche langfristig bestehen bleiben mit den bekannten Auswirkungen auf bspw. Boden (Dünge- und Spritzmitteleinsatz), Fauna, Flora und Klima. Die Entwicklung zu höherwertigen Teilflächen für Natur und Landschaft wäre dadurch nicht zu erwarten. Die Anpflanzung dauerhafter Vegetation wäre nicht zu erwarten.

4. 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.

4.2 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Die Bewertung des Eingriffs in den Natur- und Landschaftshaushalt wurde nach dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (2003)“ vorgenommen.

Ermittlung der Kompensationsfaktoren		
	Typ A hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad GRZ > 0,35 od. entsprechende Eingriffsschwere	Typ B Niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad GRZ ≤ 0,35 od. entsprechende Eingriffsschwere
Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung): - Ackerflächen - Intensiv genutztes Grünland / Grünflächen - Verrohrte Gewässer - Ausgeräumte Agrarlandschaften	A I 0,3 – 0,6 Gewählt: 0,5	B I 0,2 – 0,5 Gewählt: 0,3
Kategorie II (Gebiete mittlerer Bedeutung): - Nicht standortgemäße Erstaufforstungen und Wälder - Bauminseln, Feldgehölze, Hecken, Hohlwege - Artenreiches oder extensiv genutztes Grünland - Auenstandorte - Bisherige Ortsrandbereiche mit eingewachsenen Grünstrukturen	A II 0,8 – 1,0	B II 0,5 – 0,8 Gewählt: 0,8
Kategorie III (Gebiete hoher Bedeutung): - Naturnah aufgebaute, standortgemäße Wälder mit hohem Anteil standortheimischer Baumarten - Ältere Gebüsch- und Heckenlandschaften, artenreiche Waldränder - Natürliche und naturnahe Fluss- und Bachabschnitte - Flächen mit Klimaausgleichsfunktion für besiedelte Bereiche - Historische Kulturlandschaften, Bereiche mit kulturhistorischen Landschaftselementen	A III 1,0 – 3,0	B III 1,0 – 3,0

Aufgrund der im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 handelt es sich um ein Vorhaben mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad. Das Planungsgebiet wird derzeit als Ackerfläche genutzt bzw. ist im nordöstlichen Bereich des Industriegebiets bereits vollständig versiegelt. Das Gebiet wird daher in die Kategorie A I für die Industrie- und Gewerbeflächen und für die Straßenflächen in die Kategorie B I sowie im Bereich in dem Straßenflächen die bestehenden Biotopflächen kreuzen in die Kategorie B II eingeteilt.

Im Bebauungsplan wurden, wie oben beschrieben, auch zahlreiche Festsetzungen/ Vermeidungsmaßnahmen getroffen, um den Eingriff in die Natur zu minimieren, sodass der Kompensationsfaktor im unteren Bereich der möglichen Spanne innerhalb der Kategorie B I angesetzt wurde.

Die Kompensationsfaktoren wurden deshalb für die Gewerbe- und Industriefläche, deren Versiegelungsgrad durch die oben genannten Festsetzungen reduziert wurde mit 0,5 angesetzt. Und für die Straßenverkehrsfläche (Fläche innerhalb der Straßenbegrenzungslinie abzgl. Bestand und Grünfläche) mit 0,3 angesetzt.

Ein Teil der Straßenflächen (Straßenfläche II) befindet sich auf der unter Punkt 2.5, S. 8, beschriebenen Biotopfläche. Daher wurde für diesen Bereich ein Kompensationsfaktor von 0,7 angesetzt.

Die im Bebauungsplan aufgezeigten Nutzungsänderungen ergeben den folgenden Kompensationsbedarf:

Eingriffsbilanzierung			
Eingriffstyp	Flächengröße	Kompensationsfaktor	Kompensationsbedarf
Industriefläche Bestand	25.759 m ²	-	bereits ausgeglichen
Industriefläche neu	20.989 m ²	0,5 – A I	10.495 m ²
Gewerbefläche	14.563 m ²	0,5 – A I	7.282 m ²
Straßenfläche I *	6.336 m ²	0,3 – B I	1.900 m ²
Straßenfläche II**	290 m ²	0,7 – B II	203 m ²
Eingriff gesamt			<u>19.880 m²</u>

*Fläche innerhalb der Straßenbegrenzungslinie abzgl. Bestand und Grünfläche.

** Fläche innerhalb der Straßenbegrenzungslinie abzgl. Bestand und Grünfläche im Bereich von bestehenden Grünstrukturen (Biotopfläche) im Osten des Planungsgebietes.

Innerhalb des Geltungsbereichs kann sinnvoll keine Ausgleichsfläche erbracht werden. Es ist somit ein externer Ausgleich von ca. 2 ha erforderlich.

Ausgleichsbilanzierung				
Ausgleichsmaßnahme	Größe	Ausgangszustand	Kompensationsfaktor	Kompensationswert
Extensives Feuchtgrünland	19.880 m ²	Grünland	1,0	<u>19.880 m²</u>

4.3 Ausgleichsmaßnahmen

Der Kompensationsbedarf von ca. 19.880 m² kann nicht im Planungsgebiet erbracht werden. Die erforderliche Ausgleichsfläche wird außerhalb des Geltungsbereichs aus Ökokontoflächen der Stadt Neuburg an der Donau erbracht.

Als externe Ausgleichsfläche wird zum einen eine Fläche von 14.000 m² auf Fl.Nr. 306/2 Gemarkung Wagenhofen und zum anderen eine Fläche von 5.880 m² auf Fl.Nr. 307 Gemarkung Wagenhofen herangezogen.

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

Die Bewertung der Auswirkungen der Bebauungsplanung basieren auf einer ausführlichen Analyse und Bewertung des Bestands unter Berücksichtigung der im Grünordnungsplan dargestellten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der zu erwartenden Eingriffe. Es wurde auf die einschlägigen Regelwerke sowie auf Angaben der jeweiligen Fachbehörden aufgebaut. Es wurden vorhandene, der Öffentlichkeit zugängliche Daten der Angebote des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz ausgewertet.

Zur Beurteilung der Situation fanden Ortseinsichten statt.

Für die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde der Bayerische Leitfaden angewandt.

6. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Umsetzung der im Umweltbericht aufgeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ist nachzuerfolgen. Zur Kompensation des Eingriffs ist neben der Herstellung auch die Funktionsfähigkeit der Ausgleichsmaßnahmen zu prüfen. Aufgrund dessen hat nach Fertigstellung der Ausgleichsmaßnahmen und in einem regelmäßigem Turnus von etwa 2 Jahren jeweils ein Ortstermin mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erfolgen.

ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

Im Jahr 2016 ist der Grundstückseigentümer der Flächen westlich des Neuburger Bahnhofs mit Planungen zur Umnutzung des Areals an die Stadt Neuburg herangetreten. In der Sitzung am 20.09.2016 des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses wird eine konzeptuelle Planung für das gesamte Areal, welches sich vom Bahnhof Richtung Westen bis zu den Kleingartenanlagen erstreckt, vorgestellt. Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt, dass das Planungskonzept zunächst in den Fraktionen diskutiert werden soll.

Inzwischen hat ein Industriebetrieb in mehreren Schreiben an die Stadt Neuburg die südliche Anbindung ihres Firmensitzes in Neuburg, Sehensander Weg 17 angeregt. Auch eine Firma hat starkes Interesse bekundet.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt in seiner Sitzung am 05.04.2017 die Aufstellung eines Bebauungsplanes „Bahnhof West“ mit einem Geltungsbereich, welcher sich vom Bahnhof Richtung Westen bis zur Kreuzung Ochsenweg / Sehensander Weg erstreckt.

Im Zuge der Erarbeitung eines Bebauungsplanentwurfs kommt die Stadtverwaltung zu der Erkenntnis, dass eine Aufteilung in zwei Teilschritten sinnvoll wäre. In einen Geltungsbereich Teil A (westlicher Teil) und einen Geltungsbereich B (östlicher Teil). Dieser Vorschlag wird in der Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom 10.05.2017 diskutiert und beschlossen den Geltungsbereich in zwei Bereiche aufzuteilen und für den Teil A (westlicher Teilbereich mit Industrie- und Gewerbegebieten) vorrangig einen Planentwurf zu erarbeiten und umgehend das Verfahren zu beginnen. Für den Teil B (östlicher Teil) soll das Verfahren zu einem späteren Zeitpunkt durchgeführt werden.

In der folgenden Entwurfsplanung zum Bebauungsplan Bahnhof West Teil A (Begründung hier vorliegend) wird zunächst eine Trassenplanung entwickelt mit Querschnitt der geplanten Straße. Dies wird in der Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom 09.05.2018 vorgestellt und diskutiert. Die vorgeschlagene Trassenbreite von insgesamt 20,50 Meter wird auf 16 Meter mögliche Gesamtbreite reduziert. Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt einstimmig, die Trassenplanung mit einem Straßenquerschnitt von 16 m zu billigen und die weitere Planung des Bebauungsplanes Bahnhof West Teil A auf dieser Grundlage fortzuführen.

In seiner Sitzung vom 12.09.2018 des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses billigt dieser die Planung und leitet das Verfahren ein. Der Geltungsbereich reicht nun, abweichend des Geltungsbereichs vom 05.04.2018, im Süden bis zur Bahnlinie, schließt im Nordosten die Zufahrt / Anschluss an den Industriebetrieb mit ein und wird nach Nordwesten durch einen Kreisverkehr erweitert.

Die bestehenden und genutzten Gewerbeflächen im äußersten Südwesten werden aus dem Geltungsbereich heraus genommen. Des Weiteren ist dieser Umgriff des Geltungsbereichs Teil A so gefasst, dass die weiteren Teilplanungen Richtung Osten sinnvoll angeschlossen werden können.

Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde im Zeitraum von 11.10.2018 bis 20.11.2018 durchgeführt. Einwände der Deutsche Bahn AG Immobilien, des Bundeseisenbahnvermögens (BEV), des Eisenbahnbundesamtes (EBA), der unteren Naturschutzbehörde (UNB) sowie der unteren Immissionsschutzbehörde (UIB), führten zu mehreren Änderungen und Ergänzungen im Bebauungsplan.

Die meisten Einwände stehen in Bezug zu Grundstücken im südlichen und östlichen Bereich, welche innerhalb des Geltungsbereiches liegen. In Folge dessen, wurde der Geltungsbereich entsprechend angepasst, wodurch diesen Einwänden entgegenget werden konnte.

Private Einwände mit zu erwartender Folge von massiven Grundstückproblematiken, führten zu einer Umplanung der Straßenrassse. Mit dieser geänderten, dieser Begründung zu Grunde liegenden Planung, befindet sich der Trassenverlauf der Straße hauptsächlich auf städtischem Grund und es werden keine „problematischen“ Grundstücke mehr tangiert.

Die öffentliche Auslegung wurde im Zeitraum vom 14.03.2019 bis 29.04.2019 durchgeführt. Die Einwände konnten nun fast alle abschließend behandelt werden. Mit Ausnahme dem Einwand der untere Immissionsschutzbehörde. Diese forderte in der 1. Anhörung u.a. eine schalltechnische Begutachtung. Das dazu in der 2. Anhörung mit ausgelegte Gutachten entsprach allerdings nicht dem aktuellen und vollständigen Stand. Dieser Umstand ist der Grund für die erneute öffentliche Auslegung mit aktuellem Gutachten, welche vom 03.06.2019 bis 05.07.2019 durchgeführt wurde. Das Ergebnis der erneuten öffentlichen Auslegung konnte abschließend behandelt werden.

In seiner Sitzung vom 15.07.2019 des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses erfolgte der Satzungsbeschluss für den Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 1-73 "Bahnhof West Teil A".

Neuburg an der Donau, den 16.07.2019

Stadt Neuburg an der Donau


Dr. Gmehling

Oberbürgermeister



