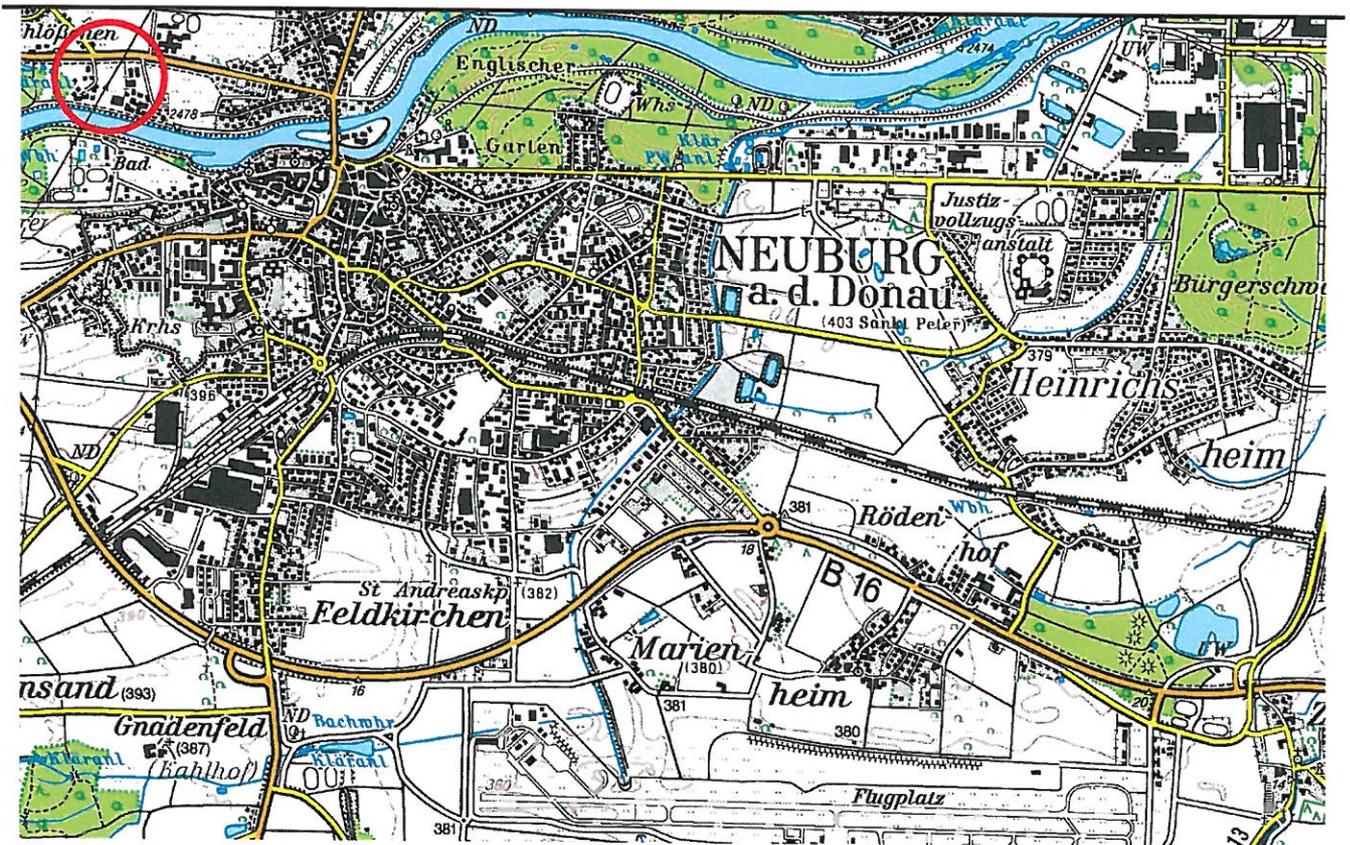


Flächennutzungsplanänderung Bebauungs- und Grünordnungsplan

Nr. 3-18

„Gewerbegebiet Monheimer Straße“



Begründung und Umweltbericht

Stand: Oktober 2021

Ergänzt Februar 2022

Planung:

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

Inhalt

BEGRÜNDUNG

1.	Planungsgrundlagen und Planungsziel	4
2.	Allgemeine Angaben zum Planungsgebiet	9
2.1	Lage und Größe des Planungsgebiets	9
2.2	Vorgaben übergeordneter Planungen/Behörden	10
2.3	Topographische Gegebenheiten	11
2.4	Bestehende Nutzung des Planungsgebietes	12
2.5	Biotope	12
2.6	Bau- und Bodendenkmäler	12
2.7	Altlasten	12
3.	Erschließung	12
3.1	Verkehr	12
3.2	Übergeordneter Verkehr - Planfälle Ortsumfahrung 2. Donaubrücke	13
3.3	Ver- und Entsorgung	19
4.	Inhalte des Bebauungsplans	20
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	20
4.2	Bauweise	20
4.3	Baugrenze	20
4.4	Dachform/ Dachneigung	20
4.5	Gebäudegestaltung	21
4.6	Einfriedungen	21
4.7	Stellplätze	21
5.	Werbeanlagen und Beleuchtung	21
6.	Immissionsschutz	22
6.1	Lärmemissionen	22
6.2	Lichtemissionen	26
7.	Gewässer- und Grundwasserschutz	26
8.	Grünordnung	26
9.	Hinweise	27
9.1	Denkmalschutz	27
9.2	Vorgaben zur baulichen Nutzung im Sicherheitsstreifen der 110kV-Leitung	27

9.3	Bauverbotszone	28
9.4	Mutterboden	28
9.5	Hochwasserrisikogebiet	29
9.6	Telekommunikationslinien	29
10.	Flächenbilanz	29

UMWELTBERICHT

1.	Einleitung	30
1.1	Naturräumliche Lage und Topographie	30
1.2	Natur- und artenschutzrelevante Inhalte und Ziele	30
2.	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	31
2.1	Schutzgut Boden	31
2.2	Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser	32
2.3	Schutzgut Tiere und Pflanzen	32
2.4	Schutzgut Mensch und Erholungseignung	33
2.5	Schutzgut Klima und Luft	34
2.6	Schutzgut Landschaft	35
2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	35
3.	Geplante Maßnahmen zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)	37
	<i>Maßnahmen zur Verringerung bzw. Vermeidung negativer Umweltauswirkungen durch die Gewerbegebietsausweisung wurden bereits in Kapitel 2. als Teil der Umweltauswirkung der Planung beschrieben</i>	
3.1	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	37
3.2	Ausgleichsmaßnahmen	39
4.	Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten u. Kenntnislücken	40
5.	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	40
6.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	40
7.	Referenzliste der Quellen	41

ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

1. Planungsgrundlagen und Planungsziel

Eine Zimmerei-Firma aus dem Stadtteil Laisacker hat die Ausweisung von Gewerbeflächen für die Ansiedlung Ihres Betriebs mit Halle, Sozialräumen und Büro an der Monheimer Straße (östlich der Firma Hamm Werbung) beantragt.

In seiner Sitzung am 11.07.2018 bzw. 24.07.2018 hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss bzw. der Stadtrat beschlossen für diesen Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen bzw. den Flächennutzungsplan zu ändern und die Verwaltung beauftragt einen Planentwurf zu erarbeiten.

In der Sitzung am 15.01.2020 des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses wurden zwei Varianten vorgestellt. Variante A setzt im westlichen Bereich Fl.-Nr. 188 ein Gewerbegebiet fest und im östlichen Bereich auf Fl.-Nr. 189 eine Grünfläche. Variante B unterscheidet sich dahingehend von Variante A, dass bei Variante B im östlichen Bereich anstelle der Grünfläche im Nordwesten ein Gewerbegebiet und im Südosten ein Mischgebiet festgesetzt wird.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt, Variante B zu billigen. Mit dieser Planung mit Planvariante B aus dem Beschluss Nr. 11/2020 vom 15.01.2020 des Bau-, Planungs- und Umweltausschuss bzw. des Stadtratsbeschlusses Nr. 7/2020 vom 18.01.2020 wurde die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt.

In der Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom 08.07.2020 bzw. Stadtratssitzung vom 21.07.2020 fand die Abwägung der Stellungnahmen und Hinweise der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung statt. Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss bzw. der Stadtrat hat in o.g. Sitzungen beschlossen, vor der nächsten Bauausschusssitzung dem Bauwerber für die westliche Gewerbefläche ein Lattengerüst mit den Dimensionen der geplanten Gewerbehalle aufstellen zu lassen, damit dieses von den Mitgliedern des Bauausschusses begutachtet werden kann. Des Weiteren wurde beschlossen, die Verwaltung zu beauftragen, den Bebauungs- und Grünordnungsplan nach Vorliegen der schalltechnischen Immissionsprognose mit der geänderten Fassung (Planvariante D) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Planvariante D hatte sich aus den Stellungnahmen ergeben und basiert auf der ausgelegenen Planvariante A mit westlichem Gewerbegebiet sowie nördlichen Gewerbegebiet und südlichen Mischgebiet im östlichen Teil getrennt durch den Sicherheitsbereich der 110-kv-Freileitung.

Vor der Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses am 16.09.2020 bzw. des Stadtrates am 22.09.2020 fand die Begutachtung des seitens des Bauwerbers der östlichen Gewerbefläche errichteten „Gerüsts“ mittels Heliumballons statt. Es wurde beschlossen, das Verfahren mit der in Planvariante D dargestellten und vor Ort begutachten Dimensionierung fortzuführen und die Verwaltung zu beauftragen, den in der BAS-Sitzung vom 08.07.2020 gebilligten Bebauungs- und Grünordnungsplan nach Vorliegen der schalltechnischen Immissionsprognose mit der geänderten Fassung (Planvariante D) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB direkt öffentlich auszulegen.

In der Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom 13.01.2021 bzw. des Stadtrates vom 26.01.2021 wurde das Ergebnis der schalltechnischen Immissionsprognose mit einer daraus resultierenden neuen Planvariante vorgestellt. Die schalltechnische Immissionsprognose ergab nach Untersuchung mehrerer Szenarien (vgl. das dem Bebauungsplan beiliegende Gutachten "LA20-262-G01-02" vom 17.12.2020), dass das südöstliche Mischgebiet unter den momentanen Voraussetzungen so nicht möglich ist. Nach weiteren Abstimmungen und einem größeren Abstimmungstermin am 04.12.2020 mit allen relevanten Beteiligten inklusive Grundstückseigentümern wurde beschlossen das südöstliche Mischgebiet aus dem Planungsgebiet heraus zu nehmen mit entsprechender Anpassung des Geltungsbereichs. Daraus ergab sich die neue Planvariante E.

In der Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom 03.02.2021 bzw. Stadtratssitzung vom 26.01.2021 wurde beschlossen mit Planvariante E die öffentliche Auslegung durchzuführen.

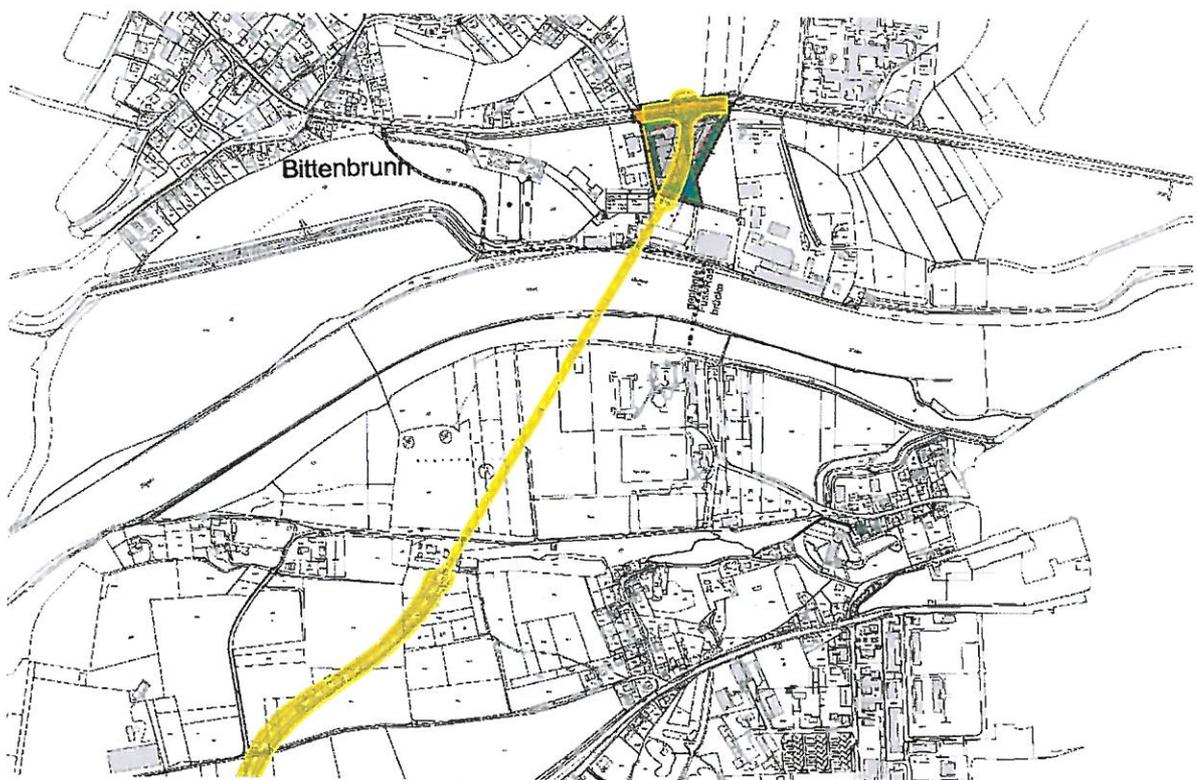
In seiner Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom 05.05.2021 bzw. des Stadtrates (in Form des Ferienausschusses) vom 18.05.2021 wurde die 2. Abwägung durchgeführt und der Bebauungs- und Grünordnungsplan als Satzung beschlossen bzw. die Flächennutzungsplanänderung festgestellt.

Die Unterlagen wurden sodann bei der Regierung von Oberbayern zur Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung eingereicht.

Mit Schreiben vom 26.08.2021 teilte die Regierung von Oberbayern mit, dass die Flächennutzungsplanänderung in der vorliegenden Form mit den eingereichten Unterlagen nicht genehmigungsfähig ist, da seitens der Regierung von Oberbayern für mehrere Anforderungen Mängel bestehen. Da eine Heilung innerhalb der Frist nach § 6 Abs. 4 BauGB nicht möglich ist, wurde der Antrag mit Schreiben seitens der Stadt vom 02.09.2021 zurückgezogen.

Der Hauptpunkt der beschriebenen Mängel ist die Auseinandersetzung mit konkurrierenden Planungen. Diese bezieht sich auf die Tangentenplanung der Stadt Neuburg an der Donau zwischen der B16 im Süden und der St 2214 im Norden als Ortsumfahrung. Dazu soll eine neue Staatsstraße 2035 mit einer zweiten Donaubrücke errichtet werden. Der Geltungsbereich der bei der Regierung von Oberbayern vorgelegten Planung (weiter oben als Planvariante E benannt) liegt im Korridor der westlichen Planfälle VI, VII und VIII.

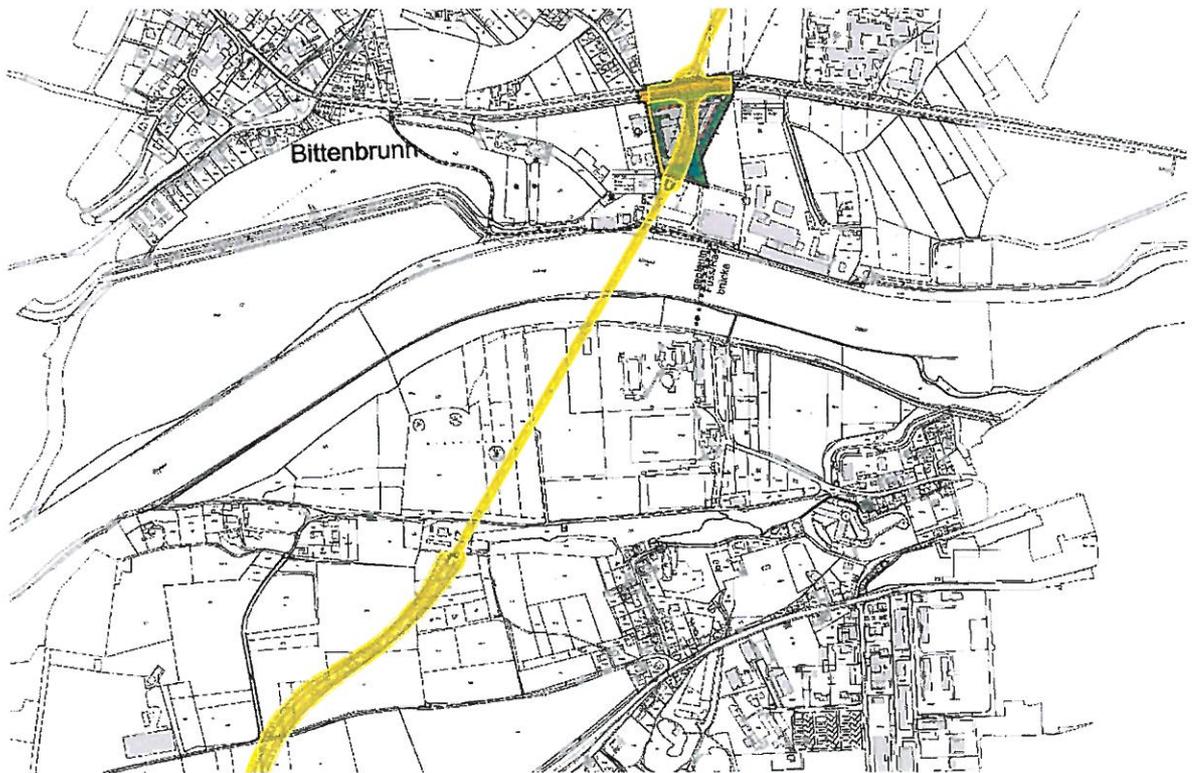
Mit der Planvariante E wäre keiner der Planfälle mehr möglich, wie in folgenden Plänen ersichtlich:



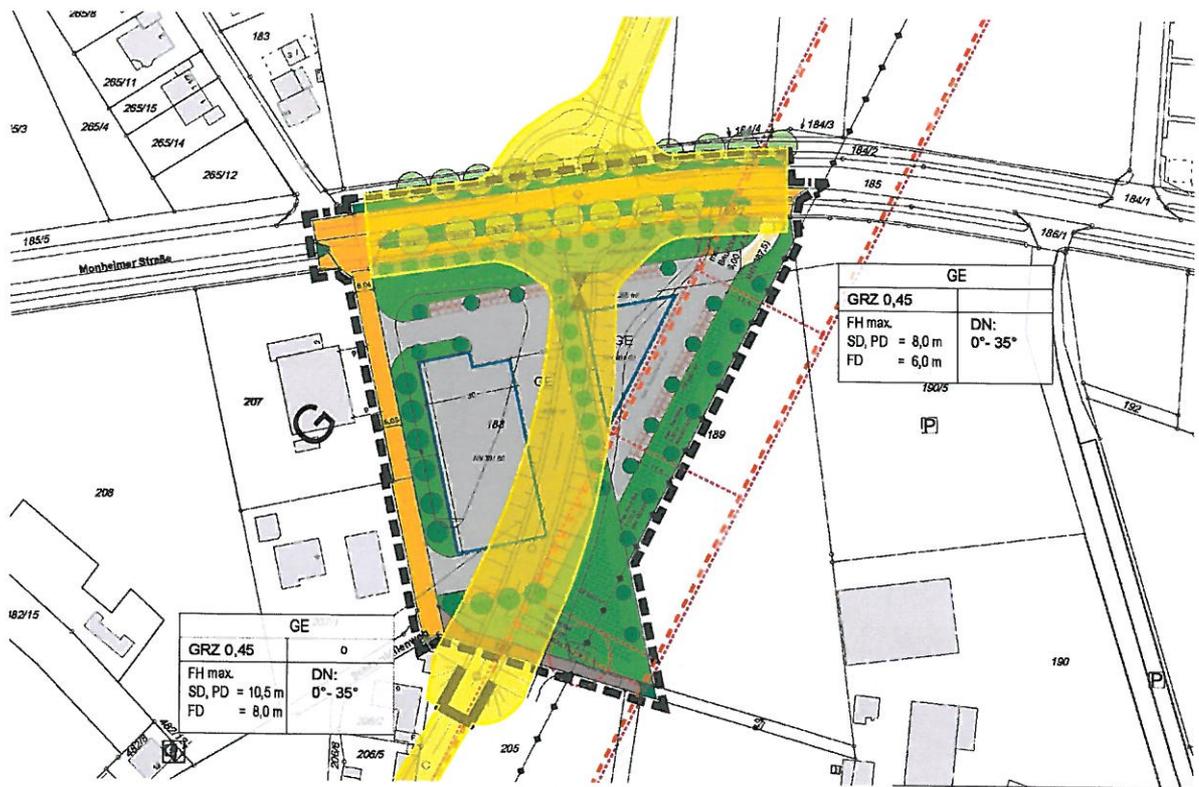
Überlagerung Planfall VI – Flurkarte mit Planvariante E



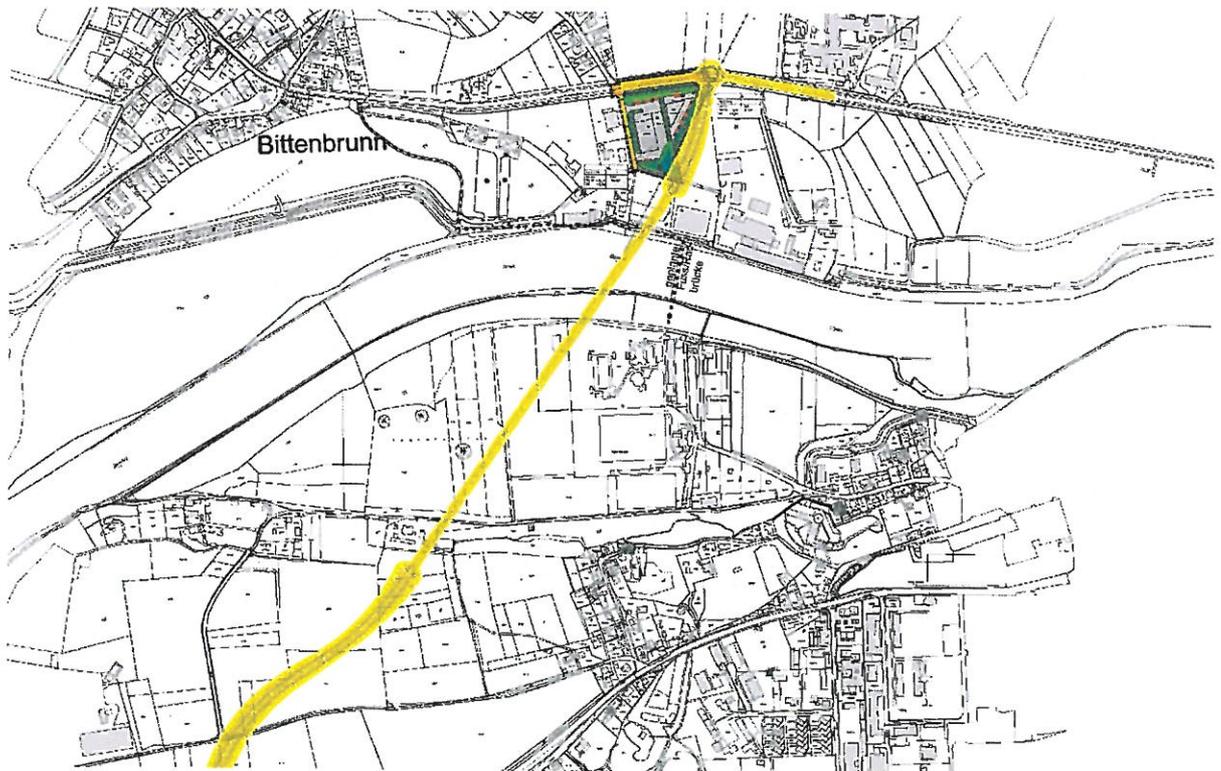
Überlagerung Planfall VI – Planvariante E



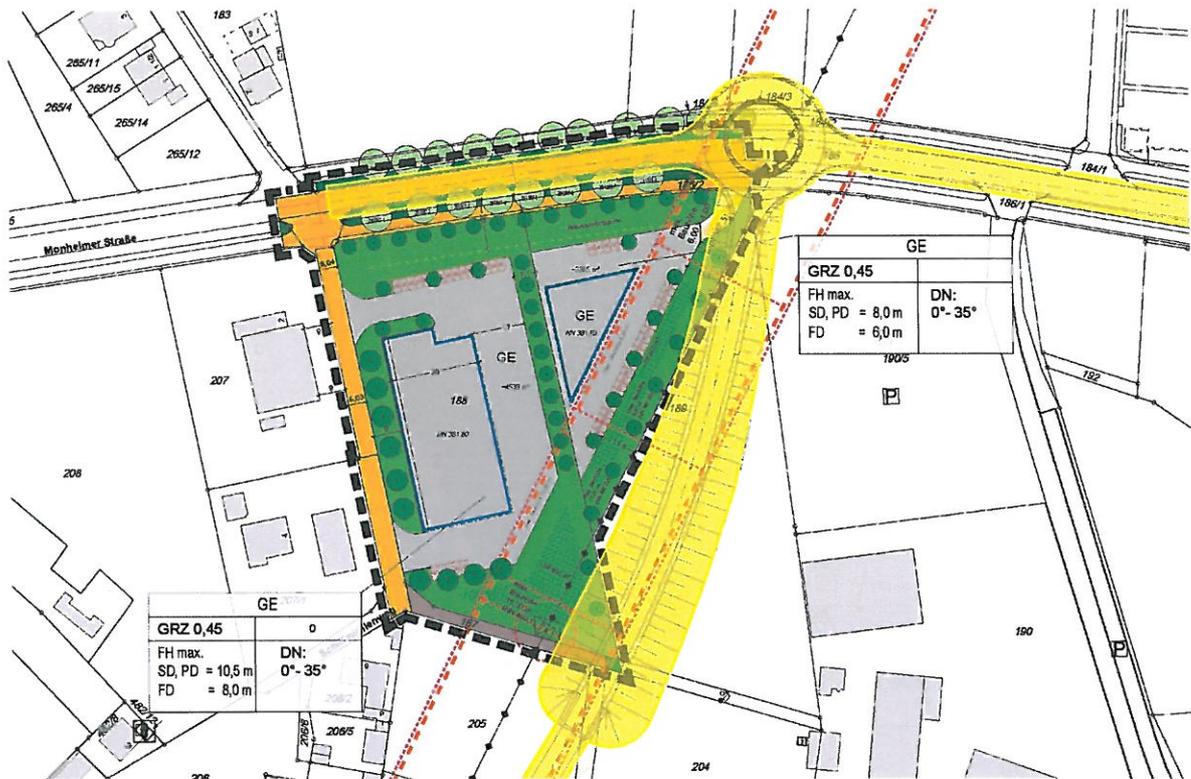
Überlagerung Planfall VII – Flurkarte mit Planvariante E



Überlagerung Planfall VII – Planvariante E

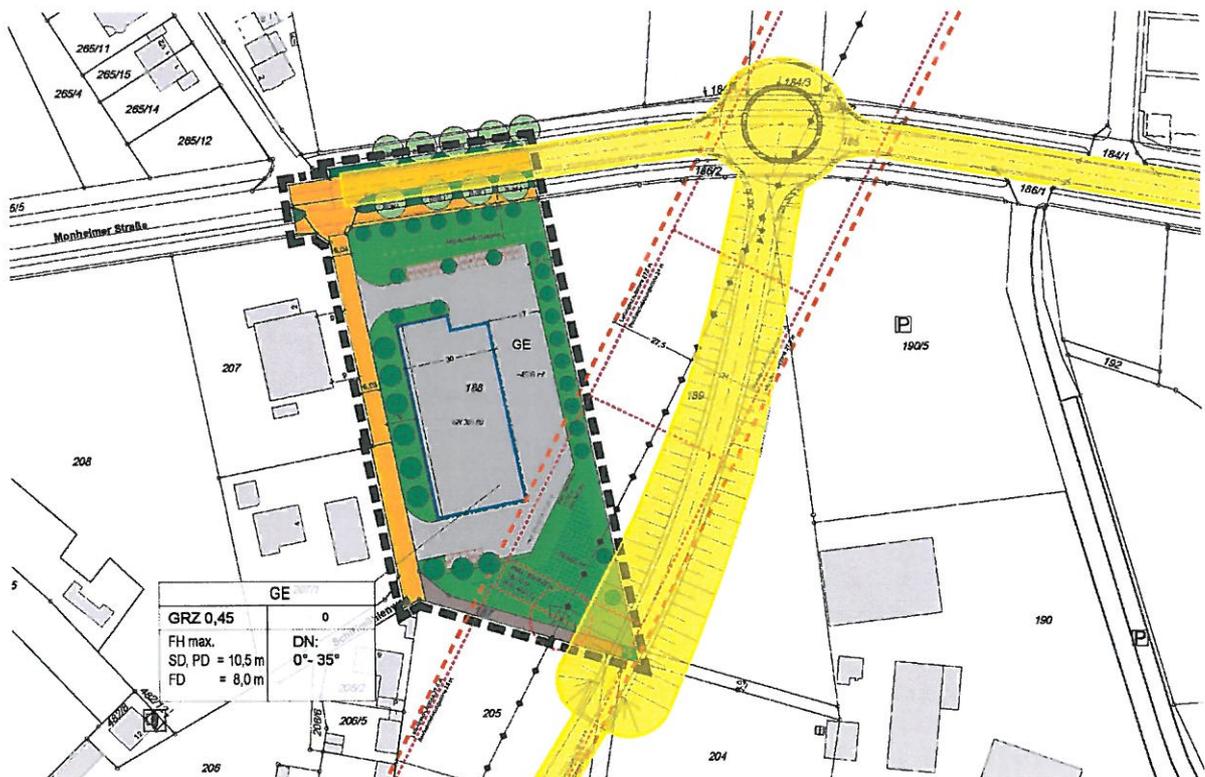


Überlagerung Planfall VIII – Flurkarte mit Planvariante E



Überlagerung Planfall VIII – Planvariante E

In der Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom 06.10.2021 bzw. des Stadtrates vom 19.10.2021 wurde daher beschlossen die Planung zu ändern und das Verfahren nicht mit Planvariante E sondern mit Planvariante K (liegt dieser Begründung zugrunde) ohne das östliche GE Gebiet mit Reduzierung des Geltungsbereichs auf das westliche Grundstück fortzuführen.



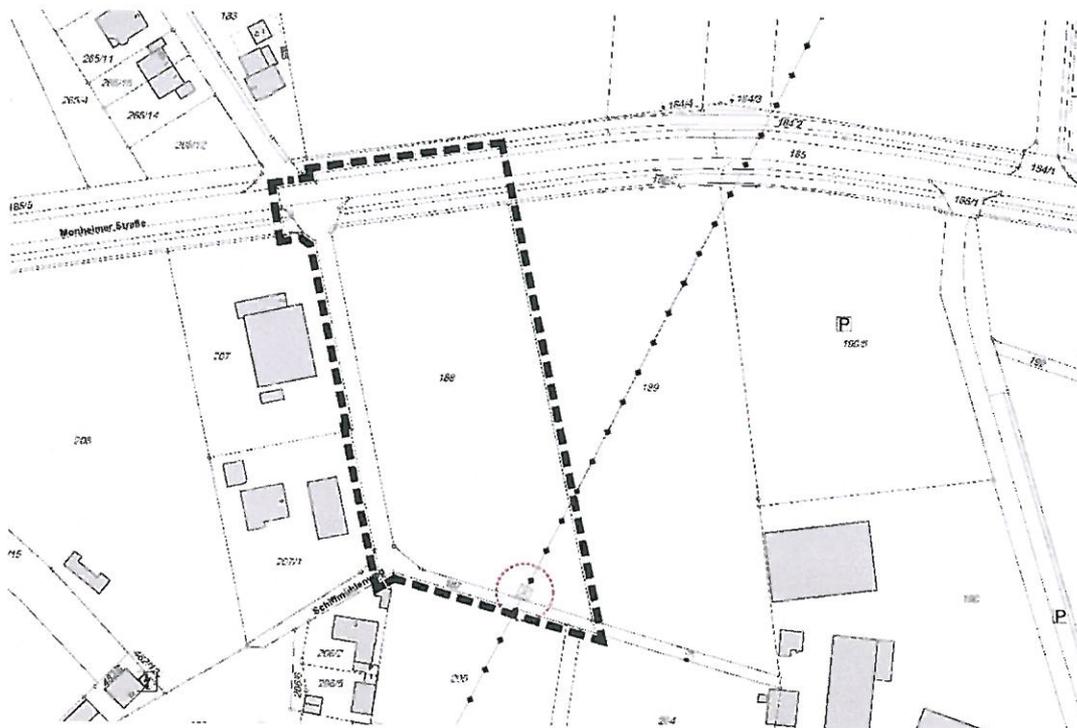
Überlagerung Planfall VIII – Planvariante K (vorliegende Bauleitplanung)

Die Darstellung der einzelnen Planfälle und deren Bewertung bezüglich des Planungsgebietes mit der vorliegenden Planung werden unter Punkt 3.2 beschrieben. Die Weiteren von der Regierung von Oberbayern genannten Hinweise wurden in dieser Begründung ergänzt bzw. angepasst.

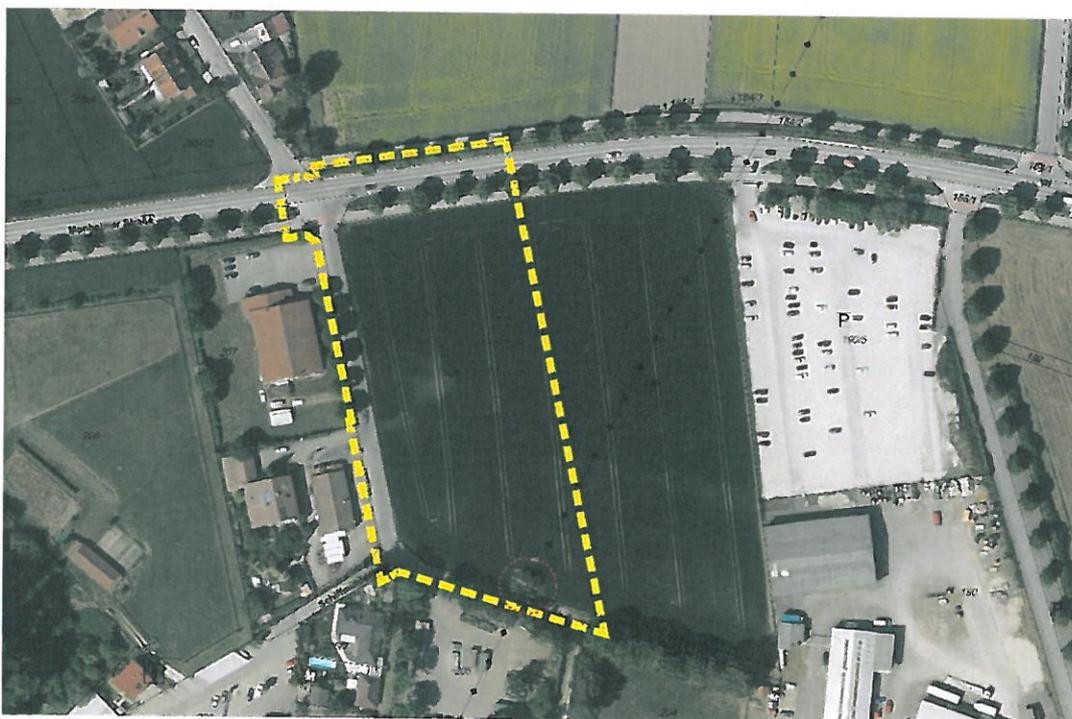
2. Allgemeine Angaben zum Planungsgebiet

2.1 Lage und Größe des Planungsgebiets

Das im Nordwesten von Neuburg gelegene Gebiet befindet sich ca. 800 m nordwestlich vom Stadtzentrum und wird bisher südlich der Monheimer Straße als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Im Norden grenzt die Monheimer Straße mit einem Geh- und Radweg sowie einem Grünstreifen mit Baumallee an. Im Westen wird es vom Schiffmühlenweg begrenzt mit zwei Gewerbebetrieben weiter westlich. Im Osten liegt angrenzend an das Planungsgebiet landwirtschaftliche Fläche. Im Süden nach dem bestehenden Feldweg befindet sich ein Wertstoffhof südlich gefolgt von der Donau. Der Geltungsbereich des Planungsgebietes hat eine Fläche von ca. 11.118 m².



Übersichtslageplan mit Geltungsbereich der Planung

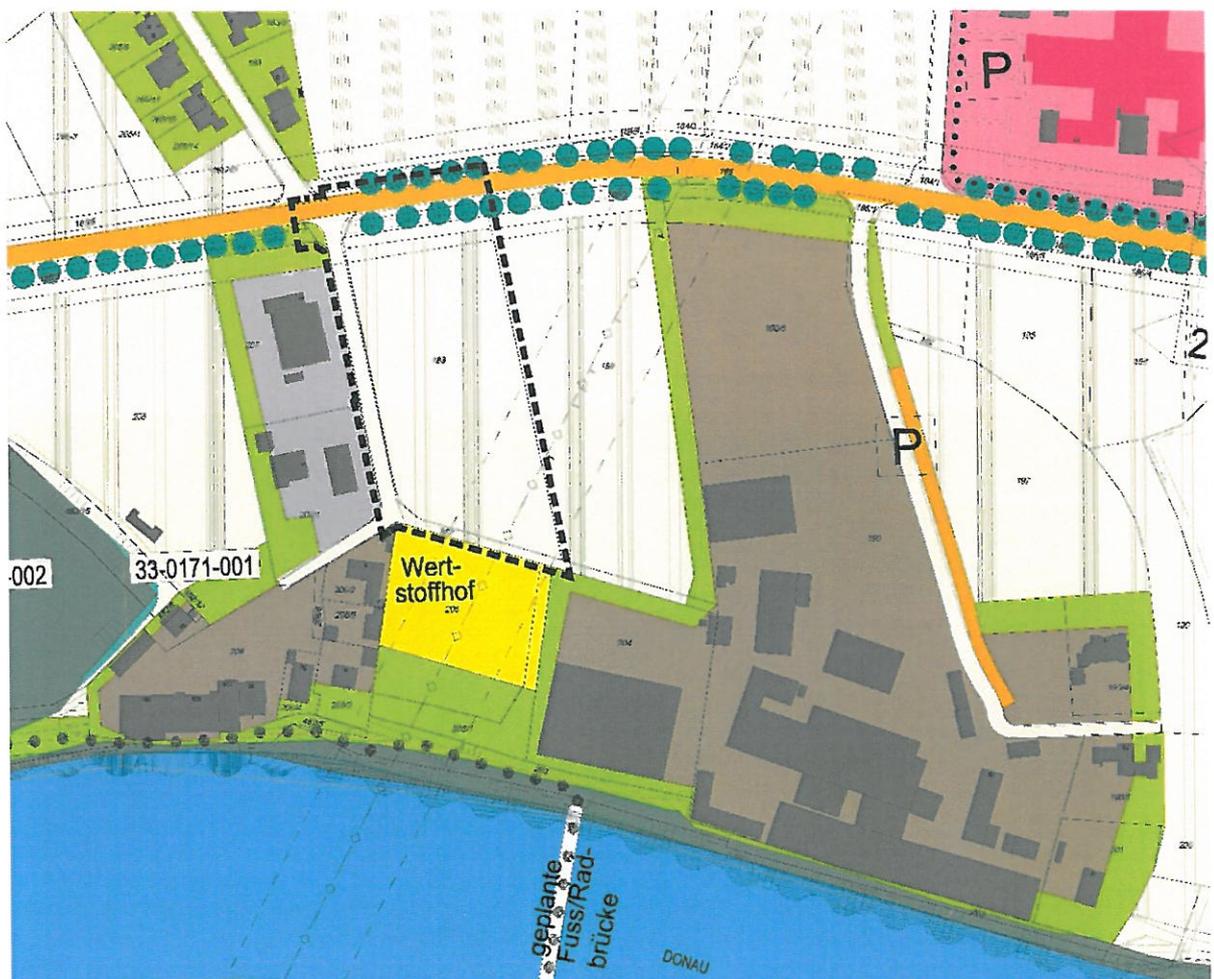


Luftbild mit Geltungsbereich der Planung

2.2 Vorgaben übergeordneter Planungen/Behörden

Regionalplan: Die vorliegende Gewerbegebietsausweisung setzt die Ziele der Landes- und Raumplanung um. Im Bereich der Neuausweisung befinden sich bereits Gewerbebetriebe. Eine vorrangige Nutzung von vorhanden Potentialen gemäß LEP 3.2 ist in diesem Fall nicht realisierbar. Die Potenziale der Innenentwicklung sind begrenzt und stehen nicht zeitnah zur Verfügung. Im Bereich des Stadtgebietes nördlich der Donau der Stadt Neuburg an der Donau stehen keine Gewerbeflächen mehr zur Verfügung. Es gibt hier auch mittelfristig keine potentiellen Flächen mehr, welche sich für ein Gewerbegebiet eignen würden. Es gab Potentialflächen, diese sind aber bereits mit einer anderen Nutzung bebaut worden oder an der fehlenden Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigentümer gescheitert. Bei der vorliegenden Gewerbegebietsausweisung handelt es sich um eine konkrete Erweiterung eines bestehenden Betriebes in unmittelbarer, räumlicher Nähe zum Planungsgebiet. Eine vorrangige Entwicklung von Potentialflächen im südlichen Teil des Hauptortes ist für das ortsansässige Unternehmen aufgrund der Entfernung nicht realisierbar.

Flächennutzungsplan (FNP): Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan wird der Bereich als landwirtschaftliche Fläche bzw. als Fläche zur Förderung von Maßnahmen der Landschaftspflege und der Erholungsvorsorge dargestellt. Im Zuge dieser Planung wird der Bereich in Gewerbegebiets- und Grünfläche geändert. Der Flächennutzungsplan wird daher gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren angepasst.



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan

Verkehrsplanung Ortsumfahrung 2. Donaubrücke: Der Planungsumgriff der vorliegenden Planung liegt im Korridor der Planfälle VI, VII und VIII des Planfeststellungsverfahrens für eine 2. Donaubrücke. Planfall VIII bleibt durch die vorliegende Planung weiterhin möglich. Die Planfälle VI und VII können als unzumutbar, unabhängig von der hier zu behandelnden Bauleitplanung bewertet werden. Die Darstellung der einzelnen Planfälle und deren Bewertung bezüglich des Planungsgebietes mit der vorliegenden Planung werden unter Punkt 3.2 der Begründung beschrieben.

2.3 Topographische Gegebenheiten

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um ein weitgehend ebenes Gelände, die Monheimer Straße mit Geh- und Radweg sowie der südliche Feldweg liegen leicht erhöht.



Höhenprofil

2.4 Bestehende Nutzung des Planungsgebietes

Das Gelände wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

2.5 Biotope

Es befinden sich keine Biotopflächen innerhalb oder in der Nähe des Planungsgebiets.

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 BayDSchG 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.

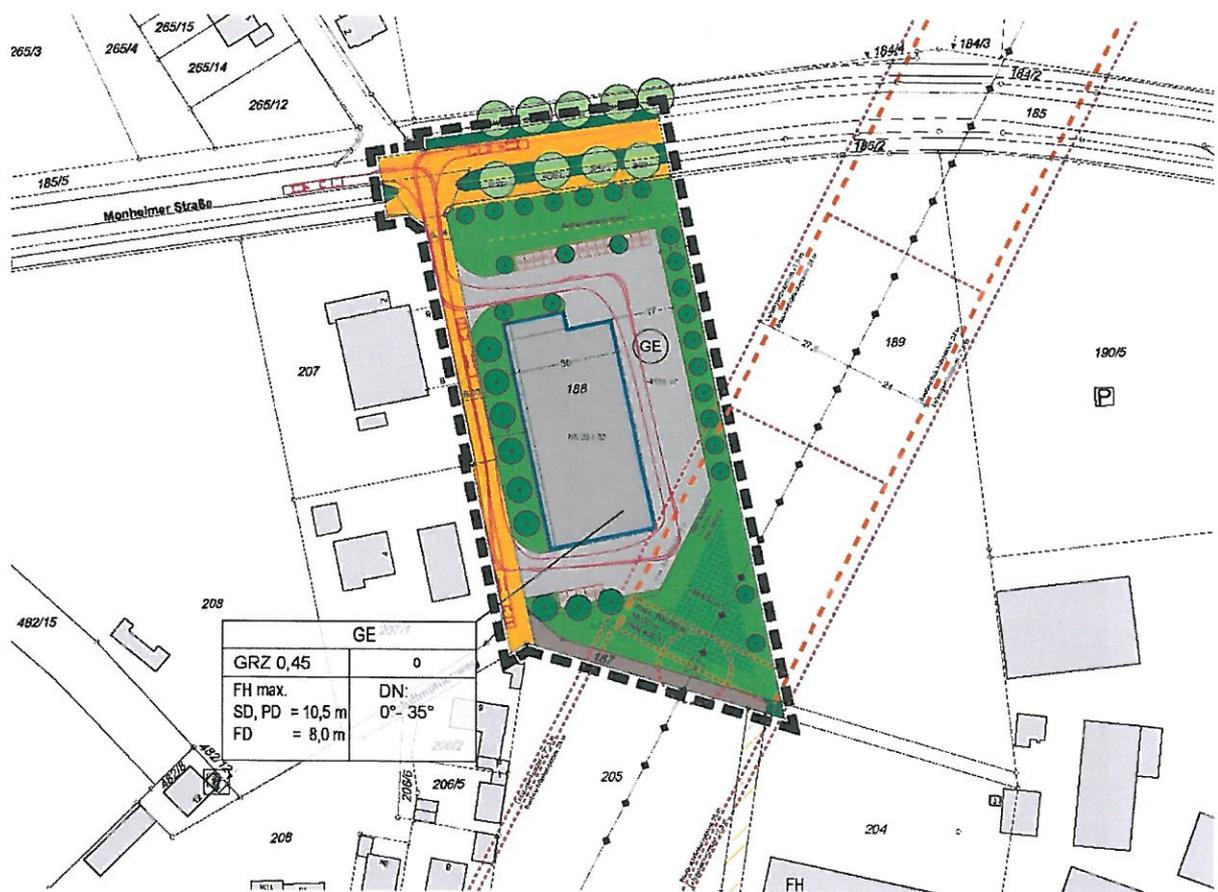
3. Erschließung

3.1 Verkehr

Die Erschließung des Gewerbegebiets erfolgt von der Monheimer Straße über den bestehenden Schiffmühlenweg.

Der Schiffmühlenweg ist mit seiner Breite von 6 Metern ausreichend leistungsfähig für das geplante Gewerbegebiet. Die Leistungsfähigkeit wurde vom städtischen Tiefbauamt geprüft und bestätigt. Nach RAS 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) ist bei einem LKW-Begegnungsverkehr eine Straßenbreite von mindestens 5,90 m (eingeschränkte Bewegungsspielräume) einzuhalten. Dieses Straßenbreite wird mit den 6 Metern des Schiffmühlenwegs eingehalten. Der Schiffmühlenweg ist in diesem Bereich eine gerade Straße ohne Kurven, so dass die Bewegungsspielräume eingeschränkt werden können (Klammermaße aus der RAS 06). Nachdem es sich hier nur um eine Straßenlänge von ca. 130 m handelt, ist die komplette Straße gut einsehbar. Daher könnte ein LKW auch warten, bis der andere LKW von der Straße in das Gewerbegrundstück bzw. die Monheimer Straße abgebogen ist.

Die folgende Schleppkurvensimulation belegt, dass sich zwei LKWs begegnen können und auch die Zufahrten so funktionieren.



Schleppkurvensimulation LKW

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen

3.2 Übergeordneter Verkehr - Planfälle Ortsumfahrung 2. Donaubrücke

Der Planungsumgriff der hier vorliegenden Bauleitplanung liegt im Korridor der Planfälle IV, VII und VIII des Planfeststellungsverfahrens zur zweiten Donaubrücke.

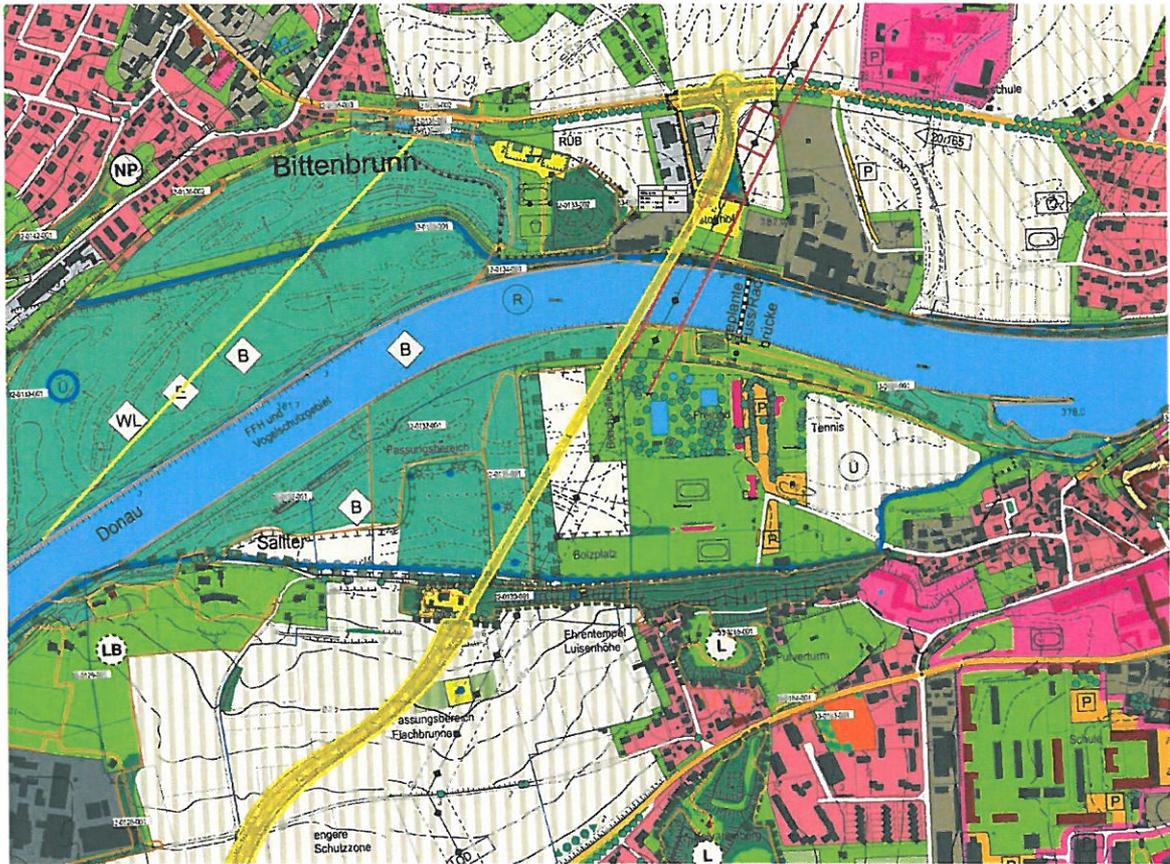
Die Planfälle werden im folgenden kurz dargestellt und im Bezug auf das Planungsgebiet bewertet.

Zu Planfall VI:

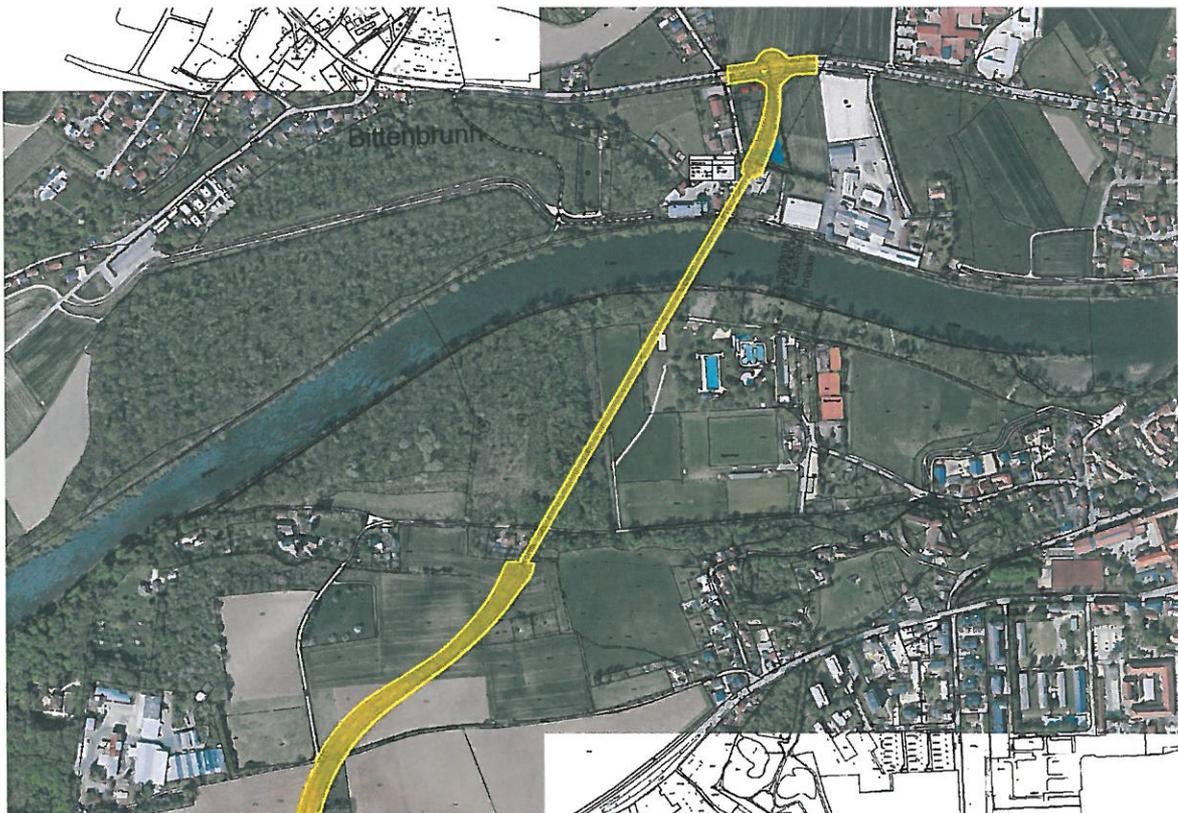
Diese Trassenführung verläuft kommend aus Süden über den Bereich Brandlwiese über die Donau und trifft bei Flurstück Nr 206/3 auf das Nordufer der Donau. Dieser Trassenverlauf tangiert direkt, wie in den Überlagerungen (siehe unten) gut erkennbar 4 Gebäude.

Bezüglich des Planungsgebietes führt Planfall VI wie in im nördlichen Verlauf zu sehen diagonal durch das Planungsgebiet.

Wie oben genannt ist Planfall VI allerdings schon alleine wegen der direkt betroffenen Gebäude als nicht umsetzbar zu bewerten und wird daher im Folgenden als keine relevante Variante mehr betrachtet. Auch Planfall VI führt zu erheblichen Beeinträchtigungen des FFH-Gebiets und ist daher gegenüber Planfall I und VIII auszuschließen.



Überlagerung Planfall VI – Flächennutzungsplan und vorliegenden Bauleitplanung



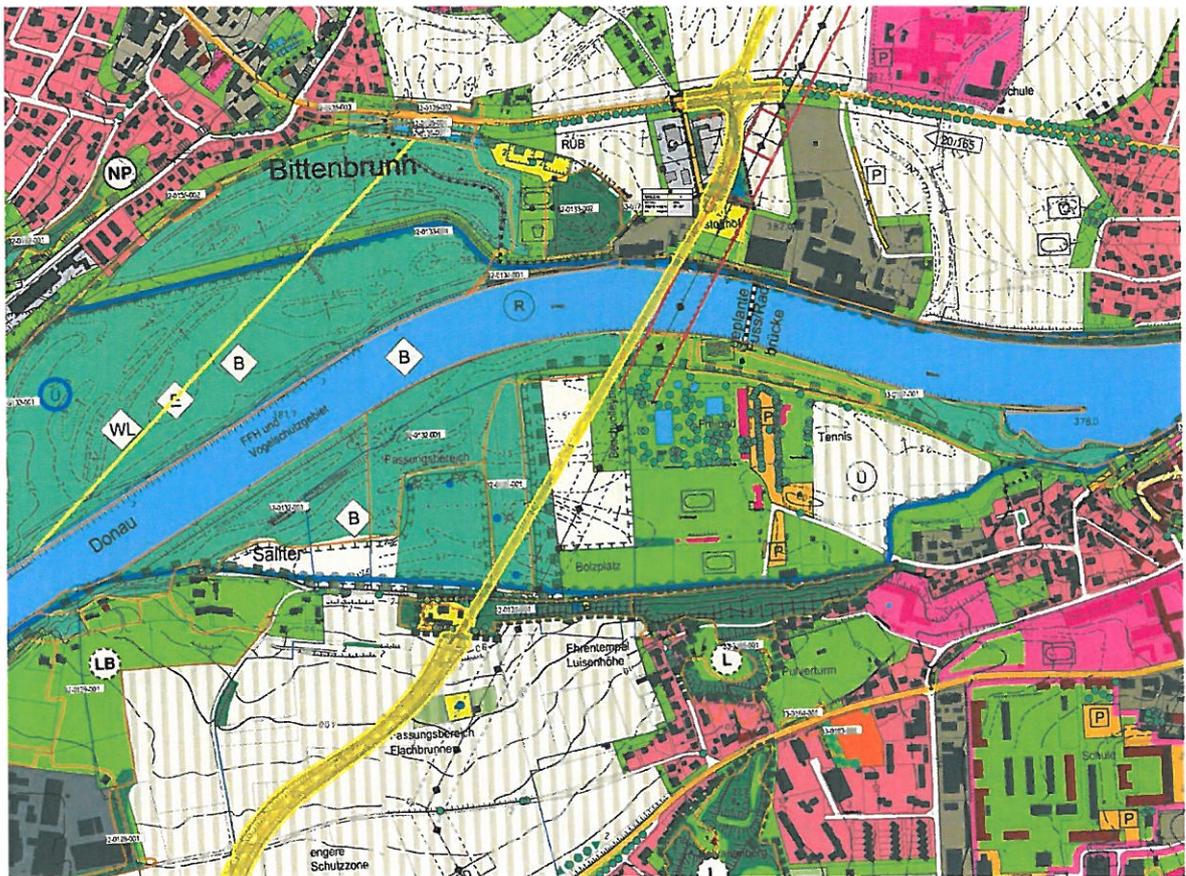
Überlagerung Planfall VI – Luftbild und vorliegenden Bauleitplanung



Überlagerung Planfall VI – vorliegender Bauleitplanung

Zu Planfall VII:

Diese Trassenführung verläuft von Süden bis zum Kreisverkehr an der Monheimer Straße wie Planfall VI. Im Unterschied zu Planfall VI endet die Trasse nicht mit dem Kreisverkehr sondern verläuft weiter Richtung Norden und schließt dort am Ende an die Ingolstädter Straße an. Für den südlichen Trassenverlauf besteht die gleiche Bewertung wie für Planfall VI. Es werden 4 Gebäude direkt tangiert. Bezüglich dem Planungsgebiet führt Planfall VII wie Planfall VI diagonal direkt durch das Planungsgebiet. Wie Planfall VI ist auch Planfall VII wegen der direkt betroffenen Gebäude als nicht umsetzbar zu bewerten und wird daher im Folgenden als keine relevante Variante mehr betrachtet. Auch Planfall VII führt, wie Planfall VI, zu erheblichen Beeinträchtigungen des FFH-Gebiets und ist daher gegenüber Planfall I und VIII auszuschließen.



Überlagerung Planfall VII – Flächennutzungsplan und vorliegenden Bauleitplanung



Überlagerung Planfall VII – Luftbild und vorliegenden Bauleitplanung

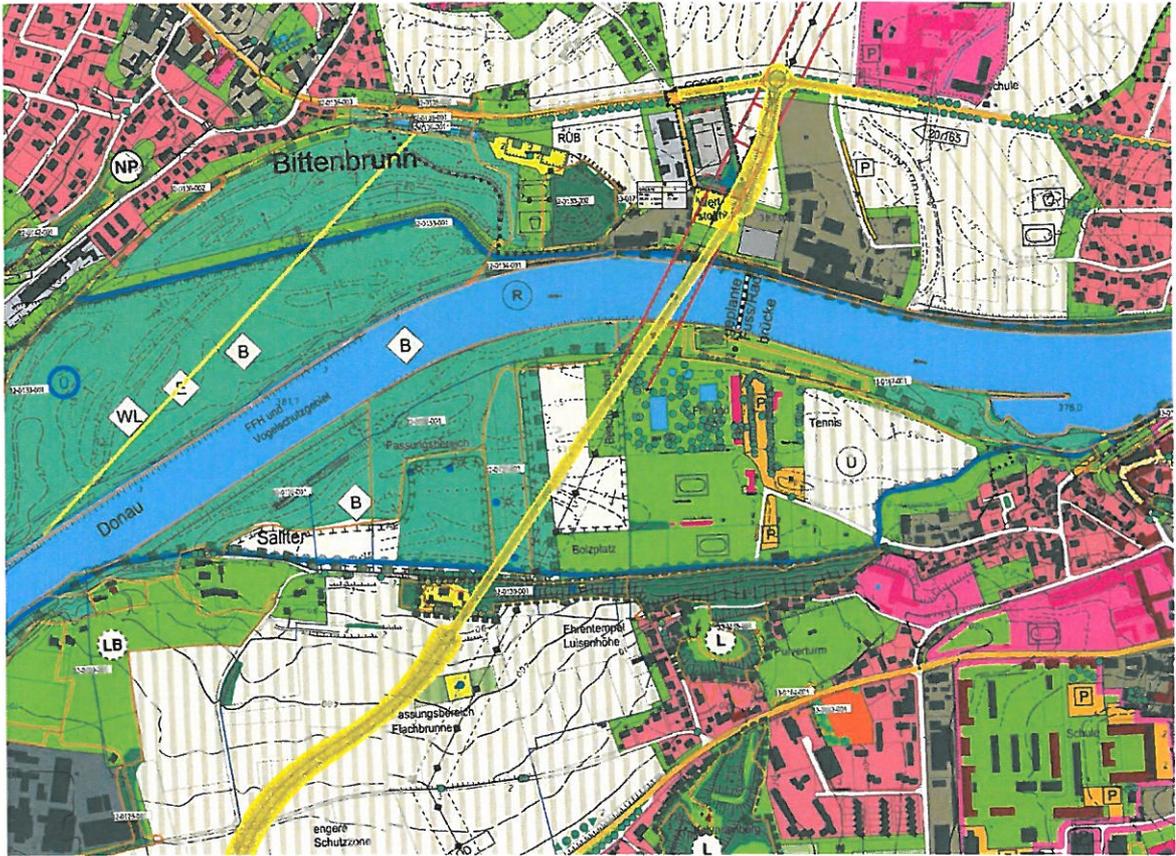


Überlagerung Planfall VII – vorliegenden Bauleitplanung

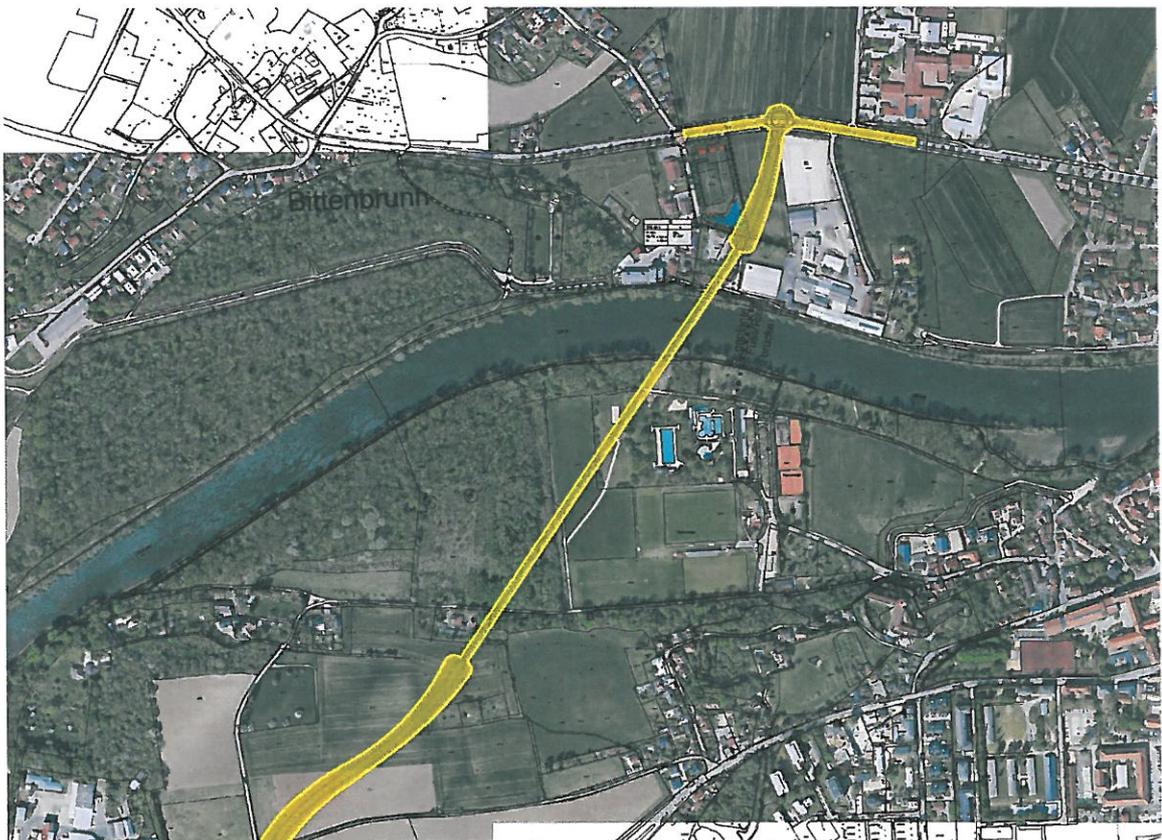
Zu Planfall VIII:

Diese Trassenführung verläuft im Vergleich zu Planfall VI und VII weiter östlich. Dadurch werden die 3 Gebäude nördlich der Donau nicht mehr tangiert.

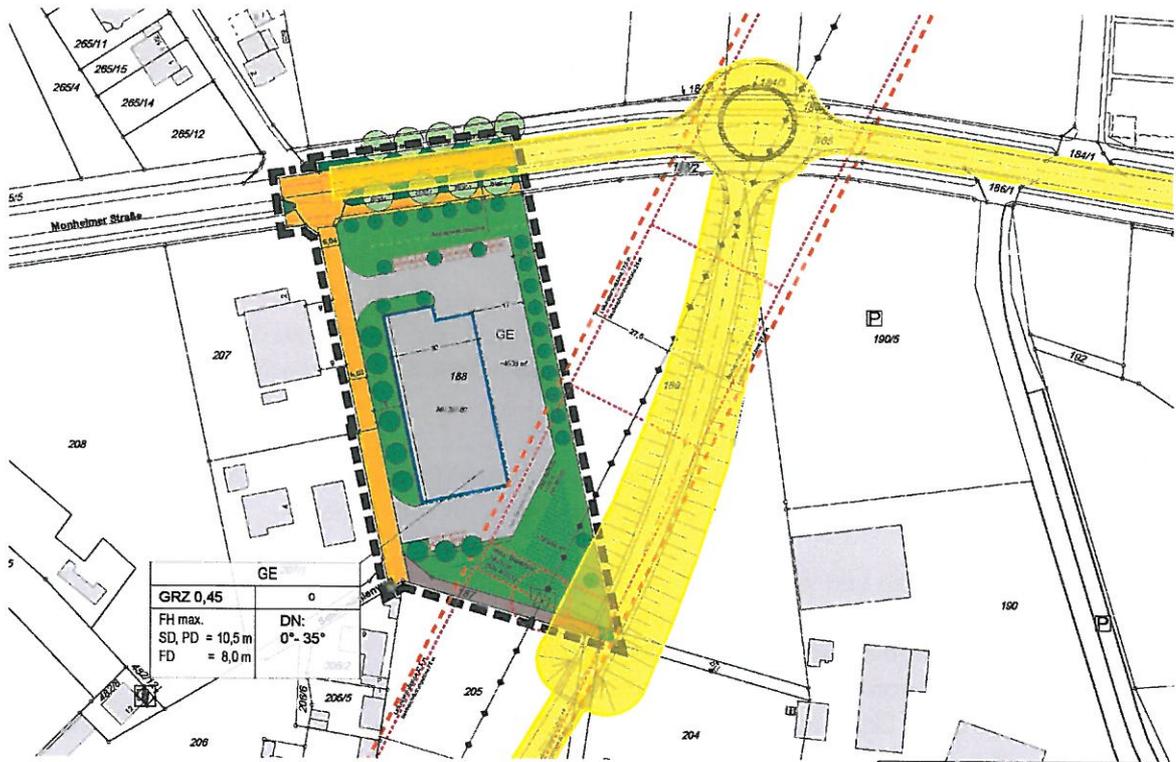
Planfall VIII ist daher, unabhängig von der Aufstellung des Bebauungsplans und nur bezogen auf die hier betrachteten westlichen Planfälle, als die am wahrscheinlichsten umsetzbare Variante zu bewerten. Auch mit dem Planungsgebiet ist Planfall VIII vereinbar und weiterhin möglich.



Überlagerung Planfall VIII – Flächennutzungsplan und vorliegenden Bauleitplanung



Überlagerung Planfall VIII – Luftbild und vorliegenden Bauleitplanung



Überlagerung Planfall VIII – vorliegenden Bauleitplanung

Ergebnis

Als Gesamtbewertung der Planfälle VI bis VIII kann man somit zusammenfassen, dass Planfall VIII der Tangentenplanung mit der vorliegenden Bauleitplanung weiterhin möglich bleibt.

3.3 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 Fahrlflächen 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 Gewerbegebiet. Besonderheit stellt die diagonal durchlaufende 110-kV-Leitung dar, welche zu Einschränkungen innerhalb des Sicherheitsstreifens der Leitung und des Masten führt. Näheres dazu unter Hinweise, Punkt 9.2.

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet (GE)

Die Grundflächenzahl 0,45 entspricht der Obergrenze, die bereits die Grundflächen von Nebenanlagen, Garagen und Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche einschließt. Überschreitungen nach § 19 Abs. 4 BauNVO 1990 sind nicht zulässig.

Die nicht überbaubaren Grundstücksanteile sind gemäß 8. Grünordnung anzulegen und in einem Freiflächengestaltungsplan zum Eingabeplan entsprechend vorzulegen.

Werden Stellplätze und ihre Zufahrten in sickerfähiger Ausführung (wassergebundene Decke, Kies-, Schotterwege, Rasengittersteine, Pflaster mit breiten Rasenfugen, ...) erstellt, werden ihre Flächen nur zur Hälfte in die GRZ eingerechnet, maximal jedoch bis zu 5% der Gewerbegrundstücksfläche oder einer GRZ von 0,9 falls noch Gründächer anzurechnen sind.

Bei Anlage eines Gründaches (Anforderungen siehe 8. Grünordnung) kann die GRZ um die begrünte Dachfläche überschritten werden, jedoch maximal bis zu einer GRZ von 0,9.

Firsthöhe maximal (FH max.) -bei Flachdächern der höchste Punkt des Daches:

Pult-, Satteldach:	max. 10,5 m
Flachdach:	max. 8,0 m

Die Firsthöhe bzw. bei Flachdächern der höchste Punkt des Daches, wird ab Bezugspunkt des bestehenden Geländes 381,80 ü. NN gemessen.

Abstandsflächen

Im gesamten Geltungsbereich gelten die Abstandsflächen gem. Art. 6 und 7 BayBO und die Festsetzungen der BayBO bezüglich des Brandschutzes, sofern sie größere Abstände erfordern, als die im Plan dargestellte Baugrenze vorgibt.

4.2 Bauweise

Im Baugebiet „Gewerbegebiet Monheimer Straße“ ist offene Bauweise festgesetzt.

4.3 Baugrenze

Nebenanlagen oder in Abstandsflächen zulässige Bebauungen dürfen zu den jeweiligen Erschließungsstraßen, zu angrenzenden Feldwegen oder zu den dargestellten privaten Grünflächen die Baugrenzen nicht überschreiten.

4.4 Dachform/ Dachneigung

Als Dachformen werden Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer zugelassen. Die zulässige Dachneigung beträgt 0° - 35°.

4.5 Gebäudegestaltung

Das Gebäude muss sich durch eine entsprechende Fassadengestaltung in die Umgebung einfügen. Geeignet dazu ist zum Beispiel eine Holzverschalung oder eine passende farbliche Gestaltung von Fassade und Dach mit folgenden RAL Farben:

Außenfassade: RAL 1011 (braunbeige), 1019 (graubeige), 6003 (olivgrün), 6005 (moosgrün), 6006 (grauoliv), 6007 (flaschengrün), 6008 (braungrün), 6009 (tannengrün), 6010 (grasgrün), 6011 (resedagrün), 6013 (schilfgrün), 6014 (gelboliv), 6020 (chromoxidgrün), 6022 (braunoliv), 7002 (olivgrau), 7003 (moosgrau), 7006 (beigegrau), 7013 (braungrau), 7022 (umbragrau), 7023 (betongrau), 7033 (zementgrau), 7037 (staubgrau), 8002 (signalbraun), 8003 (lehmbraun), 8004 (kupferbraun), 8007 (rehbraun), 8008 (olivbraun), 8011 (nussbraun), 8014 (sepiabraun), 8015 (kastanienbraun), 8024 (beigebraun), 8025 (blassbraun), 8028 (terrabraun);

Dach: RAL 3009 (oxidrot), 8012 (rotbraun), 8015 (kastanienbraun)

4.6 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.

4.7 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) zu errichten.

Auf dem Firmengelände bzw. bei Bebauungen 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.)

Leuchtwerbbeanlagen 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

6.1 Lärmemissionen

Allgemeine Anforderungen

In der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB (Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. S.3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) geändert worden ist) die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten. Es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Umwelteinwirkungen (hier Lärmemissionen) nach § 3 Abs. 1 BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017) verursacht werden und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz erfüllt wird.

Nach § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete, sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Um zu beurteilen, ob durch die zukünftige Nutzung des Bebauungsplangebietes als Gewerbegebiet diese Anforderungen für die schutzbedürftigen Nutzungen hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind, können die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau", Teil 1 herangezogen werden.

Die Definition der schutzbedürftigen Nutzungen richtet sich nach der Definition im Beiblatt 1 zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" und nach der TA Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017, Anhang A.1.3 "Maßgeblicher Immissionsort".

Es wurde die BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Berechnung und Bewertung der Lärmimmissionen beauftragt. Die Ergebnisse der Untersuchung können dem Bericht mit der Bezeichnung "LA20-262-G01-E01-01" mit dem Datum 18.10.2021 entnommen werden.

Zulässige Lärmemissionen nach der DIN 45691:2006-12

Um eine Überschreitung der zu Grunde zu legenden Gewerbelärmimmissionen an den schützenswerten Nutzungen zu verhindern, wurden Emissionskontingente für das Bebauungsplangebiet festgesetzt.

Somit werden die umliegenden schützenswerten Bebauungen vor unzumutbaren Lärmeinwirkungen geschützt. Ferner kann eine gerechte Verteilung der zulässigen Lärmemissionen auf das gesamte Bebauungsplangebiet sichergestellt werden.

Die Festsetzung von Emissionskontingenten in Gewerbegebieten ist nach § 1 Abs. 4 Baunutzungsverordnung zur Konkretisierung der besonderen Eigenschaften der Betriebe und Anlagen im Bebauungsplangebiet möglich.

Durch die Festsetzung der Emissionskontingente wird somit geregelt, welche Schallemissionen die Betriebe und Anlagen aufweisen dürfen. Mit dem festgesetzten Rechenverfahren ergibt sich dann auf dem Ausbreitungsweg für die umliegenden schützenswerten Nutzungen das jeweilige Immissionskontingent. Rechtlich umstrittene Bezüge zu Gegebenheiten außerhalb des Plangebietes (Dämpfungen, Immissionsorte usw.) sind somit in diesem Bebauungsplan nicht erforderlich.

Die Festsetzung erfolgte nach der DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung". Um der hier erforderlichen hohen Genauigkeit gerecht zu werden, sind die Berechnungen (in Abweichung zur DIN 45691) mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.

Als Einfallswinkel ist von 360 Grad auszugehen. Somit ist festgelegt, dass z.B. die Eigenabschirmung einer Gebäudefassade eines betrachteten Wohngebäudes nicht herangezogen wird.

Als Bezugsfläche ist die in der Planzeichnung als Gewerbe dargestellte Grundstücksfläche heranzuziehen.

Es ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu berechnen, welches Immissionskontingent (LIK,i,j) sich für die Teilfläche ergibt. Ferner ist zu berechnen, ob die zu erwartenden Lärmemissionen des sich ansiedelnden Betriebes Beurteilungspegel verursachen, die unterhalb der Immissionskontingente liegen. Dies gilt für Vorhaben, deren Beurteilungspegel um weniger als 20 dB(A) unter dem Immissionsrichtwert liegen. Es wurden von dem Wert von 15 dB(A) entsprechend der DIN 45691 abgewichen, damit das Relevanzkriterium zu keinen unzumutbaren Lärmbelastungen führt und das Schutzziel der Lärmkontingentierung erreicht wird.

Dabei ist sicherzustellen, dass die Emissionskontingente nur einmalig herangezogen bzw. nicht doppelt vergeben werden dürfen. Dies könnte z.B. durch eine Auflage oder Bedingung im Genehmigungsbescheid erfolgen.

Im Rahmen eines nachfolgenden Genehmigungsverfahrens (nach BImSchG, Baurecht usw.) muss der Antragsteller die jeweiligen schalltechnischen Anforderungen, entsprechend dem in dem Genehmigungsverfahren einschlägigen Regelwerk (z.B. TA Lärm), nachweisen. Somit ist beispielsweise zusätzlich die Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm hinsichtlich tieffrequenter Geräusche im Genehmigungsverfahren zu prüfen.

Es sind alle Lärmemissionen maßgeblich, die entsprechend dem jeweiligen Regelwerk im Genehmigungsverfahren einzustellen sind. Dies sind z.B. bei einem Genehmigungsverfahren nach BImSchG alle Lärmemissionen von ortsfesten und beweglichen Anlagen auf dem Betriebsgelände (z.B. Lärmemissionen von PKW- und LKW-Fahrvorgängen auf dem Betriebsgelände, Lärmemissionen von Fahrvorgängen auf Schienenanlagen, Lärmemissionen von Be- und Entladevorgängen von LKW auf dem Betriebsgelände, Lärmemissionen von Beschallungsanlagen, menschliche Stimmen usw.).

Dabei besteht keinerlei Zusammenhang zwischen der genauen Lage der Schallquelle und den flächenhaft verteilten Emissionskontingenten. Der Eigentümer der Fläche (und somit der Emissionskontingente) kann diese frei verteilen. Einzig wichtig dabei ist, dass er sein Emissionskontingent nicht überschreitet. Somit ist sichergestellt, dass an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen nur die Lärmimmissionen entstehen, die die Kommune als Abwägungsgrundlage zugrunde gelegt hat.

Zusatzkontingent

Es wurde ein Zusatz-Emissionskontingent (LEK,zus,k) festgesetzt. Die Schallabstrahlung der zukünftigen Anlagen auf dem jeweiligen Gelände innerhalb des Geltungsbereiches wird vermutlich nicht der Richtungsabhängigkeit der festgesetzten Zusatz-Emissionskontingente entsprechen. Diese Richtungsabhängigkeit stellt vielmehr dar, nach welchen besonderen (Emissions-) Eigenschaften der Betriebe und Anlagen im Bebauungsplangebiet die Gliederung des Plangebietes erfolgt.

Das Zusatz-Emissionskontingent (tags oder nachts) ist ein konstanter Wert für einen Sektor.

Falls es an schutzbedürftigen Nutzungen im Übergangsbereich von einem Sektor der Zusatzemission in den nächsten zu verschiedenen hohen Immissionskontingenten LIK,i,j kommt, so ist im Sinne des Immissionsschutzes das jeweils niedrigere Immissionskontingent maßgeblich. Dies ist z.B. dann anzuwenden, wenn sich der Übergang von einem Sektor mit einem Zusatz-Emissionskontingent von 2 dB(A) in den nächsten Sektor mit einem Zusatz-Emissionskontingent von 0 dB(A) innerhalb einer Fassade eines Wohnhauses befindet. Das Zusatzkontingent gilt immer vom kleineren Winkel zum größeren Winkel, wobei die Zunahme mathematisch negativ, also im Uhrzeigersinn erfolgt.

Zur Berechnung der zulässigen Immissionskontingente sind nur die schutzbedürftigen Räume in Gebäuden (bzw. bei unbebauten Flächen oder bebauten Flächen, die keine Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen enthalten, an dem am stärksten betroffenen Rand der Fläche, wo nach dem Bau- und Planungsrecht Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen erstellt werden dürfen)

außerhalb des Bebauungsplangebietes heranzuziehen. Die Definition der schutzbedürftigen Räume richtet sich nach der Definition der TA Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017, Anhang A.1.3 "Maßgeblicher Immissionsort". Ein Nachweis der Einhaltung der zulässigen Immissionskontingente innerhalb des Plangebietes (z.B. an Bürogebäuden) ist nicht erforderlich. Der Schutzanspruch innerhalb des Plangebietes an benachbarten Grundstücken richtet sich ausschließlich nach der TA Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017.

Hinweis: Bei der Berechnung der tatsächlichen Immissionen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens können auch Dämpfungen und Abschirmungen entsprechend der DIN ISO 9613-2 Akustik, Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien; Teil 2: „Allgemeines Berechnungsverfahren“ berücksichtigt werden.

Die Beurteilungszeiträume tagsüber und nachts beziehen sich jeweils auf die Definition dieser Zeiträume in der TA Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017.

Festlegung der Kontingente

Des Lärmkontingent entspricht in etwa dem eines üblichen Gewerbegebietes. Unter Beachtung der Zusatzkontingente kann hier sogar von einem überdurchschnittlichen Lärmkontingent ausgegangen werden.

Lärmschutzgutachten im Genehmigungsverfahren

In der Satzung wurde der Hinweis aufgenommen, dass bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren und Genehmigungsfreistellungsverfahren mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen ist, ob ein gutachterlicher Nachweis der Einhaltung der sich aus der Satzung ergebenden Lärmimmissionen erforderlich ist. Dies gilt auch in Genehmigungsfreistellungsverfahren. Dieser Hinweis ist keine Grundlage der Abwägung, sondern soll sicherstellen, dass die Bauwerber sich frühzeitig mit der Genehmigungsbehörde in Verbindung setzen, um die Erforderlichkeit der Begutachtung abzuklären. Somit kann eine zeitliche Verzögerung im Genehmigungsverfahren im Sinne des Bauwerbers vermieden werden.

Gliederung des Bebauungsplanes nach §1 Absatz 4 Satz 2 Nr. 2 BauNVO und Zweckbestimmung des Plangebiets

Das festgesetzte Gewerbegebiet wird planübergreifend gem. § 1 Abs. 4 S. 2 BauNVO gegliedert. Das Bezugsgewerbegebiet zu dem diese planübergreifende Gliederung erfolgt, ist das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 1-73 „Bahnhof West-Teil A“. Damit liegt eine Gliederung eines Gewerbegebietes unterschiedlicher Kontingente im Bezug zu einem Gewerbegebiet ohne Lärmkontingente oder andere Einschränkung der zulässigen Lärmemissionen vor.

Das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 1-73 „Bahnhof West-Teil A“ weist keinerlei Einschränkungen der in § 8 BauNVO vorgegebenen Art und Ausmaß der zulässigen Belästigung auf. Somit entspricht dieser Bebauungsplan vollumfänglich dem Gebietstypus eines Gewerbegebietes im Sinne von § 8 BauNVO. Die Stadt Neuburg wird den Umstand der gebietsübergreifenden Gliederung bei künftigen Änderungen des Bebauungsplans „Nr. 1-73 „Bahnhof West-Teil A“ berücksichtigen und dafür Sorge tragen, dass hier der Gebietstypus eines Gewerbegebietes erhalten bleibt.

Bewertungssystematik

Nach Punkt 3.2.1 Absatz 2 der TA Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 liegen dann, wenn die um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte eingehalten werden, keine schädlichen Umwelteinwirkungen im

Sinne des § 3 Abs. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG), vom 26. September 2002 vor.

Geht man dabei von einer Vorbelastung aus, welche die Immissionsrichtwerte derzeit um etwa 1 dB(A) oder mehr unterschreitet, so führt die Zusatzbelastung durch das Plangebiet zu keiner Überschreitung des Immissionsrichtwertes in Summe mit der Vorbelastung.

Geht man davon aus, dass die Vorbelastung die Immissionsrichtwerte bereits ausschöpft, so führt die Zusatzbelastung aus dem Plangebiet zu einer Pegelerhöhung von ca. 1 dB(A). Dies ist nicht wahrnehmbar und zumutbar.

Liegt die Vorbelastung im Bestand oberhalb der Immissionsrichtwerte, so liegt die Pegelzunahme bei weniger als 1 dB(A) und damit für die Summenbelastung unterhalb der Wahrnehmbarkeit.

Liegt die Vorbelastung im Bestand 4 dB(A) über den Immissionsrichtwerten, so liegt die Zunahme bei weniger als 0,5 dB(A) und damit für die Summenbelastung unterhalb der Wahrnehmbarkeit sowie in der Rundungstoleranz.

Aufgrund dieses Ansatzes kann auch ohne Ermittlung der Vorbelastung davon ausgegangen werden, dass die zusätzlichen Immissionen zu keinen unzumutbaren Pegelerhöhungen an den relevanten Immissionsorten führen, die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nach dem Baugesetzbuch erfüllt werden und keine schädlichen oder unzumutbare Lärmimmissionen hervorgerufen werden.

Bewertung der Lärmimmissionen

(Die Lage der Immissionsorte kann dem Bericht mit der Bezeichnung "LA20-262-G01-E01-01" mit dem Datum 18.10.2021 entnommen werden.)

IO01: In dem allgemeinen Wohngebiet nördlich des Plangebietes (Bebauungsplan Nr. 3-04 „Gietlhausener Str“ der Stadt Neuburg an der Donau) werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 um mehr als 6 dB(A) unterschritten. Südlich dieses Wohngebietes befinden sich keine Betriebe mit einer wesentlichen Lärmemission. Somit ist davon auszugehen, dass hier die Orientierungswerte in Summe eingehalten werden.

IO02: In dem Schulzentrum nordöstlich des Plangebietes werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet tags und nachts um mehr als 10 dB(A) unterschritten. Daher ist hier mit keiner unzumutbaren Lärmbelastung zu rechnen.

IO03: In dem allgemeinen Wohngebiet östlich des Plangebietes (Bebauungsplan Nr. 1-05.1 „Monheimer Str. / Mühlenweg“ der Stadt Neuburg an der Donau) werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 um etwa 20 dB(A) unterschritten. Daher ist hier mit keiner unzumutbaren Lärmbelastung zu rechnen.

IO04: An den Wohngebäuden östlich des Plangebietes werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet um etwa 15 dB(A) unterschritten. Daher ist hier mit keiner unzumutbaren Lärmbelastung zu rechnen.

IO05 und IO06: An den Wohngebäuden südlich des Plangebietes werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet um etwa 6 dB(A) unterschritten. Die Annahme der Schutzwürdigkeit eines allgemeinen Wohngebietes erfolgt vorsorglich. Hier kann derzeit von der Schutzwürdigkeit eines Mischgebietes mit 5 dB(A) höheren Orientierungswerten ausgegangen werden. Daher ist hier mit keiner unzumutbaren Lärmbelastung zu rechnen.

IO07 und IO08: An den Gebäuden westlich des Plangebietes werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 für ein Gewerbegebiet um mehr als 6 dB(A) unterschritten. Daher ist hier mit keiner unzumutbaren Lärmbelastung zu rechnen.

IO09 und IO10: An den möglichen Wohngebäuden östlich und südöstlich des Plangebietes werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet um mehr als 6 dB(A) unterschritten. Daher ist hier mit keiner unzumutbaren Lärmbelastung zu rechnen. Die Annahme der Schutzwürdigkeit eines allgemeinen Wohngebietes erfolgt vorsorglich. Derzeit besteht

hier kein Baurecht für schutzbedürftige Nutzungen. Somit kann hier auch kein Immissionskonflikt bestehen.

Mögliche Trassenführung einer Ortsumfahrungsstraße (Tangentenplanung)

Es gibt eine Variantenlösung für eine Ortsumfahrung mit einer Anbindung an die Monheimer Straße. Die Anbindung würde in einer Variante östlich des Gewerbegebietes erfolgen. Entsprechend den geltenden Regelwerken gibt es keine Addition von Gewerbe- und Verkehrslärm. Somit wirkt sich dieses Gewerbegebiet nicht negativ auf die Zulässigkeit einer Straßenplanung aus, da diese ausschließlich nach dem Regelwerk der 16. BImSchV ("Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 4. November 2020 (BGBl. I S. 2334) geändert worden ist"), während die Lärmemissionen aus einem Gewerbegebiet nach der TA Lärm (Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503)) bewertet werden.

6.2 Lichtemissionen

Hinsichtlich Lichtimmissionen sind die Richtwerte und Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Störwirkung 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. Betonierte 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 Bodenzone und standortgerechtem Bewuchs mit gebietsheimischem Saatgut (Wildstauden, Schilf, ...) in die nicht überbaubaren Flächen als Teil der Grünflächen integriert und damit angerechnet werden.

Die erforderlichen Sickerflächen sind in die südliche private Grünfläche integriert.

8. Grünordnung

Für das Gewerbegebiet ist ein Grünstreifen von 9 Metern Breite angrenzend an den Schiffmühlenweg festgelegt. Dieser Bereich ist mit Großbäumen zu bepflanzen. In Zusammenhang mit der Festlegung von der privaten Grünfläche im Norden angrenzend an den bestehenden Geh- und Radweg der Monheimer Straße wird eine gute Eingrünung, insbesondere aus Sicht der Monheimer Straße gewährleistet. Zur östlichen Grenze wird ein ca. 3,5 Meter breiter Grünstreifen mit Baumpflanzungen festgelegt.

Die private Grünfläche im Süden beinhaltet die nötigen Flächen zur Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser.

Die nicht überbaubaren Flächen des Gewerbegrundstücks (siehe GRZ-Obergrenze unter 4.1) sind in einer oder wenigen größeren Grünflächen auf dem GE-Grundstück (= graue 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.

Die privaten Grünflächen angrenzend an den Schiffmühlenweg sind mit Großbäumen zu versehen. Die Grünflächen im Norden der Gewerbegebiete, angrenzend an den Geh- und Radweg der Monheimerstraße sind mit dichter Baum- und Strauchbepflanzung zu versehen. Gleiches gilt für die Eingrünung an der westlichen Grenze. Eine Artenauswahlliste für Bepflanzung ist unter C. Anhang in der Satzung des Bebauungsplans angegeben. In diesen privaten Grünflächen sind jegliche Gebäude (auch mobile), Geländeaufschüttungen, Wände oder Werbeanlagen unzulässig.

Bei Anpflanzung von Hochstämmen in der Nähe des Sicherheitsstreifens ist jedoch zu beachten, dass diese bei Umbruch nicht in die Leiterseile fallen können.

Pro angefangene 500 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 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Diese Grundfläche wird als nicht überbaute Fläche berücksichtigt. Zusätzlich ist je angefangene 5 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 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 4.1), 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 Denkmalschutz

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

9.2 Vorgaben zur baulichen Nutzung im Sicherheitsstreifen der 110kV-Leitung

Die Leitungsschutzzone der Leitung beträgt 27,50 m beiderseits der Leitungsachse. Darin enthalten ist die sogenannte Baubeschränkungszone die zwischen Mast Nr. A61 und Mast Nr. A62 jeweils 24,00 m und zwischen Mast Nr. A62 und Mast A63 jeweils 25,00 m beiderseits der Leitungsachse beträgt. Innerhalb der Baubeschränkungszone bestehen Höhenbeschränkungen für alle Bau- und sonstigen Maßnahmen.

Die Bebaubarkeit unter Hochspannungsleitungen richtet sich nach DIN EN 50341-1. Demnach sind bei 110-kV-Leitungen folgende Mindestabstände zu den Leiterseilen einzuhalten: Verkehrsflächen: 7,00 m, Gelände: 6,00 m, Bauwerke: 5,00 m, feuergefährdete Betriebsstätten (Tankstellen usw.) und

Gebäude ohne feuerhemmende Dächer: 11,00 m, Sportflächen: 8,00 m, Zäune usw.: 3,00 m, Bepflanzung: 2,50 m. Bei der Ermittlung der Abstände ist unter der Leitung der größtmögliche Durchhang und seitlich der Leitung das größtmögliche Ausschwingen der Leiterseile bei Wind anzunehmen.

Im Plan sind die Sicherheitsstreifen mit den berechneten maximalen Bauhöhen als Höhen ü. NN dargestellt. Die maximal möglichen Bauhöhen innerhalb der Baubeschränkungszone sind für jedes Gebäude gesondert mit dem Energieversorger abzustimmen. Ein Radius von mindestens 10,00 m gemessen ab Fundamentaußenkante um den Mast Nr. A62 muss von jeglicher Bebauung freibleiben. Die Zufahrt zum Mast muss auch mit LKW und Mobilkran jederzeit gewährleistet bleiben. Bei Baumaßnahmen im Bereich des Freileitungsmastes dürfen die Masterdungsanlagen weder beschädigt noch selbstständig entfernt werden. Eine notwendige Verlegung kann nur im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH durchgeführt werden. Krananlagen dürfen nur so errichtet werden, dass sie nicht in den Schutzzonenbereich der Freileitung hineinragen. Nähere Details bzgl. Kranaufstellungen sind zur Stellungnahme vorzulegen. Bei auf Gebäuden geplanten Photovoltaikanlagen ist der Schattenwurf der vorhandenen Maste und Leitungen von den Betreibern zu akzeptieren. Dies gilt auch bei einer Anpassung / Erneuerung von Masten, die eine Änderung der Höhe bzw. der Grundabmessungen des Mastes bedingen und ggf. eine auftretende Änderung des Schattenwurfes verursachen.

Es wird drauf hingewiesen, dass bei ungünstigen Witterungsverhältnissen Eisbrocken und Schneematschklumpen von den Leiterseilen und den Masttraversen (seitlicher Ausleger) abfallen können. In den Mastbereichen und unter den Leiterseilen muss unter Umständen mit Vogelkot gerechnet werden. Emissionen von festen, flüssigen oder gasförmigen Stoffen, z. B. von Staub oder Wasserdampf, in unmittelbare Nähe von Hochspannungsanlagen, können deren Funktionsfähigkeit u. U. erheblich beeinträchtigen. Im Interesse einer störungsfreien öffentlichen Energieversorgung, bitten wir bei der Erstellung von Flächennutzungsplänen/Bebauungsplänen diese Sachlage zu berücksichtigen.

Die Bestands- und Betriebssicherheit der Hochspannungsfreileitungen muss jederzeit gewährleistet sein. Maßnahmen zur Sicherung des Leitungsbestandes und -betriebes, wie Korrosionsschutzarbeiten, Arbeiten zur Trassenfreihaltung von betriebsgefährdendem Aufwuchs bzw. auch die Erneuerung, Verstärkung oder ein durch Dritte veranlasster Umbau auf gleicher Trasse, unter Beibehaltung der Schutzzonen, müssen ungehindert durchgeführt werden können.

Eine Bepflanzung mit hochwachsenden Bäumen und Sträuchern innerhalb der Leitungsschutzzone ist nicht möglich. Die maximale Aufwuchshöhe ist in jedem Fall mit der Bayernwerk Netz GmbH abzustimmen. Außerhalb der Schutzzonen sind Bäume so zu pflanzen, dass diese bei Umbruch nicht in die Leiterseile fallen können.

In diesem Zusammenhang wird darauf aufmerksam gemacht, dass diejenigen Bäume oder Sträucher, die in den Mindestabstandsbereich der Hochspannungsleitung wachsen oder bei Umbruch geraten können, durch den Grundstückseigentümer entschädigungslos zurückgeschnitten oder entfernt werden müssen bzw. auf Kosten des Grundstückseigentümers vom Leitungsbetreiber entfernt werden.

Die Sicherheitshinweise sind zu beachten. Können auf der Internetseite des Bayernwerks eingesehen und ausgedruckt/mitgegeben werden.

9.3 Bauverbotszone

Entlang der freien Strecke von Staatsstraßen (im Planungsgebiet befindlicher Teil der Monheimer Straße) gilt gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 20,0 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke ein Bauverbot. Die entsprechende Anbauverbotszone ist im Plan als gelb gestrichelte Linie dargestellt.

Bäume und Lärmschutzanlagen dürfen nur mit einem Mindestabstand von 10m vom Fahrbahnrand der Straße errichtet werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).

9.4 Mutterboden

Der anfallende Mutterboden muss gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vergeudung geschützt werden (30 cm).

9.5 Hochwasserrisikogebiet

Laut Wasserwirtschaftsamt liegt das Planungsgebiet in einem Hochwasserrisikogebiet (HQ extrem der Donau); gemäß WHG sind hier neue Heizölverbraucheranlagen verboten, wenn andere weniger was-sergefährdende Energieträger zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.

Der Hochwasserschutz der Stadt Neuburg an der Donau ist auf HQ100 plus 1m Freibord ausgelegt und das Planungsgebiet somit für HQ100 geschützt

9.6 Telekommunikationslinien

Im Geltungsbereich entlang der Straßen befinden sich TK-Linien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Diese Linien dürfen bei Planung und Bauausführung nicht verändert bzw. beschädigt werden. Die bestehenden TK-Linien sind im Plan dargestellt.

10. Flächenbilanz

	Fläche	Fläche in %
Größe des Geltungsbereichs	11.118 m²	100,0 %
Gewerbefläche (GE)	4.539 m ²	41 %
Straßenverkehrsfläche Bestand (Schiffmühlenweg, Monheimer Straße mit Geh/Radweg)	1.828 m ²	16 %
Feldweg Bestand	284 m ²	2,5 %
Private Grünfläche	3.960 m ²	36 %
Öffentliche Grünfläche Bestand	507 m ²	4,5 %

UMWELTBERICHT

1. Einleitung

1.1 Naturräumliche Lage und Topographie

Das im Nordwesten von Neuburg gelegene Gebiet befindet sich ca. 700 m nördlich vom Stadtzentrum. 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 südlich der Monheimer Straße kurz vor dem Ortsteil Bittenbrunn und umfasst eine Fläche von ca. 11.118 m²

Das Planungsgebiet wird als Gewerbegebiet ausgewiesen mit einer Fläche von 4.539 m².

- Die bestehende Baumallee mit dazugehörigem Grünstreifen an der Monheimer Straße bleibt erhalten
- Für das Gewerbegebiet ist eine intensive Randeingrünung in Richtung Schiffmühlenweg mit ca. 9 Meter Breite und Großbäumen festgelegt.
- Das Gewerbegebiet ist im Norden angrenzend an den bestehenden Geh- und Radweg der Monheimer Straße mit einer Randeingrünung von 5 Metern mit Baum- und Strauchpflanzung zu versehen.
- 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 500 m² Grundstücksfläche und je 5 Stellplätzen 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

Bewertung

Gemäß dem Bodeninformationssystem Bayern ist der geologische Untergrund überwiegend von Löß geprägt. Im Planungsgebiet liegen vorherrschend Kalkpaternia aus Carbonatfeinsand bis -schluff über Carbonatsand bis -kies (Auensediment, grau) 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 Schiffmühlenweg ist der Boden bereits versiegelt.

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.

Auswirkungen

Baubedingt kommt es zur Beeinträchtigung der obersten Bodenschichten. Dadurch gehen belebte Bodenzonen verloren und der natürliche Aufbau des Bodens wird zerstört. Durch die Baumaschinen erfolgt gegebenenfalls eine Verdichtung des Oberbodens.

Durch die Bebauung des Gewerbegebietes erfolgt eine dauerhafte Versiegelung. Die Bodenlebewelt wird dadurch in diesem Bereich gestört / reduziert. Durch die Festsetzung einer maximalen Grundflächenzahl von 0,45, was für ein Gewerbegebiet relativ gering ist, und dem Ausschluss der Überschreitung der GRZ durch Garagen und Stellplätze gem. § 19 Abs. 4 BauNVO, wird die Versiegelung jedoch begrenzt. Durch die Verrechnung sickerfähiger Ausführungen bei Stellplätzen und Zufahrten bei der GRZ soll zudem der Anreiz zu weniger Flächenversiegelung geschaffen werden.

Durch die Aufwertung eines Teils der bisherigen Ackerfläche zu Grünfläche mit entsprechenden festgelegten Bepflanzungen (siehe Punkt 8 Grünordnung) erfolgt in diesem Bereich eine Aufwertung für das Schutzgut Boden. Die bis dato hier erfolgten stofflichen Einträge aus der Landwirtschaft bleiben dann aus und die Bodenhorizonte werden nicht mehr durch Umlagerung beeinträchtigt.

Nach Abschluss der Bauarbeiten ist nur noch mit geringer Beeinträchtigung für das Schutzgut Boden zu rechnen.

Ergebnis

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind somit mit geringer Erheblichkeit einzustufen.

2.2 Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser

Bewertung

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.

Auswirkungen

Der Bau der Gewerbebebauung bedingt eine Versiegelung von Flächen, die bisher zur Aufnahme von Oberflächenwasser und zur Grundwasserneubildung zur Verfügung standen. Durch die GRZ von 0,45 ist die Neuversiegelung nicht unerheblich, für ein Gewerbegebiet aber relativ gering. Auf den privaten Flächen ist das anfallende, unverschmutzte Oberflächenwasser zurückzuhalten und falls es die Untergrundbeschaffenheit zulässt, breitflächig ganz zu versickern oder der Brauchwassernutzung zuzuführen.

In die südliche private Grünfläche ist die erforderliche Sickerfläche integriert. Hier kann das anfallende Oberflächenwasser versickert werden. Zudem bleiben durch die privaten Grünflächen im Norden, an der westlichen und an den östlichen Rändern unversiegelte Flächen zur Aufnahme von Oberflächenwasser und zur Grundwasserneubildung erhalten.

Ergebnis

Aufgrund der vorgenannten Maßnahmen sind die Auswirkungen bezüglich des Schutzgutes Grund- und Oberflächenwasser mit geringer Erheblichkeit einzustufen.

2.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bewertung

Die im Geltungsbereich befindlichen Flächen werden größtenteils intensiv landwirtschaftlich genutzt. Ein Teil der Fläche ist derzeit bereits vollversiegelt (Straße Schiffmühlenweg). Insofern ist bei Tieren und Pflanzen nur eine geringe Artenvielfalt festzustellen. Durch die landwirtschaftliche Nutzung ist zudem mit Einträgen von Dünge- und Spritzmitteln im Bereich der Ackerfläche zu rechnen. Diese wirken sich negativ auf die natürliche Flora und Fauna aus. Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs sind daher als Lebensraum für Tiere und Pflanzen im Großteil der Fläche von geringer Bedeutung.

Auswirkungen

An jeweiligen Grundstücksgrenzen, im größeren Ausmaß im Süden und im Norden sind private Grünflächen mit Bepflanzungen festgesetzt. Die Flächen bieten neue Lebensräume mit ökologischem Entwicklungspotential.

Pro angefangene 500 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 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Diese Grundfläche wird als nicht überbaute Fläche berücksichtigt. Zusätzlich ist je angefangene 5 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 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Diese Grundfläche wird als nicht überbaute Fläche berücksichtigt.

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. Diese Gründächer, die für eine Überschreitung der GRZ angerechnet werden sollen (siehe Punkt 4.1 der Begründung), 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 begrünten 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.

Ergebnis

Für Tiere und Pflanzen kann die Planung mit den vorgeschriebenen Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen sowie durch die anzulegenden privaten Grünflächen und deren Bepflanzung durchaus eine Verbesserung des Zustands darstellen. Die Auswirkungen für Flora und Fauna sind deshalb trotz der Versiegelung von Flächen mit geringer Erheblichkeit einzustufen.

2.4 Schutzgut Mensch und Erholungseignung

Bewertung

Aufgrund der beschriebenen derzeitigen Nutzungen der Fläche eignet sich das Planungsgebiet derzeit nicht für Erholungszwecke. Es kann daher von einer geringen Bedeutung der Flächen für das Schutzgut Mensch ausgegangen werden.

Auswirkungen

Durch die Festsetzung von privaten Grünflächen an den Rändern des Planungsgebietes wird eine gute Eingrünung des Gewerbegebietes erzielt und ein fließender Übergang in die freie Landschaft bewirkt. Die festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen, insbesondere im Norden zur Monheimerstraße hin tragen zur Durchgrünung des Gewerbegebietes bei.

Bestehende Wegeverbindungen werden durch die Planung nicht zerschnitten.

Durch das neue Gewerbegebiet entstehen neue Lärmimmissionen. Durch ein Lärmschutzgutachten wurde geprüft inwieweit schädliche Umweltauswirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) verursacht werden und die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nach dem Baugesetzbuch (BauGB) erfüllt werden. Um Letzteres sicher zu stellen wird für die maßgebliche Fläche Schallemissionsbeschränkungen in Form eines Geräusch-Emissionskontingentes nach der DIN 45691 (1) festgesetzt. Die Lärmemissionen der geplanten Gewerbegebietsfläche erhöhen die Lärmimmissionen nur unwesentlich, da für die maßgebliche Fläche eine Schallemissionsbeschränkung in Form eines Emissionskontingentes festgesetzt wird.

Somit werden durch den zukünftigen Gewerbebetrieb weder an den bestehenden Wohngebäuden, noch an den möglicherweise zukünftig heranrückenden Wohngebäuden östlich des Plangebietes schädliche oder unzumutbare Lärmimmissionen verursacht.

Ergebnis

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und Erholungseignung sind somit mit geringer Erheblichkeit einzustufen.

2.5 Schutzgut Klima und Luft

Bewertung

Der Geltungsbereich des Planungsgebietes liegt in keiner nachweisbaren Frischluftschneise. Aufgrund dessen ist die Bedeutung des Planungsgebiets für das Schutzgut Klima und Luft als gering einzuschätzen. Im Erläuterungsbericht des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan vom März 2006 werden zu Klima und Luft (Frischluftversorgung) folgende Aussagen gemacht:

- a) Kaltluftentstehungsgebiete und für den Luftaustausch und den Frischlufttransport bedeutende Talräume sollen in ihrer Funktion erhalten werden.
- b) Die donaubegleitenden Auwälder sollen als wichtige Frischluftproduktionsflächen und Frischlufttransportbahnen erhalten werden.

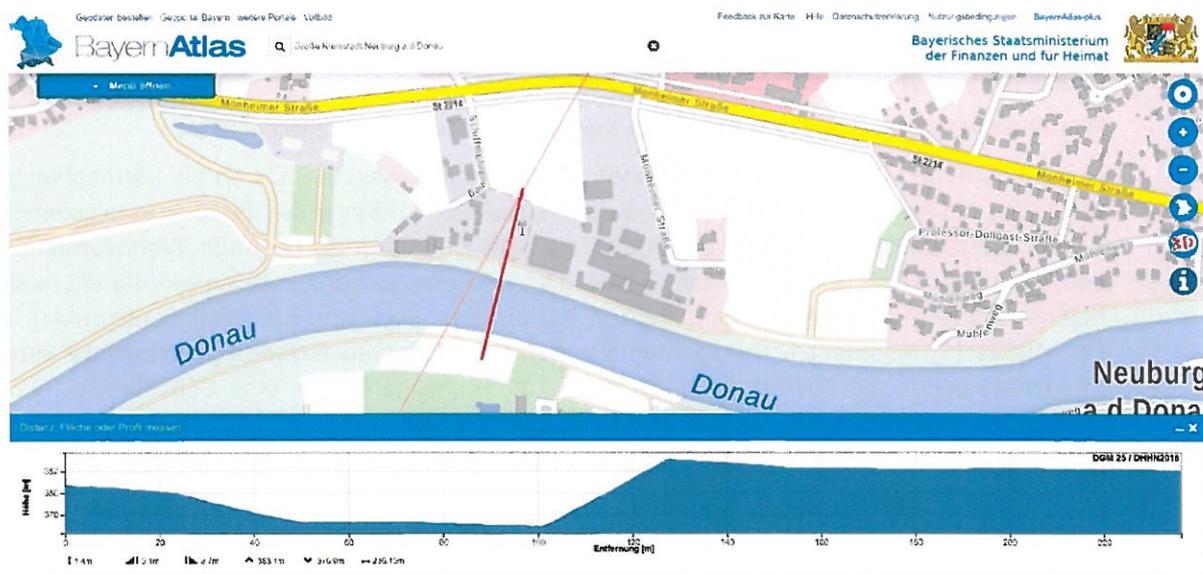
Dies trifft auf das Planungsgebiet aufgrund seiner Lage so nicht zu.

Und da in unserer Region die Hauptwindrichtung West>Ost ist und die Donau auch ihre Fließrichtung in West>Ost hat wird die Frischluftversorgung hauptsächlich im Korridor der Donau verlaufen.

Auswirkungen

Luft

Durch die relativ geringe Flächeninanspruchnahme bzw. Verdichtung werden eventuelle Kaltluftzirkulationen nicht wesentlich beeinträchtigt. Zudem stellt an dieser Stelle eine Höhendifferenz von ca. sechs Metern zwischen Donau und nördlichen Donauufer an sich schon eine natürliche Barriere für einen Frischluftaustausch dar. Und selbst wenn eine gewisse Funktion unterstellt wird, so lässt die geplante Bebauung mit ihrer nicht allzu großen Verdichtung immer noch einen Luftaustausch von Süd nach Nord zu.



Auszug aus dem BayernAtlas, Höhenprofil, Stand: 05.10.2021

Lokalklima

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.

Ergebnis

Die Frischluftversorgung und die Kaltluftströme sowie deren Entstehungsgebiete werden durch die Bebauung nicht beeinträchtigt. Die Umweltauswirkungen durch Versiegelung sind gering und lokal begrenzt.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft sind somit mit geringer Erheblichkeit einzustufen.

2.6 Schutzgut Landschaft

Bewertung

Das Planungsgebiet bedeutet aufgrund seiner Topographie (ebenes Gelände) und bereits vorhandener gewerblicher Bebauung in der Umgebung keinen zusätzlichen negativen Eingriff in das Landschaftsbild.

Auswirkungen

Exponierte Lagen oder Sichtbeziehungen sind durch die Bebauung nicht betroffen. Bezüglich dem Altstadtberg mit Schloss und Altstadt ergeben sich keine wesentlichen Beeinträchtigungen (siehe dazu Punkt 2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter). Durch die festgelegten privaten Grünflächen mit entsprechender Durchgrünung an den Rändern des Planungsgebietes, insbesondere gegenüber der nördlichen Monheimer Straße wird eine verträgliche Einbindung in das bestehende Landschaftsbild geschaffen.

Ergebnis

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind somit mit geringer Erheblichkeit einzustufen.

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bewertung

Im Planungsgebiet sind keine geschützten Landschaftsbestandteile oder Bodendenkmale vorhanden. Von der Monheimer Straße mit Geh- und Radweg sowie von Teilen des Schiffmühlenweges sind bei geringerer Belaubung des Bewuchses entlang der Donau sowie bei richtigem Blickwinkel, partielle Blickbeziehungen zur Altstadt und zum Schloss möglich.

Auswirkungen

Etwaige Blickbeziehungen zum Schloss und der Altstadt werden bei üblichen Blickwinkeln (Fahren oder Gehen entlang der Monheimer Straße) nicht wesentlich beeinträchtigt. Durch das zurückversetzte Gebäude und somit der Entfernung zur Monheimer Straße ist ein Durchblick zu Schloss und Altstadt unmittelbar entlang der Monheimer Straße bzw. des parallel verlaufenden Fuß- und Radweges weiterhin möglich. Die Blickbeziehungen zu Schloss und Altstadt sind entlang der Monheimer Straße in dem betroffenen Abschnitt und unter Betrachtung der jeweiligen Fuß-, Rad- und Kraftfahrzeugperspektiven direkter durch den Baumbestand entlang der Donau und die bestehenden Gebäude weiter östlich des Planungsgebietes beeinträchtigt.



Perspektivische Darstellung der geplanten Gewerbebebauung mit Ausnützung der Höhenfestsetzungen.



Grafische Überlagerung der Gebäudesimulation mittels Heliumballons vor Ort am 16.09.2020 / Standpunkt des Fotos: Kreuzungspunkt Geh- und Radweg an der Monheimer Straße und Schiffmühlenweg. Diese Ortseinsicht war Grundlage für den darauffolgenden Beschluss mit dem Ergebnis, dass die Gebäudelage und Dimensionierung so akzeptiert werden kann und die Planung mit diesen Höhenvorgaben weiter fortgeführt werden soll.

Ergebnis

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind somit mit geringer Erheblichkeit einzustufen.

3. Geplante Maßnahmen zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

Maßnahmen zur Verringerung bzw. Vermeidung negativer Umweltauswirkungen durch die Gewerbegebietsausweisung wurden bereits in Kapitel 2. als Teil der Umweltauswirkung der Planung beschrieben.

3.1 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: 0,4	B I 0,2 – 0,5
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
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 0,45 handelt es sich um ein Vorhaben mit höherem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad. Das Planungsgebiet wird derzeit als Ackerfläche genutzt. Das Gebiet wird daher in die Kategorie A I für die Gewerbeflächen 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 A I angesetzt wurde. Die Vermeidungsmaßnahmen, welche den Kompensationsfaktor je Maßnahme um 0,05 verringern können sind konkret: pro 500 m² Grundstücksfläche ein standortheimischer Laubbaum, je angefangene 5 Stellplätze ein standortheimischer Laubbaum, private Grünflächen mit Großbäumen wie in der Plandarstellung ersichtlich sowie Bäumen der Wuchsklasse III im näheren Bereich der Hochspannungsleitung. (Artenauswahlliste siehe Anhang der Satzung des Bebauungsplans.)

Die im Bebauungsplan aufgezeigten Nutzungsänderungen ergeben den folgenden Kompensationsbedarf:

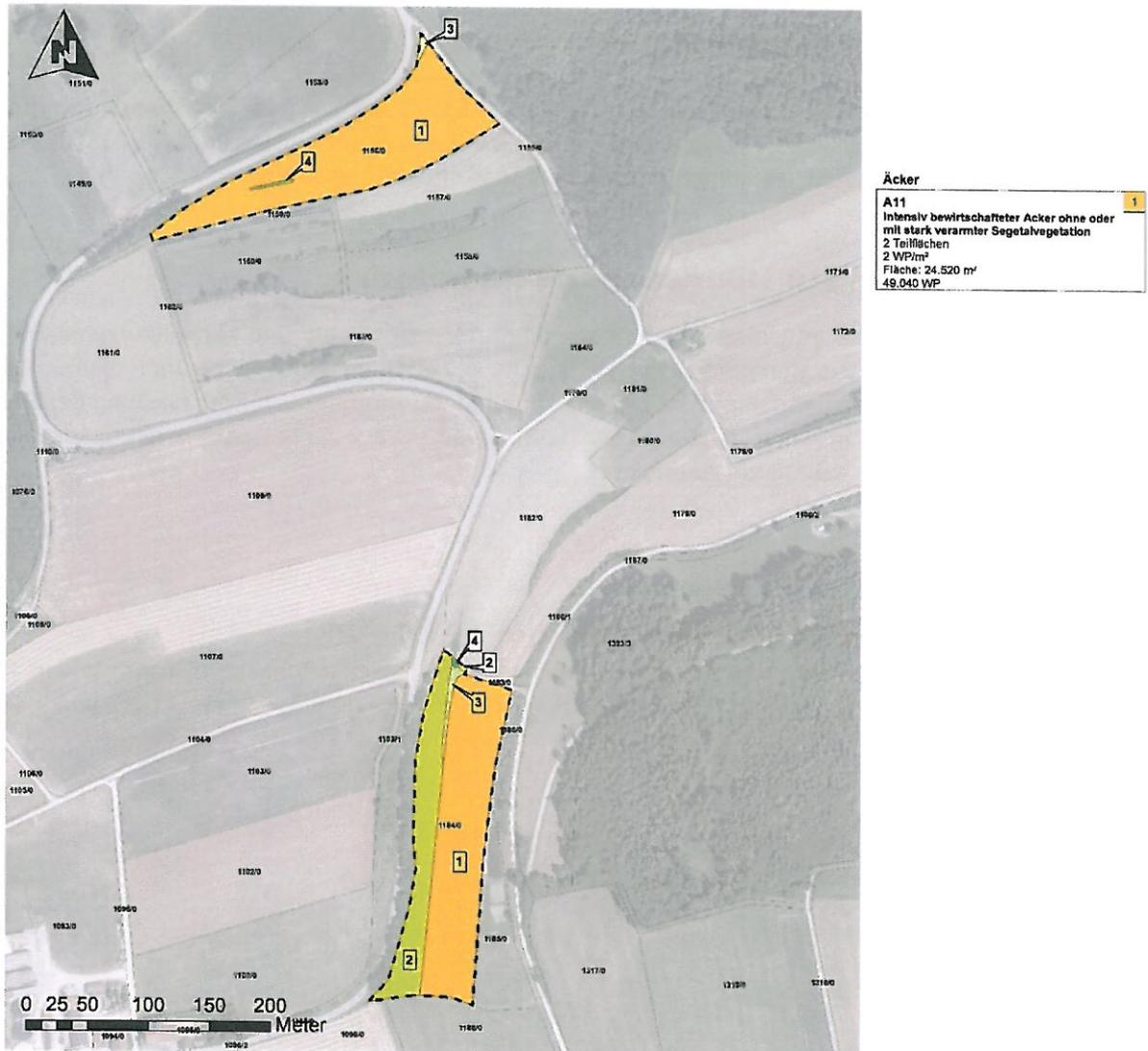
Eingriffsbilanzierung			
Eingriffstyp	Flächengröße	Kompensationsfaktor	Kompensationsbedarf
Gewerbegebiet westlich	4.539 m ²	0,4 – A I	1.816 m ²
Eingriff gesamt			<u>1.816 m²</u>

Ausgleichsbilanzierung				
Ausgleichsmaßnahme	Größe	Ausgangszustand	Kompensationsfaktor	Kompensationswert
Artenarmes Extensivgrünland	1.816 m ²	Ackerland	1,0	<u>1.816 m²</u>

3.2 Ausgleichsmaßnahmen

Der Kompensationsbedarf von ca. 1.816 m² kann nicht im Planungsgebiet erbracht werden.

Die erforderliche ökologische Ausgleichsfläche von insgesamt ca. 1.816 m² muss außerhalb des Geltungsbereichs des Planungsgebietes auf den Flächen des Donaumoos Zweckverbandes Gemarkung Ammerfeld, Fl.Nr. 1156 & 1184 auf der Fläche A11 erbracht werden.



4. 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 Beurteilung der Eingriffsregelung sowie die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ 2. Erweiterte Auflage Januar 2003) des damaligen Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen angewandt.

5. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Umsetzung der im Umweltbericht aufgeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ist nachzuverfolgen. 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 regelmäßigen Turnus von etwa 2 Jahren jeweils ein Ortstermin mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erfolgen.

6. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan Nr. 3-18 GE Monheimer Straße hat eine Geltungsbereichsgröße von 11.118 m² und sieht die Ausweisung von Gewerbegebiet vor. Durch die Festlegung einer GRZ von 0,45 und der

großzügigen Ausweisung von Grünflächen und Bepflanzungen an den Rändern können die Umweltauswirkungen minimiert werden. Eine Versickerung des Regenwassers erfolgt auf dem Grundstück selbst innerhalb der südlichen privaten Grünfläche.

Bei den überplanten Flächen handelt es sich derzeit um Ackerflächen. Schwerwiegende Folgen für den Arten- und Biotopschutz sind nicht zu erwarten.

Die Erschließung erfolgt über die bestehende Straße Schiffmühlenweg kommend von der Monheimer Straße. Es gibt diesbezüglich daher keine Neuversiegelung.

Durch das Baugebiet ist mit geringen Umweltauswirkungen hinsichtlich der verschiedenen Schutzgüter zu rechnen. Zur weiteren Verminderung der Umweltauswirkungen werden Vermeidungsmaßnahmen vorgenommen. Die nachstehende Tabelle gibt einen Überblick über die Erheblichkeit der Auswirkungen für die verschiedenen Schutzgüter:

Schutzgut	Bewertung Bedeutung	Auswirkungen	Ergebnis
Boden	gering	gering	gering
Grundwasser und Oberflächenwasser	gering	gering	gering
Tiere und Pflanzen	gering	gering	gering
Mensch und Erholungsneigung	gering	gering	gering
Klima und Luft	gering	gering	gering
Landschaft	gering	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	gering	gering	gering

7. Referenzliste der Quellen

Folgende Referenzen wurde für die Bewertungen und Beschreibungen im Bericht herangezogen:

- Untersuchung der schalltechnischen Belange im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 3-18 "Gewerbegebiet Monheimer Straße" der Stadt Neuburg an der Donau mit der Bezeichnung "LA20-262-G01-E01-01 " vom 18.10.2021
- Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Ein Leitfaden (Ergänzte Fassung), 2. erweiterte Auflage Januar 2003, Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU)
- Der Umweltbericht in der Praxis, Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung (Ergänzte Fassung), 2. Auflage Januar 2007, Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss bzw. der Stadtrat haben in den Sitzungen am 18.05.2018 bzw. 11.07.2018 beschlossen, Gewerbeflächen an der Monheimer Straße auszuweisen und dafür einen Bebauungsplan im aufgezeigten Geltungsbereich aufzustellen.

Das Verfahren wurde im Jahr 2020 wieder aufgenommen und der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss bzw. der Stadtrat haben in den Sitzungen am 15.01.2020 bzw. 28.01.2020 nach Vorstellung zweier Varianten beschlossen Variante B zu billigen und dafür die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Aufgrund zahlreicher gravierender Stellungnahmen aus der 1. Anhörung wurden diese Einwände zunächst diskutiert und eine weitere Entwurfsvariante entwickelt und die bisherigen beiden Varianten plus eine weitere Variante zur Diskussion gestellt.

Hauptpunkte der Einwände waren Lärmimmissionen und die mögliche Dimensionierung des südwestlichen Gewerbebetriebs. Unter diesem Hintergrund fand in der Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom 08.07.2020 sowie in der Sitzung des Stadtrates vom 21.07.2020 die Abwägung der 1. Anhörung statt. Hierbei wurden auch die Varianten und die möglichen Dimensionierungen der Gewerbebetriebe umfassend vorgestellt und zur Diskussion gestellt. Als Ergebnis wurde Planvariante D beschlossen mit der Vorgabe zunächst ein Lattengerüst der möglichen Dimensionen vor Ort zu installieren und dies durch das Gremium zu besichtigen sowie die 2. Anhörung erst nach Vorliegen der schalltechnischen Immissionsprognose durchzuführen.

Am 16.09.2020 fand eine Ortseinsicht statt zur Begutachtung des mittels Heliumballons errichteten „Gerüsts“ zur Veranschaulichung der Dimensionierung. In der folgenden Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses wurde die Planvariante D mit der begutachteten Dimensionierung beschlossen.

In seiner Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom 13.01.2021 wurde das Ergebnis der schalltechnischen Immissionsprognose vorgestellt sowie eine neue angepasste Planung. Die Betrachtung der unterschiedlichen Planungsszenarien ergab, dass bei Beibehaltung der Planvariante D eine spätere Wohnnutzung südlich und östlich des Planungsgebietes nicht mehr möglich sein wird. Und dass Planvariante D mit der Darstellung des Mischgebietes im Südosten mit der tatsächlichen, momentan gewerblichen Nutzung östlich und südlich des Plangebietes, aus schalltechnischer Sicht nicht funktionieren wird. Daher wurde eine Variante E (ohne das südöstliche Mischgebiet aber mit dem nordöstlichen Gewerbegebiet) und Variante F (ohne das südöstliche Mischgebiet und ohne dem nordöstlichen Gewerbegebiet) zur Diskussion und Abstimmung präsentiert.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in dieser Sitzung beschlossen, die öffentliche Auslegung mit Variante F durchzuführen.

Entgegen dem Empfehlungsbeschluss des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom 13.01.2021 beschließt der Stadtrat in seiner Sitzung am 26.01.2021 die Planvariante F nicht fortzuführen, sondern stattdessen mit Planvariante E (ohne das südöstliche Mischgebiet aber mit dem nordöstlichen Gewerbegebiet) die öffentliche Auslegung durchzuführen.

In seiner Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses am 03.02.2021 wurde folglich, aufgrund des o.g. Beschlusses des Stadtrates der Beschluss des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses Nr. 212/2021 vom 13.01.2021 aufgehoben und die Durchführung der öffentlichen Auslegung mit Planvariante E beschlossen.

Planvariante E liegt dieser Begründung zu Grunde. In seiner Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom 05.05.2021 bzw. des Stadtrates (in Form des Ferienausschusses) vom 18.05.2021 wurde die 2. Abwägung durchgeführt und der Bebauungs- und Grünordnungsplan als Satzung beschlossen bzw. die Flächennutzungsplanänderung festgestellt.

Die Unterlagen wurden sodann bei der Regierung von Oberbayern zur Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung eingereicht.

Mit Schreiben vom 26.08.2021 teilte die Regierung von Oberbayern mit, dass die Flächennutzungsplanänderung in der vorliegenden Form mit den eingereichten Unterlagen nicht genehmigungsfähig ist, da seitens der Regierung von Oberbayern für mehrere Anforderungen Mängel bestehen. Da eine Heilung innerhalb der Frist nach § 6 Abs. 4 BauGB nicht möglich war, wurde der Antrag mit Schreiben seitens der Stadt vom 02.09.2021 zurückgezogen.

Die Änderungen wie in dieser Begründung dargelegt wurden umgesetzt und mit der geänderten Planung eine erneute verkürzte Auslegung im Zeitraum vom 28.10.2021 bis einschließlich 10.11.2021 durchgeführt.

Hierbei gab es keine Einwendungen der Träger öffentlicher Belange mehr und auch keine privaten Einwendungen. Es sind noch Stellungnahmen als Hinweise eingegangen, welche entweder grundsätzlich nicht in einem Bebauungsplan (§ 9 BauGB) zu regeln, bereits in der Planung erfüllt waren oder bei den dem Bebauungsplan nachfolgenden Planungen berücksichtigt und den dabei zuständigen Ämtern und Sachgebieten übermittelt worden sind.

In seiner Sitzung des Stadtrates vom 16.11.2021 wurde der Bebauungs- und Grünordnungsplan als Satzung beschlossen bzw. die Flächennutzungsplanänderung festgestellt.

Die Unterlagen wurden sodann erneut bei der Regierung von Oberbayern zur Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung eingereicht.

Mit Bescheid vom 10.01.2022 hat die Regierung von Oberbayern die Flächennutzungsplanänderung mit folgenden Hinweisen genehmigt:

1. Im Rahmen der weiteren Verfahren ist die Lärmproblematik durch Schallschutzmaßnahmen so zu bewältigen, dass der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und die Anforderungen an gesunde Wohn-, Arbeits- und Unterrichtsverhältnisse gewahrt werden. Der in Aufstellung befindliche Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 3-18 „Gewerbegebiet Monheimer Straße“ sieht hierzu die Festsetzung entsprechender Emissionskontingente vor.
2. In den nachfolgenden Zulassungsverfahren sind zum Schutz der Nachbarschaft vor unzulässigen Lichtimmissionen die LAI-Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen zu beachten. Der in Aufstellung befindliche Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 3-18 „Gewerbegebiet Monheimer Straße“ sieht hierzu bereits eine entsprechende Festsetzung vor.
3. Die bestehende 110 kV-Leitung im Änderungsbereich ist hinsichtlich möglicher Auswirkungen durch elektromagnetische Felder im Rahmen der nachfolgenden Zulassungsverfahren zu berücksichtigen. Des Weiteren können durch Anlagen innerhalb des Änderungsbereichs, z. B. Transformatoren, unter Umständen relevante elektrische und magnetische Felder entstehen. In den nachfolgenden Zulassungsverfahren ist dafür Sorge zu tragen, dass die Anforderungen der 26. BImSchV und soweit einschlägig der 26. BImSchVVwV eingehalten werden.
4. Der Planumgriff der Bauleitplanung liegt im Korridor der Planfälle VI, VII und VIII der Tangentenplanung zwischen der B16 im Süden und der St2214 im Norden. Die Gewerbegebietsdarstellung im Flächennutzungsplan ist nunmehr beschränkt auf den westlichen Bereich, sodass eine Westtangente in Planfall VIII östlich der künftigen Schreinerei geführt und in einem Kreisverkehr an die Monheimer Straße angebunden werden könnte. Die Prüfung der Tangentenvarianten bleibt dem notwendigen Planfeststellungsverfahren vorbehalten.

In seiner Sitzung des Stadtrates vom 25.01.2022 hat dieser sodann beschlossen, die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „GE Monheimer Straße“ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen, von der Durchführung des Genehmigungsverfahrens und den Hinweisen einschließlich deren Behandlung zustimmend Kenntnis zu nehmen und die Flächennutzungsplanänderung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Neuburg an der Donau, den 26.01.2022

Stadt Neuburg an der Donau



Dr. Gmehling
Oberbürgermeister

