



Regierung von Oberbayern • 80534 München

Große Kreisstadt Neuburg an der Donau
Stadtbauamt
Amalienstraße A 54
86633 Neuburg an der Donau

- per E-Mail d.riek@neuburg-donau.de; bauleitplanung@neuburg-donau.de; -

Bearbeitet von	Telefon/Fax	Zimmer	E-Mail
----------------	-------------	--------	--------

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom 22.03.2024	Unser Geschäftszeichen ROB-2-8314.24_01_ND-11-20-4	München, 25.04.2024
-------------	----------------------------------	---	------------------------

**Stadt Neuburg an der Donau, LK ND;
Änderung des Flächennutzungsplans und Änderung des Bebauungsplans
Nr. 1 - 42.3 "Industriegebiet Grünauer Stadtwald I";
§ 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme zur o.g. Bauleitplanung ab.

Vorhaben

Die Stadt Neuburg beabsichtigt mit o.g. Vorhaben die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Erweiterungsflächen des bestehenden Industriegebiets für ein ansässiges Unternehmen zu schaffen. Geplant ist eine Halle für die Erweiterung der Produktion sowie zwei weitere Gebäude.

Das ca. 1,5 ha umfassende Plangebiet ist aktuell als Grünfläche dargestellt und soll künftig als Gewerbefläche dargestellt werden. Der nördliche Teilbereich wird bereits für Stellplätze genutzt. Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan stellt zudem vorgeschlagene Flächen für den Wasserrückhalt auf dem Plangebiet dar. Gemäß Begründung bestehen aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan für Teile des Planungsgebiets Festsetzungen als Flächen für die Forstwirtschaft bzw. Flächen, die als Schutzzone aufzuforsten sind. Die Bebauungsplanänderung sieht neben Gewerbeflächen eine Eingrünung des Areals vor. Eine Einzelhandelsnutzung und Beherbergungsgewerbe werden im Bebauungsplan als unzulässig ausgeschlossen.

Dienstgebäude
Maximilianstraße 39
80538 München

U4/U5 Lehel
Tram 16/19 Maxmonument

Telefon Vermittlung
+49 89 2176-0

Telefax
+49 89 2176-2914

E-Mail
poststelle@reg-ob.bayern.de

Internet
www.regierung.oberbayern.bayern.de



Das bestehende Industriegebiet grenzt nördlich und östlich an das Plangebiet. Im Süden befinden sich Wohnbauflächen, westlich gemischte Baufläche. Im Südosten ist ein Biotop (Feldgehölze und Hecken) kartiert. Ebenfalls südöstlich grenzen das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 06 Donauniederung, der Regionale Grünzug Nr. 02 Engeres Donautal sowie das Landschaftsschutzgebiet Donauauen östlich von Neuburg an der Donau mit Branst an. Ein Naturschutzgebiet ist in diesem Bereich in Planung.

Erfordernisse

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

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.

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 10 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. [...]

Bewertung

Der Bedarf der Flächenneuanspruchnahme wird grundsätzlich nachvollziehbar begründet. Der Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Unternehmenserweiterung, die Sicherung des Standorts und der Arbeitsplätze wird nachvollziehbar dargelegt und trägt den Erfordernissen des LEP zur Wirtschaftsstruktur Rechnung.

Kompakte Siedlungsstrukturen und die Schaffung von Bauflächen innerhalb bebauter Siedlungszusammenhänge tragen grundsätzlich einer nachhaltigen und ressourcenschonenden Flächenentwicklung Rechnung (LEP 3.1.1 G). Die Erweiterungsflächen schließen an den bestehenden Unternehmensstandort an und sind zu einem großen Teil von Siedlungsflächen umgeben.

Allerdings kommt im Hinblick auf den Klimawandel angepassten Raum- und Siedlungsstrukturen eine große Bedeutung zu (LEP 1.3.2 G). Die Fläche stellt aktuell als Freiraum ein Puffer zur angrenzenden Bebauung im Süden und Westen dar. Der Wegfall des Freiraums und seiner klimarelevanten Bedeutung ist entsprechend abzuwägen. Die Eingrünung des Areals ist vorgeesehen. Für die verbindliche Bauleitplanung wird darüber hinaus angeregt, die Verbesserung der bioklimatischen und lufthygienischen Situation etwa durch hitzeangepasste Gebäude- und Grünflächenplanung oder auch Dach- und Fassadenbegrünung zu berücksichtigen (LEP zu 1.3.2 (B)).

Die Festsetzungen des Bebauungsplans schränken eine Photovoltaiknutzung auf Dachflächen nicht ein. Im Hinblick auf die Erfordernisse eines verstärkten Ausbaus erneuerbarer Energien und deren Nutzung (LEP 6.2.1 Z, LEP 6.2.2 G) werden Festsetzungen zu einer verpflichtenden Photovoltaiknutzung angeregt.

Im Hinblick auf die angrenzende Wohnbebauung und Belange des Immissionsschutzes wird insbesondere auch bezüglich der Ausweisung eines Gewerbegebiets mit angrenzenden Industriegebieten auf die zuständige Fachbehörde verwiesen.

Gemäß Begründung liegt das Plangebiet innerhalb des wassersensiblen Bereichs, sowie der Hochwassergefahrenflächen HQextrem. Betroffene wasserwirtschaftliche Belange sind mit der zuständigen Fachbehörde abzustimmen. Neben der zusätzlichen Versiegelung betrifft dies auch insbesondere die im Flächennutzungsplan dargestellte vorgeschlagene Fläche für Wasserrückhalt.

In Bezug auf das angrenzende Biotop wird die Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde empfohlen.

Ergebnis

Die Planung steht bei Beachtung bzw. Berücksichtigung o.g. Ziele und Grundsätze den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen. Wir bitten, die gegebenen Hinweise zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen
gez.



Sachgebiet 24.2 - Landes- und Regionalplanung
in den Regionen Ingolstadt (10) und München (14)

Städtebaulicher Hinweis

Das Sachgebiet für Städtebau und Bauordnung 34.1, welches in der Regierung federführend zuständig ist für die Genehmigung des Flächennutzungsplans der Großen Kreisstadt Neuburg an der Donau, sieht die Planung kritisch, zumal der bestehende Grünpuffer aufgegeben und emittierende Nutzungen näher an die bestehenden Baugebiete im Süden und Westen heranrücken. In den vorgelegten Planunterlagen ist nicht erkennbar, wie dieser immissionsschutztechnische Konflikt gelöst werden kann. Es wird darauf hingewiesen, dass die Planung der Baugebiete hinreichend bestimmt und den tatsächlich beabsichtigten Nutzungen entsprechen müssen. Gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetriebe. Gewerbebetriebe, die in anderen Baugebieten aufgrund ihrer Emissionen unzulässig sind, wären gemäß § 9 Abs. 1 BauNVO in Industriegebieten unterzubringen. Anhand der Betriebsbeschreibung für die Produktionserweiterung sind

die anfallenden Emissionen zu bestimmen, die Immissionen bei den angrenzenden Baugebieten in einem Lärmschutzgutachten zu prüfen und entsprechende Schutzmaßnahmen zu treffen.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind alle öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Im Erläuterungsbericht/ Begründung zur FNP-Änderung ist auf die geänderte gemeindliche Zielvorstellung (Baugebiet anstelle Wasserrückhaltefläche und Schutzzone für Aufforstung) einzugehen. Die immissionsschutzrechtliche Auswirkung der Planung und die planerische Bewältigung ist im Erläuterungs- und Umweltbericht darzulegen. Die erfolgte Abwägung ist im Verfahrensakt vollständig und transparent zu dokumentieren.