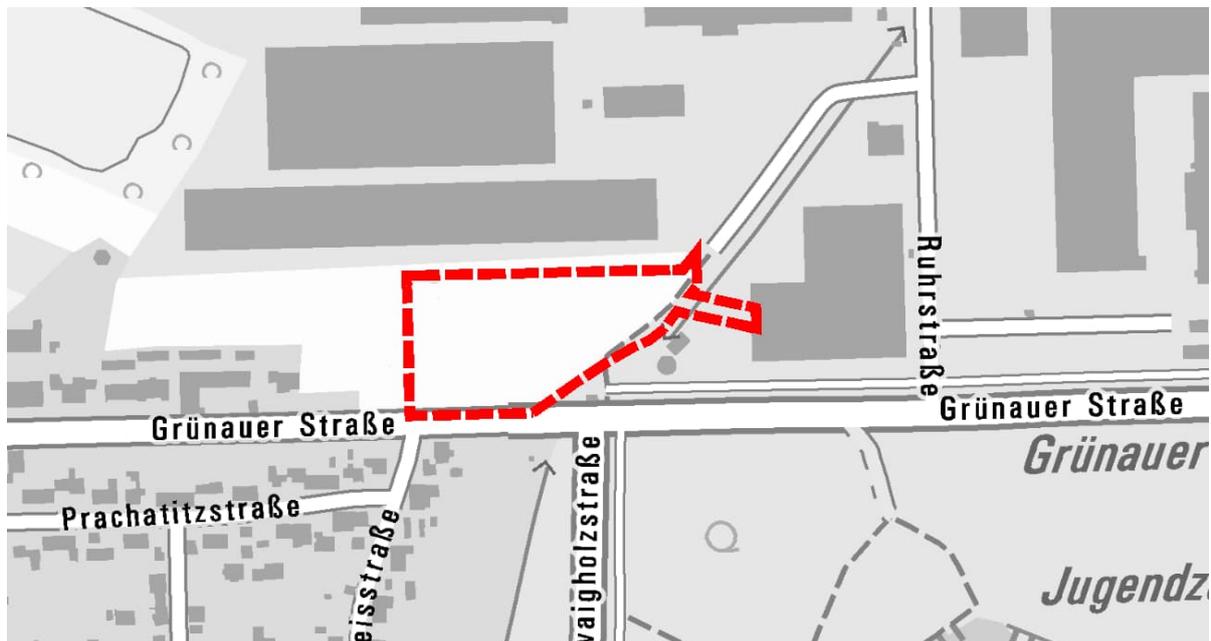




Stadt Neuburg an der Donau
Landkreis Neuburg-Schrobenhausen

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

Begründung mit Umweltbericht



Entwurf vom 15.05.2024

TB | MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

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

Karlsplatz A 12
86633 Neuburg an der Donau

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

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB

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

Amtsgericht Nürnberg PR 286
USt-IdNr. DE315889497

Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg

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

Bearbeitung: Matthias Fleischhauer
Stadtplaner

Nicola Berchtenbreiter
B.Sc. Geographie

Roman Schaurhofer
B.Sc. Raumplanung und Raumordnung

Planstand Entwurf vom 15.05.2024

Nürnberg, 15.05.2024
TB|MARKERT

Neuburg a.d.Donau, _____
Stadt Neuburg a.d.Donau

Matthias Fleischhauer

Oberbürgermeister Dr. Gmehling

Inhaltsverzeichnis

A	Begründung	4
A.1	Anlass und Erfordernis	4
A.2	Ziele und Zwecke	4
A.3	Ausgangssituation	4
A.3.1	Lage im Stadtgebiet und Eigentumsanteile	4
A.3.2	Bestandsanalyse	4
A.4	Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen	5
A.4.1	Übergeordnete Planungen	5
A.4.2	Wirksamer Flächennutzungsplan	9
A.4.3	Entwicklungskonzept „Aktive Zentren Untere Altstadt“	9
A.4.4	Baurecht, Rechtsverbindlicher Bebauungsplan	10
A.4.5	Naturschutzrecht	10
A.4.6	Wasserhaushalt	11
A.4.7	Kampfmittel und Altlasten	12
A.4.8	Immissionsschutz	12
A.4.9	Denkmalschutz	13
A.5	Änderung des Flächennutzungsplans	13
A.5.1	Räumlicher Geltungsbereich	13
A.5.2	Nutzungsänderung	13
A.5.3	Flächenbilanz	14
B	Umweltbericht	14
C	Rechtsgrundlagen	15
D	Abbildungs- und Tabellenverzeichnis	15
E	Abkürzungsverzeichnis	16
F	Verzeichnis der Anlagen	17

A Begründung

A.1 Anlass und Erfordernis

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

Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 1-42 „Industriegebiet Grünauer Stadtwald I“. Die derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplans stehen der Zulässigkeit des Vorhabens teilweise entgegen, für die Realisierung des Vorhabens ist daher die Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Der Bebauungsplan ist nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neuburg a.d.Donau entwickelbar, da dieser eine Grünfläche und als vorgeschlagene Fläche für den Wasserrückhalt darstellt. Daher wird eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zur Bebauungsplanänderung Nr. 1 - 42.3 "Industriegebiet Grünauer Stadtwald I" erforderlich.

A.2 Ziele und Zwecke

Mit der Flächennutzungsplanänderung zur Bebauungsplanänderung Nr. 1 - 42.3 "Industriegebiet Grünauer Stadtwald I" soll die Sicherung der Arbeitsplätze sowie die Erweiterung des Standorts erzielt werden. Dazu soll westlich des bereits bestehenden Produktionsstandorts auf einer derzeit als Grünfläche genutzten Fläche eine Fläche für Gewerbebetriebe entstehen.

A.3 Ausgangssituation

A.3.1 Lage im Stadtgebiet und Eigentumsanteile

Das Plangebiet befindet sich im Industriegebiet Grünau, welches sich an der Grünauer Straße im Osten des Hauptorts der Stadt Neuburg a.d.Donau bzw. nördlich des Ortsteils Heinrichsheim befindet. Mit Ausnahme des östlich angrenzenden Grabens, der durch ein Brückenbauwerk gequert werden soll, befinden sich alle Grundstücke und Grundstücksteile in privatem Eigentum.

A.3.2 Bestandsanalyse

Mit der Ausnahme der bestehenden Stellplatzanlage im Nordosten ist das Plangebiet frei von baulichen Anlagen und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Nördlich des Plangebiets befinden sich Gebäude für die Logistikknutzung und die industrielle Produktion von Sitzen. Östlich liegt das Bestandswerk zur Sitzfertigung. Südlich durch die Grünauer Straße begrenzt sind Wohngebäude anzutreffen. Im Westen grenzt unmittelbar Ackerland an, weiter westlich eine gemischt genutzte Bebauung an.

Das ausgedehnte Gewerbe- und Industriegebiet Grünauer Stadtwald I im Nordosten der Stadt Neuburg wird durch die Spreestraße / Ruhrstraße von der Grünauer Straße aus erschlossen. Das Plangebiet wird im Süden durch die Grünauer Straße begrenzt, die auch eine Erschließungsmöglichkeit bietet.

A.4 Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen

A.4.1 Übergeordnete Planungen

A.4.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Stand 2023

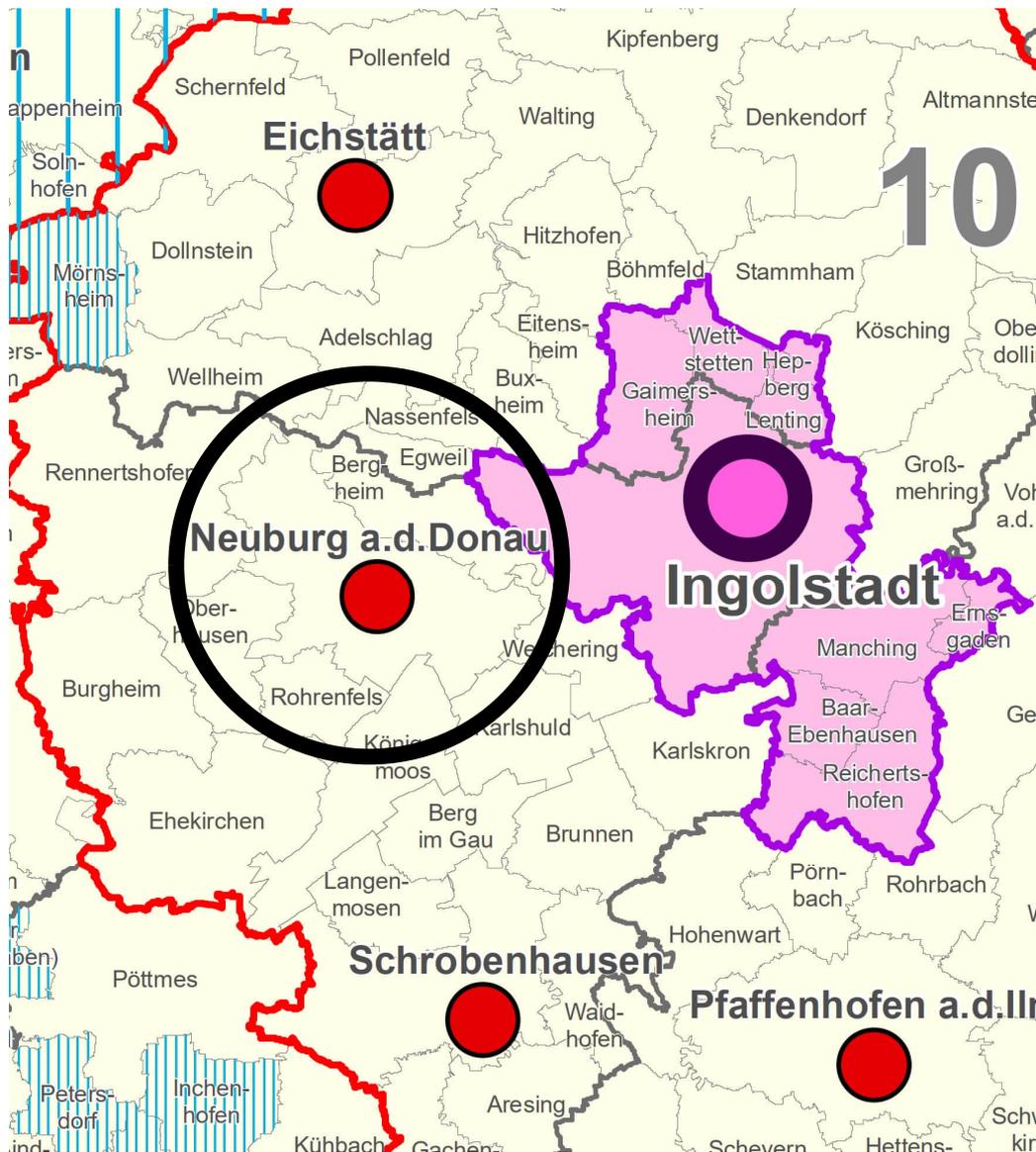


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023, ohne Maßstab, genordet

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern aus dem Jahr 2023 wurde seit dem ersten Inkraft-Treten am 01. September 2013 bis zum Jahr 2023 drei Mal fortgeschrieben, zuletzt im

Jahr 2023. Die Teilfortschreibung ist am 01. Juni 2023 in Kraft getreten. Die Stadt Neuburg a.d.Donau wird darin als Mittelzentrum im allgemein ländlichen Raum dargestellt.

Betroffene Ziele (im Folgenden mit „(Z)“ markiert) und Grundsätze (im Folgenden mit „(G)“ markiert) des LEP:

LEP 1.3.2 (G) In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen wie Grün- und Wasserflächen auch im Innenbereich von Siedlungsflächen zur Verbesserung der thermischen und lufthygienischen Belastungssituation neu angelegt, erhalten, entwickelt und von Versiegelung freigehalten werden.

LEP 2.2.5 (G) Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des ländlichen Raums soll gestärkt und weiterentwickelt werden. Hierzu sollen - günstige Standortbedingungen für die Entwicklung, Ansiedlung und Neugründung von Unternehmen sowie Voraussetzungen für hochqualifizierte Arbeits- und Ausbildungsplätze geschaffen, [..]

LEP 3.1.1 (G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

LEP 3.3 (Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [..]

LEP 5.1 G Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

LEP 6.2.1 (Z) Erneuerbare Energien sind dezentral in allen Teilräumen verstärkt zu erschließen und zu nutzen.

LEP 6.2.2 (G) Auf einen verstärkten Ausbau der Photovoltaik auf Dachflächen und anderweitig bereits überbauten Flächen soll hingewirkt werden.

LEP 7.1.1 (G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.

A.4.1.2 Regionalplan Ingolstadt (10)

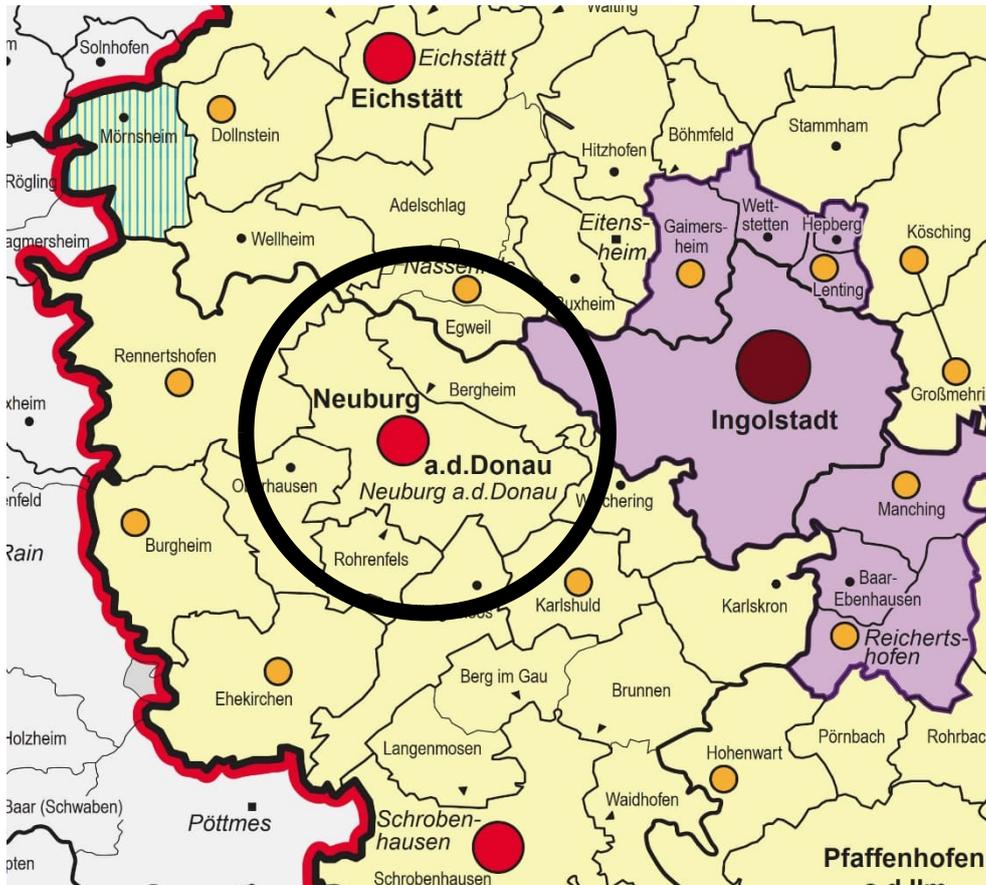


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Region Ingolstadt 2022, Karte 1 „Raumstruktur“, Kartenstand 2015, ohne Maßstab, genordet

Im zu berücksichtigenden Regionalplan „Region Ingolstadt“ vom 25. Juli 1989 (in Kraft getreten am 30.12.1989) mit seinen 29. Änderungen (Stand: 06.02.2023) wird die Stadt Neuburg a.d.Donau als Mittelzentrum im allgemein ländlichen Raum dargestellt.

Folgende Ziele (im Folgenden mit „(Z)“ markiert) und Grundsätze (im Folgenden mit „(G)“ markiert) des Regionalplans sind für die vorliegende Planung einschlägig:

RP 10 3.4.4 (Z) Auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden.

RP 3.4.6.1 (G) Es ist von besonderer Bedeutung, ortsansässigen Betrieben die Anpassung an sich wandelnde Anforderungen zu erleichtern.

RP 10 5.1.1 G Die Wirtschaftskraft der Region soll wettbewerbsfähig und sozialverträglich bei Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen weiterentwickelt, ausgebaut und gestärkt werden. Die Erwerbsmöglichkeiten der Bevölkerung sollen erhalten und ausgebaut werden. Die Stärkung der Region soll allen Teilräumen zugutekommen. [...]

RP 5.1.2.3 (G) Großbetriebe sollen möglichst im Oberzentrum, in den Mittelzentren, in zentralen Orten des Stadt- und Umlandbereiches sowie in zentralen Orten an Entwicklungsachsen angesiedelt werden.

RP 5.1.2.4 (G) Auf dem Arbeitsmarkt der Region soll ein in Qualität und Quantität breites und modernes Arbeits- und Ausbildungsplatzangebot angestrebt werden. Dabei soll ein Ausgleich zwischen Angebot und Nachfrage in einer zumutbaren Entfernung zwischen Wohn- und Arbeitsort ermöglicht werden. Dem negativen Pendlersaldo gegenüber der Region München soll auch durch eine vermehrte gewerbliche Siedlungstätigkeit begegnet werden.

A.4.1.3 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Der geplante Produktionsbetrieb ist als Gewerbebetrieb zu bewerten und fällt somit in den Anwendungsbereich des Grundsatzes Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums (vgl. LEP 2.2 Gebietskategorien und 2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums) sowie des Ziels Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot (vgl. LEP 3.3).

Gemäß LEP (G) 2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums soll die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des ländlichen Raums gestärkt und weiterentwickelt werden. Hierzu sollen günstige Standortbedingungen für die Entwicklung, Ansiedlung und Neugründung von Unternehmen sowie Voraussetzungen für hochqualifizierte Arbeits- und Ausbildungsplätze geschaffen werden.

Die Planung dient der Standortsicherung ortsansässiger Betriebe sowie dem Erhalt von Arbeitsplätzen. Gleichzeitig werden durch die Nutzungsänderung der Fläche geeignete Rahmen- und Standortbedingungen für die Entwicklung bzw. Neuansiedlung von Unternehmen geschaffen. Das Vorhaben entspricht somit dem Grundsatz 2.2.5.

Gemäß LEP (Z) 3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Nachdem für das Vorhaben eine Teilfläche eines bestehenden Industriegebietes überplant wird, steht die Planung auch im Einklang mit LEP Ziel 3.3.

Das Plangebiet stellt gegenwärtig einen Freiraum als Puffer zu den angrenzenden Siedlungsbereich im Süden und Westen dar. Klimaangepassten Raum- und Siedlungsstrukturen kommt gemäß LEP Grundsatz 3.1.1 eine große Bedeutung zu. Mit der Planung wird dieser „grüne Puffer“ in Teilen für eine bauliche Nutzung vorgesehen. Sofern auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gleichzeitig umfangreiche Eingrünungsmaßnahmen am westlichen und südlichen Rand des Plangebietes vorgesehen werden, entspricht die Planung auch dem Grundsatz 3.1.1.

A.4.2 Wirksamer Flächennutzungsplan

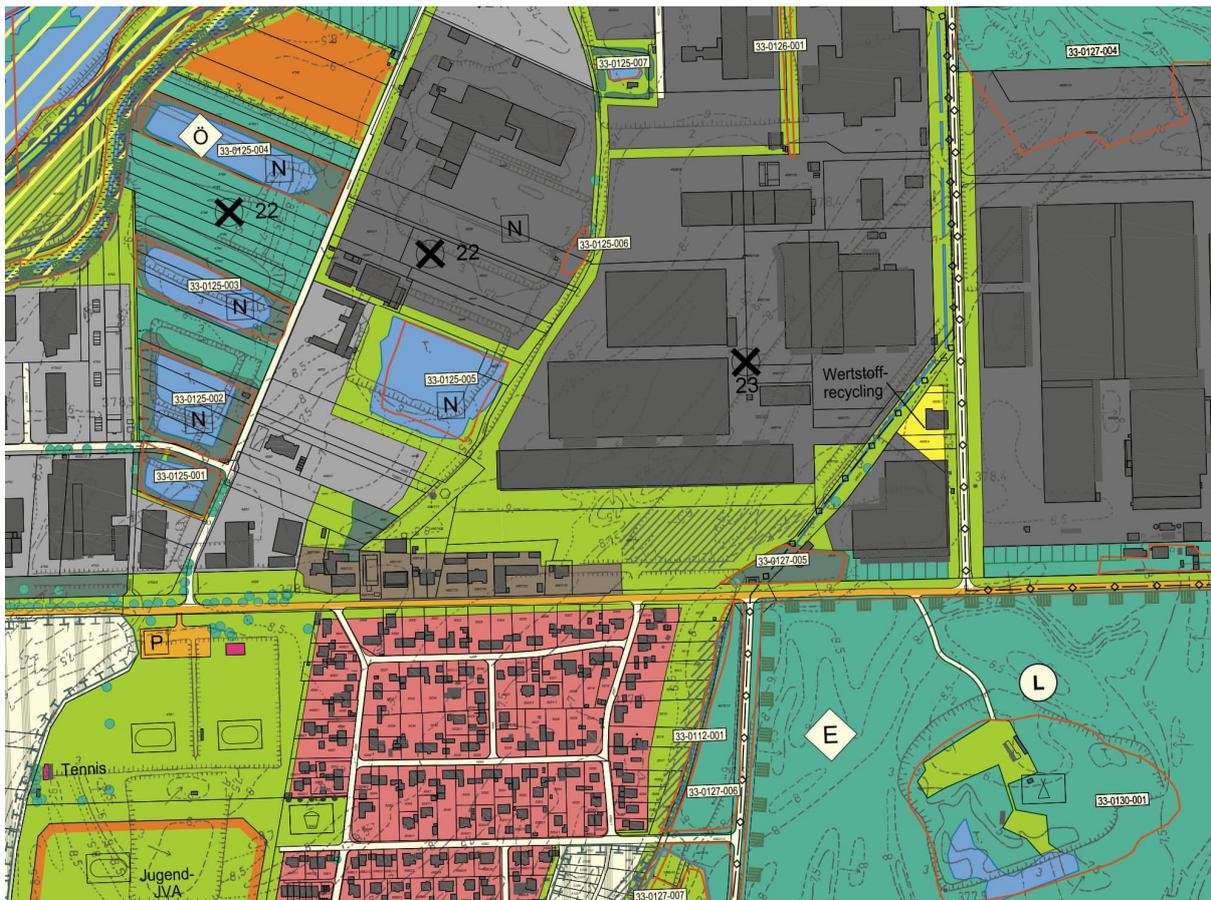


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2006, ohne Maßstab, genordet

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Neuburg a.d.Donau trat im Juni 2006 in Kraft. Er stellt den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans als Grünfläche dar. Der Bebauungsplan ist damit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar und macht dessen Änderung im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich.

Die im Flächennutzungsplan als Retentionsfläche dargestellte Fläche (schwarze Schraffur) entspricht nicht mehr den gemeindlichen Zielvorstellungen, da ausreichende Retentionsflächen bereits weiter südlich geschaffen wurden.

A.4.3 Entwicklungskonzept „Aktive Zentren Untere Altstadt“

Für den Bereich der Unteren Altstadt in der Innenstadt von Neuburg an der Donau wurde im Jahr 2011 von der CIMA Beratung + Management GmbH, München, ein Entwicklungskonzept mit den Schwerpunkten Einzelhandel und Tourismus erstellt. Im Wesentlichen benennt es integrierte und nicht integrierte Lagen, wobei die Grünauer Straße, an der sich das Plangebiet befindet, als nicht integrierte Lage betrachtet wird. Laut dem Entwicklungskonzept in Kapitel „6.1 Standortkonzept (Fortschreibung)“ sollten Neuansiedlungen von Einzelhandels-einrichtungen in nicht integrierten Lagen nur in begründeten Ausnahmefällen (z.B. im Fall nicht innenstadtrelevanter Sortimente als Ersatz für freiwerdende Flächen) vorgenommen

werden. Insgesamt sollte sich die zukünftige Einzelhandelsentwicklung in Neuburg auf die Innenstadt und die integrierten Lagen konzentrieren.

A.4.4 Baurecht, Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 1-42 „Industriegebiet Grünauer Stadtwald I“, in Kraft getreten am 02.06.1967. Dieser setzt das Plangebiet als Industriegebiet fest. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer GRZ von 0,7 festgesetzt.

Über dem Plangebiet liegt eine, parallel zur Grünauer Straße verlaufende, Baugrenze, die den Bereich einer überbaubaren Grundstücksfläche kennzeichnet. Darüber hinaus sind Teile des Planungsgebiets als Flächen für die Forstwirtschaft bzw. Flächen, die als Schutzzone aufzuforsten sind, festgesetzt. Zusätzlich werden Festsetzungen über die örtlichen Verkehrsflächen getroffen. Das Baurecht für den Geltungsbereich bemisst sich damit nach § 30 BauGB.



Abbildung 4: Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan 1967, nachdigitalisiert 2010, mit Geltungsbereich der Planung. Ohne Maßstab, genordet

A.4.5 Naturschutzrecht

Schutzgebiete im Sinne der §§ 23-29 BNatSchG sind innerhalb des Untersuchungsraums nicht ausgewiesen. Es befinden sich keine amtlichen kartierten Biotop- und gesetzlich geschützte Biotop (§ 30 BNatSchG) im Untersuchungsraum. Das nächstgelegene Flachlandbiotop (Biotopteilflächen Nr. 7233-1102-003, Überschrift: Feldgehölze und Hecken im Gewerbegebiet Grünau) grenzt direkt im Südosten an den Planbereich sowie an die Grünauer Straße an. Auf der gegenüberliegenden Seite der Grünauer Straße befindet sich angrenzend an die Schwaigholzstraße ein weiteres Flachlandbiotop (Biotopteilflächen Nr. 7233-1102-002). Weiterhin besteht in unmittelbarer Nähe, gegenüber dem bestehenden Produktionsbetrieb das Landschaftsschutzgebiet (Nr. LSG-00400.01) und überlagert sich hier ebenfalls mit einem Biotop.



Abbildung 5: Schutzgebiete im Umfeld des Plangebiets (BayernAtlas, 2024).

Das direkt an das Planungsgebiet anschließende Biotop „Feldgehölze und Hecken im Gewerbegebiet Grünau“ (7233-1102-003) wird mit Stand 22.09.2010 wie folgt beschrieben: Die Baumschicht der vermutlich plenterartig genutzten Gehölze ist meist relativ lückig und bis 25 m hoch; darunter zeigt sich häufig eine dichte Strauch- und Krautschicht. Typische Arten: Berg-Ahorn (häufig), Spitz- und Feld-Ahorn, Esche, Stiel-Eiche, Hainbuche und Winter-Linde, darunter Hasel, Hartriegel, Schwarzer Holunder, Pfaffenhütchen und Wolliger Schneeball. Im Unterwuchs viel Kratzbeere und Wald-Fiederzwenke zudem Giersch, Geflecktes Lungenkraut, Maiglöckchen, Haselwurz, Wald-Ziest, Efeu u.a. Sonstige Flächenanteile (5 %): kreuzender Feldweg.

A.4.6 Wasserhaushalt

Das Planungsgebiet liegt in ca. 700 – 800 m Entfernung von der Donau (Gewässer I. Ordnung). Deren festgesetztes Überschwemmungsgebiet endet in 600-700 m Entfernung zum Planungsgebiet. Im Osten anschließend an das Planungsgebiet verläuft außerdem ein teilweise verrohrter Kanal, der im Norden in den Längenmühlbach und damit östlich der Staustufe Bergheim in die Donau mündet. Im Westen befinden sich außerdem mehrere stehende Gewässer kleinen Umfangs.

Das gesamte Planungsgebiet liegt innerhalb des wassersensiblen Bereichs, sowie der Hochwassergefahrenflächen HQextrem.

Aufgrund der Topographie und der Lage im Näherungsbereich der Donau ist mit einem geringen Grundwasserflurabstand zu rechnen. Auch die Hinweiskarte Hohe Grundwasserstände des LfU bestätigt dies.

Das Baugebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

Das Gelände im Planungsgebiet ist insgesamt sehr flach. Das Gefälle neigt sich leicht Richtung Osten, wo ein kleines Fließgewässer verläuft, das in den Längenmühlbach mündet. An der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs grenzt ein gehölzbestandener, angelegter Wall an. An der südlichen Grenze erhöht sich das Gelände zur Straße hin.

A.4.7 Kampfmittel und Altlasten

Im Umgriff des Planungsbereiches sind nach derzeitiger Aktenlage und den Informationen aus dem Altlasten-, Bodenschutz- und Dateninformationssystem (ABuDIS) keine Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenveränderungen bekannt.

Es ist dennoch nicht auszuschließen, dass im Zuge von Baumaßnahmen in den betroffenen Bereichen Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen aufgedeckt werden. Sollte sich dies bestätigen, sind das Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt umgehend zu informieren. Für die weitere Vorgehensweise sind dann die folgenden Punkte zu beachten:

- Die erforderlichen Maßnahmen sind durch einen fach- und sachkundigen Sachverständigen (Bereich Bodenschutz) in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt festzulegen. Des Weiteren sind im Anschluss die notwendigen Untersuchungen durchzuführen, die fachgerechte Ausführung zu überwachen sowie die gewerteten Ergebnisse in einem Bericht zusammen zu fassen, der dem Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen und dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zeitnah und unaufgefordert zur Prüfung vorzulegen ist.
- Kontaminiertes Aushubmaterial ist in dichten Containern oder auf befestigter Fläche mit vorhandener Schmutzwasserableitung zwischen zu lagern, zu untersuchen und nach Vorliegen der Untersuchungsergebnisse ordnungsgemäß zu entsorgen.
- Eine Versickerung des Niederschlagswassers über belastete Auffüllungen ist nicht zulässig. Kontaminierte Auffüllungen im Bereich von evtl. geplanten Versickerungsanlagen sind entsprechend den Sickerwegen vollständig auszutauschen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Dies ist durch Sohl- und Flankenbeprobungen zu belegen. Der Parameterumfang ist mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt im Vorfeld abzustimmen.
- Als Auffüllmaterial darf nur schadstofffreies Material (z.B. Erdaushub, Sand, Kies, usw.) verwendet werden.

Falls der Einbau von Recycling-Bauschutt aus aufbereitetem Bauschutt und Straßenaufbruch in technischen Bauwerken für den Erd-, Straßen- und Wegebau geplant ist, sind die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung in der jeweils aktuellen Fassung zwingend zu beachten.

A.4.8 Immissionsschutz

Aufgrund der Lage in einem Industriegebiet wirken auf das Plangebiet sowie vom westlich gelegenen Industriegebiet Ochsengründlweg) Gewerbelärmemissionen ein.

Von der südlich des Planungsgebiets verlaufenden Grünauer Straße wirken Verkehrslärmimmissionen auf den Planbereich ein.

Vom Plangebiet selbst gehen Lärm-, Staub und Geruchsemissionen aus, die typisch für eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung sind.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind die im Plangebiet auftretenden Gewerbe-geräusche, die auf die südlich und westlich angrenzenden Siedlungsbereiche einwirken besonders zu berücksichtigen.

A.4.9 Denkmalschutz

Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

Auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde nach Art. 8 Abs. 1 und 2. BayDSchG wird hingewiesen:

- Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
- Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

A.5 Änderung des Flächennutzungsplans

A.5.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Grundstück Fl.Nr. 4867/66 sowie Teilbereiche der Fl.Nrn. 4867/19, 4867/9, 4892/2 und 4915, jeweils Gmkg. Neuburg. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung weist eine Größe von ca. 1,59 ha auf.

A.5.2 Nutzungsänderung

Die wesentliche Änderung des Flächennutzungsplans umfasst die Darstellung einer Gewerbegebietsfläche anstelle einer Grünfläche auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 4867/66 sowie auf Teilbereichen der Fl.Nrn. 4867/19, 4867/9, 4892/2 und 4915.

A.5.3 Flächenbilanz

Tabelle 1: Flächenbilanz Geltungsbereich

Flächennutzung	Fläche	Anteil
Gewerbegebiet	11.125 m ²	89 %
Industriegebiet	218 m ²	2 %
Private Grünfläche	239 m ²	2 %
Ausgleichsmaßnahme	816 m ²	7 %
Fläche gesamt	12.398 m²	100 %

B Umweltbericht

Die Flächennutzungsplanänderung erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung der Bebauungsplanänderung.

Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in gemäß § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden.

Die Flächennutzungsplanänderung umfasst mit der Fl.Nr. 4867/66 ein weiteres Grundstück. Bei diesem handelt es sich um eine genehmigte und realisierte Stellplatzanlage für PKW, sodass der Flächennutzungsplan hier an die reale Nutzung angepasst wird. Zusätzliche oder erhebliche Umweltauswirkungen sind hiermit nicht verbunden. Daher wird hinsichtlich der Umweltprüfung für die Flächennutzungsplanänderung auf folgendes Dokument verwiesen:

Bebauungsplanänderung Nr. 1 - 42.3 "Industriegebiet Grünauer Stadtwald I" mit integriertem Grünordnungsplan. Begründung mit Umweltbericht.
 Entwurf vom 09.05.2024.

C Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.12.2024 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.06. 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371) geändert.
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2022 (GVBl. S. 723)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch zuletzt geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geänd. durch Art. 1 des Gesetzes vom 23.06.2023 (GVBl. S. 251).

D Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023, ohne Maßstab, genordet	5
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Region Ingolstadt 2022, Karte 1 „Raumstruktur“, Kartenstand 2015, ohne Maßstab, genordet	7
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2006, ohne Maßstab, genordet	9
Abbildung 4: Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan 1967, nachdigitalisiert 2010, mit Geltungsbereich der Planung. Ohne Maßstab, genordet.....	10
Abbildung 5: Schutzgebiete im Umfeld des Plangebiets (BayernAtlas, 2024).....	11

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächenbilanz Geltungsbereich.....	14
---	----

E Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
AELF	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
Art.	Artikel
BayKompV	Verordnung über die Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft
BayNatSchG	Bayerisches Naturschutzgesetz
BE-Fläche	Baustelleneinrichtungsfläche
BImSchV	Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BP	Bebauungsplan
CO ₂	Kohlendioxid
dB(A)	bewerteter Schalldruckpegel
DIN	Deutsches Institut für Normung
FFH	Fauna-Flora-Habitat
Fl.Nr.	Flurstücksnummer
GOK	Gelände-Oberkante
ha	Hektar
Hz	Hertz = Schwingung pro Sekunde
i.V.m	in Verbindung mit
kF-Werte	Durchlässigkeitsbeiwert
KSG	Bundes-Klimaschutzgesetz
LAGA	Länderarbeitsgemeinschaft Abfall
LDBV	Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
LfU	Bayerisches Landesamt für Umwelt
MKW	Mineralölkohlenwasserstoffe
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
PAK	polyzyklisch aromatische Kohlenwasserstoffe
PM	Particulate Matter = Definition des Feinstaubes gemäß National Air Quality Standard
saP	spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
SM	Schwermetalle
TA-Lärm	Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm
UBA	Umweltbundesamt
UR	Untersuchungsraum
UVP	Umweltverträglichkeitsprüfung
UVPG	Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung
VDI	Verein Deutscher Ingenieure

F Verzeichnis der Anlagen

- Dieter Jungwirth, Diplom-Biologe - Büro für naturschutzfachliche Gutachten (Februar 2024): Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung. Bebauungsplanänderung Nr.1 - 42.3 „Industriegebiet Grünauer Stadtwald I“.
- BaumKonzepte GmbH & Co. KG (09. Februar 2024): BV: Neuburg Grünauer Str. - Baumfachliche Stellungnahme. Projekt [REDACTED] „Werkserweiterung Sitzfertigung und Komponenten“
- Bebauungsplanänderung Nr. 1 - 42.3 "Industriegebiet Grünauer Stadtwald I" mit integriertem Grünordnungsplan. Begründung mit Umweltbericht. Entwurf vom 21.05.2024.