



VORENTWURF

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 39 Gewerbegebiet Ingolstädter Str. II“

in Königsmoos

Gewerbegebiet (GE) § 8 BauNVO

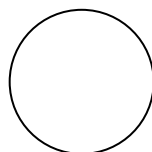
BEGRÜNDUNG



Gemeinde Königsmoos, 20.04.2026

Herr Dipl.-Ing. Huber

Herr Bürgermeister



Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|----------|
| A Begründung | 4 |
| A.1 Anlass und Erfordernis | 4 |
| A.2 Verfahren | 5 |
| A.3 Ausgangssituation | 5 |
| A.3.1 Lage und Größe | 5 |
| A.3.2 Topographische Verhältnisse | 5 |
| A.3.3 Eigentumsverhältnisse | 5 |
| A.3.4 Nutzungen | 6 |
| A.3.5 Verkehrserschließung | 6 |
| A.4 Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen | 6 |
| A.4.1 Landesentwicklungsprogramm / Regionalplan | 6 |
| A.4.2 Wirksamer Flächennutzungsplan | 6 |
| A.4.3 Naturschutzrecht | 6 |
| A.5 Planinhalt | 6 |
| A.5.1 Planungsziele | 6 |
| A.5.2 Räumlicher Geltungsbereich | 6 |
| A.5.3 Art der baulichen Nutzung | 7 |
| A.5.4 Maß der baulichen Nutzung | 7 |
| A.5.5 Überbaubare Grundstücksflächen | 7 |
| A.5.6 Haustypen, Dachneigungen, Dachformen | 7 |
| A.5.7 Garagen / Nebengebäude / Stellplätze | 7 |
| A.5.8 Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe | 7 |
| A.5.9 Überschwemmungsbereich | 8 |
| A.6 Erschließung, Ver- und Entsorgung | 8 |
| A.6.1 Verkehrserschließung | 8 |

| | | |
|---------------|--|-----------|
| A.6.2 | Stromversorgung | 8 |
| A.6.3 | Wasserversorgung | 8 |
| A.6.4 | Abwasserbeseitigung / Entwässerung | 8 |
| A.6.5 | Grundwasser | 9 |
| A.6.6 | Gewässer und wild abfließendes Wasser | 9 |
| A.6.7 | Telekommunikationsnetz | 9 |
| A.6.8 | Immissionsschutz | 9 |
| A.6.9 | Altlasten | 9 |
| A.6.10 | Denkmalschutz | 9 |
| A.6.11 | Anlagen der Bayernwerk | 9 |
| A.6.12 | Brandschutz | 10 |
| A.6.13 | Müllbeseitigung | 10 |
| B | Rechtsgrundlagen | 11 |
| | Umweltbericht | 12 |

Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 39 Gewerbegebiet Ingolstädter Str. II“

Gewerbegebiet (GE) § 8 BauNVO

A Begründung

A.1 Anlass und Erfordernis

Die Gemeinde Königsmoos beabsichtigt ein Gewerbegebiet für einen einheimischen Betrieb zu realisieren. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird gezielt die rechtliche Grundlage für die Förderung der Wettbewerbsfähigkeit der bayerischen mittelständischen Unternehmen geschaffen.

Das geplante Gewerbegebiet ist durch seine Lage in der Nähe von der B16 unter dem Aspekt der Erschließung und Erreichbarkeit sehr günstig gelegen. Entstehen sollen auf den Flurnummern 172, 173 und 173/2 der Gemarkung Untermaxfeld,



Abb. Übersichtslageplan
Kartengrundlage Geobasisdaten Bay. Vermessungsverwaltung 2020

A.2 Verfahren

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 20.04.2026 beschlossen, den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 39 Gewerbegebiet Ingolstädter Str. II“ aufzustellen.

Das geplante Verfahren wird zweistufig gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB sowie gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand im Zeitraum vom ____ bis ____ statt. Die Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB fand vom ____ bis ____ statt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____ bis ____ beteiligt. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____ bis ____ öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie die Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____ bis ____ erneut beteiligt.

Die hat mit Beschluss des Bauausschusses von dem Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ____ als Satzung beschlossen.

A.3 Ausgangssituation

A.3.1 Lage und Größe

Das Planungsgebiet „Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 39 Gewerbegebiet Ingolstädter Str. II“ der Gemeinde Königsmoos gehört zum Landkreis Neuburg-Schrobenhausen. Es grenzt im Westen an bestehendes Gewerbe an, im Süden verläuft die Ingolstädter Straße. Nördlich und Östlich befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Die Entfernung zur Stadtmitte von Neuburg beträgt ca. 12 km. Die B16 liegt in einer Entfernung von ca. 8 km.

Die Grundstücke mit den Fl. Nrn. 172, 173 und 173/2 der Gemarkung Untermaxfeld, auf welchen das Gewerbegebiet entstehen soll, weisen eine Gesamtfläche von ca. 22967m² auf.

A.3.2 Topographische Verhältnisse

Das Gelände weist eine Höhenentwicklung von Südwest nach Nordost auf. Im Nördlichsten Bereich des Geltungsbereichs fällt das Gelände von ca. 377,92 m ü. NN auf ca. 377,41 m ü. NN ab. In der mittleren Zone ist das Gefälle etwas gemäßigter, mit Höhenwerten von ca. 377,82 m ü. NN bis ca. 377,54 m ü. NN. Im mittleren unteren Bereich reicht die Höhe von ca. 378,02 m ü. NN bis ca. 377,51 m ü. NN. Der Südliche Bereich liegt weitgehend bei ca. 377,76 m ü. NN.

Zusätzlich steigt das Gelände von Nordwest nach Südost von ca. 377,37 m ü. NN auf ca. 378,08 m ü. NN an.

A.3.3 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke befinden sich in Privatbesitz.

A.3.4 Nutzungen

Auf dem überplanten Grundstück befindet sich derzeit bereits ein Gewerbe.

A.3.5 Verkehrserschließung

Erschließung

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt von Südosten über die bestehende Ingolstädter Straße sowie über das bestehende Gewerbegebiet im Westen.

Überörtliches Verkehrsnetz

Unmittelbar nächstgelegene, bedeutende, regionale Verkehrsverbindung stellt die Bundesstraße B16 nach Ingolstadt und Donauwörth dar. Diese läuft entlang Nördlich vom Planungsgebietes. Als weitere überregionale Verkehrsverbindung ist die B300 (Münchsmünster – Augsburg) in ca. 15 km Entfernung mit der Anschlussstelle Schrobhausen zu nennen. Aus dieser erschließungs- und verkehrsgünstigen Lage ergeben sich besonders zukunftsfähige Standortbedingungen für das neue Gewerbegebiet.

A.4 Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen

A.4.1 Landesentwicklungsprogramm / Regionalplan

Der Regionalplan der Region Ingolstadt (10) ordnet die Gemeinde Königsmoos dem allgemeinen ländlichen Raum zu.

A.4.2 Wirksamer Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Königsmoos stellt das Plangebiet als Gewerbegebiet dar. Eine Flächennutzungsplanänderung ist daher nicht notwendig.

A.4.3 Naturschutzrecht

Das Plangebiet liegt außerhalb von nach nationalem oder europäischem Recht geschützten Gebieten (Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, geschützter Landschaftsbestandteil, Naturdenkmal, Ramsar, Naturpark bzw. FFH- oder SPA-Gebiet).

A.5 Planinhalt

A.5.1 Planungsziele

Folgende Planungsziele stellen die Eckpunkte der Bebauungsplanung dar:

Schaffung von Gewerbeflächen.
Betriebsleiterwohnhäuser sind nicht gestattet.

A.5.2 Räumlicher Geltungsbereich

Die Grundstücke mit den Fl. Nrn. 172, 173 und 173/2, Gemarkung Untermaxfeld weisen eine Gesamtfläche von ca. 22.967 m² auf.

A.5.3 Art der baulichen Nutzung

Auf dem überplanten Gelände soll ein Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO entstehen.

A.5.4 Maß der baulichen Nutzung

Auf der gesamten Fläche des neuen Gewerbegebietes wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf max. 0,8 und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf max. 1,0 festgesetzt.

Mit den Festsetzungen von Wandhöhen als Höchstmaß in Kombination mit der Festsetzung von zulässigen Dachformen bzw. –neigungen soll im Baugebiet eine Höhenentwicklung ermöglicht werden.

Die Wandhöhe von Gebäuden darf eine Höhe von 7,50 m bezogen FFOK EG nicht überschreiten. Die Höhenlage des fertigen Fußbodens für gewerblich genutzte Gebäude darf im Zugangsbereich des Gebäudes nicht mehr als 0,20 m über der nächstgelegenen vorhandenen Straßenebene liegen. Für Wohngebäude und Büros darf der fertige Fußboden des Erdgeschosses nicht höher als 0,60 m über der dem Gebäudezugang nächst gelegenen vorhandenen Straßenebene liegen, mind. jedoch über 377,94 m über Normal Null. Eine Wandhöhe von max. 7,50 m ist festgesetzt.

A.5.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

A.5.6 Haustypen, Dachneigungen, Dachformen

Die Festsetzungen der Dachneigung bis 35° bei geneigten Dächern, Flachdach entsprechen der gewünschten städtebaulichen Entwicklung. Die Ausrichtung der Hauptdachflächen sollte entsprechend den gewünschten städtebaulichen Strukturen und der Möglichkeit von Solarthermie Nutzung erfolgen.

Trapezblech (beschichtet um Metallabtrag durch Regenwasser zu vermeiden), ziegelrote oder anthrazitfarbene, nicht glänzende Dachpfannen sowie Dachbegrünungen.

A.5.7 Garagen / Nebengebäude / Stellplätze

Stellplätze sind gemäß der jeweiligen Anzahl an Mitarbeitern zu erstellen. Die Standorte für Stellplätze, Nebengebäude und Garagen sind innerhalb des Baugebietes frei wählbar und auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die Dachformen der Garage und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude nicht zwingend anzupassen. Die Dachneigungen können dabei unter den Festsetzungen für das Hauptgebäude bleiben, dürfen diese aber nicht überschreiten. Für Garagen sind auch Flachdächer zulässig. Bei Garagen mit Grenzbebauung bezieht sich die mittlere Wandhöhe nicht auf das natürliche, sondern auf das geplante Gelände. Bei zusammengebauten Garagen sind die Dachformen aufeinander abzustimmen.

A.5.8 Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 2 BauGB ist erforderlich und wird erbracht.

Die Angaben sind dem Umweltbericht (siehe Anhang) zu entnehmen.

A.5.9 Überschwemmungsbereich

Der Überschwemmungsbereich überschreitet nicht die Baugrenze und ist planerisch mit einem ausschnitt aus den Bayernatlas mit HQ100 dargestellt.

A.6 Erschließung, Ver- und Entsorgung

A.6.1 Verkehrserschließung

Erschließung

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt von Südosten über die bestehende Ingolstädter Straße.

Überörtliches Verkehrsnetz

Unmittelbar nächstgelegene, bedeutende, regionale Verkehrsverbindung stellt die Bundesstraße B16 nach Ingolstadt und Donauwörth dar. Diese läuft entlang Nördlich vom Planungsgebietes. Als weitere überregionale Verkehrsverbindung ist die B300 (Münchsmünster – Augsburg) in ca. 15 km Entfernung mit der Anschlussstelle Schrobenhausen zu nennen. Aus dieser erschließungs- und verkehrsgünstigen Lage ergeben sich besonders zukunftsfähige Standortbedingungen für das neue Gewerbegebiet.

A.6.2 Stromversorgung

Das Plangebiet wird durch die Bayernwerk Netz GmbH mit elektrischer Energie versorgt.

A.6.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch den vorhandenen Anschluss an die vorhandene zentrale Wasserversorgungsanlage sichergestellt.

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist langfristig gewährleistet.

A.6.4 Abwasserbeseitigung / Entwässerung

Im Plangebiet wird das anfallende Schmutzwasser im Trennsystem über Sammelleitungen der kommunalen Kläranlage zugeführt.

Weitere Festlegungen und Abstimmung des Entwässerungskonzeptes sind im Zuge der Erschließungsplanung in Zusammenarbeit mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt, der Gemeinde Königsmoos und dem Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen durchzuführen. Das Niederschlagswasser wird in den Grünstreifen und im nördlichen Schotterbereich versickert. Bei einer versiegelten Fläche von mehr als 1.000 m² ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Das Entwässerungskonzept ist mit den Fachstellen abzusprechen. Die Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Mindestmaß zu begrenzen.

Häusliches Schmutzwasser wird an die Vakuumkanalisation angeschlossen. Der Hauptstrang verläuft in der Ingolstädter Straße, an den das Gewerbegebiet anbindet. Als zusätzliche Sicherheit wird ein Ringschluss zur Bestandsleitung in der Gewerbestraße erstellt, um eine Entwässerung des Gewerbegebiets über beide Anschlüsse zu ermöglichen.

A.6.5 Grundwasser

Gemäß den Aufzeichnungen des Wasserwirtschaftsamtes war beim Hochwasserereignis April 1994 der Rand des Geltungsbereiches überflutet. Wobei die Baugrenze nicht überschritten werden.

Die vom Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt genannte HQ100-Kote des ermittelten Überschwemmungsgebietes liegt bei 377,44 m ü. NN. Die Erdgeschoßhöhen der Gebäude werden daher auf einem Mindest-Niveau von 377,94 m ü. NN festgesetzt. Hierdurch ist sichergestellt, dass es im HQ100-Fall nicht zu einer Gefährdung der Bebauung kommt.

Unabhängig davon muss mit bis zur Geländeoberkante anstehenden Grundwasserständen gerechnet werden. Zudem ist bei einer Bebauung darauf zu achten, dass der Oberflächenwasserabfluss nicht zu Ungunsten umliegender Grundstücke verlagert oder beschleunigt abgeführt werden darf.

A.6.6 Gewässer und wild abfließendes Wasser

Bauliche Anlagen sind vielfältigen Gefahren durch Wasser ausgesetzt. Ferner muss mit Hang- / Schichtwasser gerechnet werden. Gebäudeteile mit wasserempfindlichen Nutzungen unterhalb der Höhenkote 377,94m ü. NN sind zu ihrem Schutz wasserdicht auszubilden. Das bedeutet auch, dass alle Öffnungen sowie Leitungs- und Rohrdurchführungen wasserdicht oder anderweitig geschützt sein müssen. Detaillierte Empfehlungen zum Objektschutz und baulichen Vorsorge enthält die Hochwasserschutzfibel des Bundesumweltministeriums (www.bmub.bund.de; Suchbegriff „Hochwasserschutzfibel“).

A.6.7 Telekommunikationsnetz

Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom oder der DSL-mobil ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten.

Zum Zweck der Koordinierung ist der Telekom mitzuteilen, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden.

A.6.8 Immissionsschutz

Die Ausweisung eines Gewerbegebietes stellt eine zusätzliche Belastung der Umwelt dar, die bei Einhaltung aller gesetzlichen Vorschriften im zulässigen Rahmen bleibt. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage des geplanten Gebiets, außerhalb der Ortschaft, bleiben Wohngebiete von erhöhter Verkehrsbelastung und möglichen Emissionen aus dem Gewerbegebiet verschont.

A.6.9 Altlasten

Altlasten sind nicht bekannt.

A.6.10 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich sind keine Bodendenkmäler bekannt.

A.6.11 Anlagen der Bayernwerk

Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzungen freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,50 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind auf Kosten des Verursachers im Einvernehmen mit der Bayernwerk AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen (siehe Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen, herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen, bzw. die DVGW-Richtlinie GW 125). Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,50 m rechts und links zur Trassenachse. Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben sind dem Bayernwerk vorzulegen. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer sowie Aufforstungen.

Vor Baubeginn der Verlegung der Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit den Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger abzustecken. Für die Ausführung der Leitungsarbeiten ist die Bayernwerk AG ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können. Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass die Bayernwerk über die Stationsgrundstücke verfügen kann. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW's mit Tieflader befahren werden können.

A.6.12 Brandschutz

Die Löschwasserversorgung ist sicherzustellen.

A.6.13 Müllbeseitigung

Der Müll muss von der öffentlichen Straße zu erreichen sein.

B Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert am 23.07.2021.

Bayerische Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl 2007, S. 588), zuletzt geändert am 25.05.2021.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) zuletzt geändert am 23.06.2021.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – Plan ZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert am 04.05.2017.

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) i.d.F. vom 23.02.2011 (GVBl S. 82, BayRS 791- 1-U), zuletzt geändert am 23.06.2021.

Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert am 09.03.2021.

Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (BayDSchG) in der Bayerischen Rechtsversammlung (BayRS 2242 – 1-WK), zuletzt geändert am 23.04.2021.

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.09.2013, zuletzt geändert am 03.12.2019

Umweltbericht

Umweltbericht für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

GE Untermaxfeld - Ost

Gemeinde Königsmoos

Landkreis Neuburg-Schrobenhausen

Regierungsbezirk Oberbayern

Verfasserin:

Elke Pfänder Dipl.Ing. (FH) Landschaftsarchitektin
Mannheimerstr.41 93309 Kelheim
Tel 09441.703422 mail@epfaender.de

Kelheim, den 09.04.2026

Umweltbericht

nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2, Nr. 2 BauGB in Verbindung mit Art.58, Abs.2 BayBO

| Gliederung | Seite |
|---|-------|
| 1. Einleitung | |
| 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans | 3 |
| 1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung | 4 |
| 2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung | 6 |
| 2.1 Mensch | 6 |
| 2.2 Tiere und Pflanzen mit Lebensräumen | 7 |
| 2.3 Boden | 10 |
| 2.4 Wasser | 12 |
| 2.5 Klima/Luft | 14 |
| 2.6 Landschaft | 15 |
| 2.7 Kultur- und Sachgüter | 16 |
| 2.8 Fläche | 16 |
| 2.9 Wechselwirkungen | 17 |
| 3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung | 17 |
| 4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen | 21 |
| 4.1 Vermeidung und Verringerung | 21 |
| 4.2 Ausgleich | 23 |
| 5. Alternative Planungsmöglichkeiten | 26 |
| 6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken | 27 |
| 7. Monitoring | 27 |
| 8. Zusammenfassung | 27 |
| 9. Quellen / Gesetzesgrundlagen | 27 |
| Anhang | |
| Pflanzenlisten 9.6.1 bis 9.6.3 | 29 |
| Ausgleichsmaßnahme für Teilfläche GE2 | 31 |

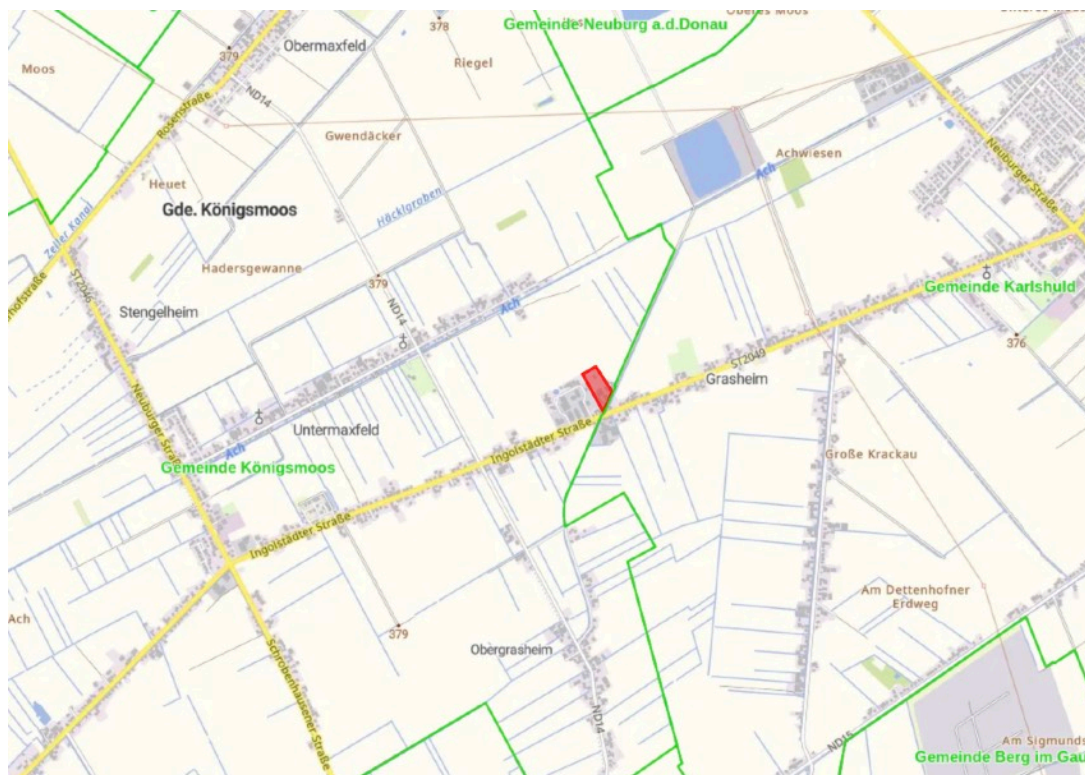
1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

In der Gemeinde Königsmoos, Ortsteil Untermaxfeld soll auf den Fl. Nrn. 172, 173 und 173/2 in der Gemarkung Untermaxfeld unter Berücksichtigung städtebaulicher, grünordnerischer und naturschutzfachlicher Belange eine weitere Siedlungsentwicklung durch Ausweisung von Gewerbebebietsflächen (GE nach § 4 BauNVO) zusätzliche Flächen für die wirtschaftliche Entwicklung im ländlichen Raum geschaffen werden.

Um den Belangen des Umweltschutzes Rechnung zu tragen, ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB (Baugesetzbuch) eine Umweltprüfung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Untermaxfeld, an der Gemeindegrenze zu Karlshuld. Es schließt im Westen an das bestehende Gewerbegebiet Königsmoos an, im Südosten an die Ingolstädter Straße, im Osten an eine Bebauung und im Nordosten und Nordwesten an die offene Landschaft mit landwirtschaftlich genutzten Flächen.



Für die Erschließung des geplanten Gewerbegebietes wird die am zukünftigen Gewerbegebiet entlang führende Ingolstädter Straße genutzt. Der Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 2,2 ha.

Der Geltungsbereich ist bereits teilweise mit Gewerbebauten und Lagerhallen bebaut, die restliche Fläche wird als Lagerfläche genutzt. Ein Teilbereich ist Brachfläche.

Das Gelände ist relativ eben mit Geländehöhen von 377,7 bis 378,3 m üNN (Wall im Norden).

Das Plangebiet liegt im Landschaftsraum „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“ (D65) und ist der Naturraum-Untereinheit „Donaumoos“ (063) zuzuordnen.

1.2 Fachgesetze und Fachpläne

Darstellung der in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.

Fachgesetze

Folgende Fachgesetze bilden die Grundlage des Umweltberichts in der Bauleitplanung.

- EU Richtlinie 2001/42/EG: Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme.
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28.07.2023
 - § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege
 - § 1a BauGB: Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz
 - § 2 Abs. 4 BauGB: Vorschriften über die Umweltprüfung
 - § 2a BauGB: Begründung zum Bauleitplanentwurf, Umweltbericht
- Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau-EAG in der Fassung vom 20. Juli 2004)

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern LEP, Stand 01.01.2020 werden u. a. folgende Ziele genannt:

3.3 Vermeidung von Zersiedeln - Anbindegebot

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

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

7.1.5 Ökologisch bedeutsame Naturräume

(G) Ökologisch bedeutsame Naturräume sollen erhalten und entwickelt werden. Insbesondere sollen

- Gewässer erhalten und renaturiert,
- geeignete Gebiete wieder ihrer natürlichen Dynamik überlassen und
- ökologisch wertvolle Grünlandbereiche erhalten und vermehrt werden.

7.1.6 (G) Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten zu Land, zu Wasser und in der Luft sollen erhalten und wieder hergestellt werden.

(Z) Ein zusammenhängendes Netz von Biotopen ist zu schaffen und zu verdichten.

Regionalplan Region Ingolstadt

Der Regionalplan Ingolstadt (10) macht in Bezug auf das geplante Gewerbegebiet folgende Aussagen (Auszüge):

3.4.1 G Zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region ist es von besonderer Bedeutung, ausreichend Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen.

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

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

7. Freiraumstruktur

7.1.2.1 G Dem Bodenschutz soll besonderes Gewicht zukommen. Die Inanspruchnahme und die Versiegelung von Grund und Boden soll verringert werden.

7.1.5.4 Z Folgende regional charakteristische Biotoptypen sollen vorrangig im Rahmen des Biotopverbundes gesichert und entwickelt werden:

...

- die Niedermoore und die naturnahen grundwasserbeeinflussten Lebensräume im Donau-, Schutter-, Küh- und Feilenmoos

7.1.6.1 G Das Landschaftsbild soll in seiner naturgeographisch und kulturhistorisch begründeten charakteristischen Eigenart erhalten werden.

Von der Planung sind keine Vorrang- und Vorbehaltsgebiete der Wasserwirtschaft, von Bodenschätzen oder der Windenergie betroffen, ebenso kein regionales Trenngrün und keine Natur- und Landschaftsschutzgebiete.

Donaumoos Entwicklungskonzept

Einzelziele

Siedlung: Erhalt der historisch gewachsenen, bandartigen Siedlungsformen in ihrer Charakteristik

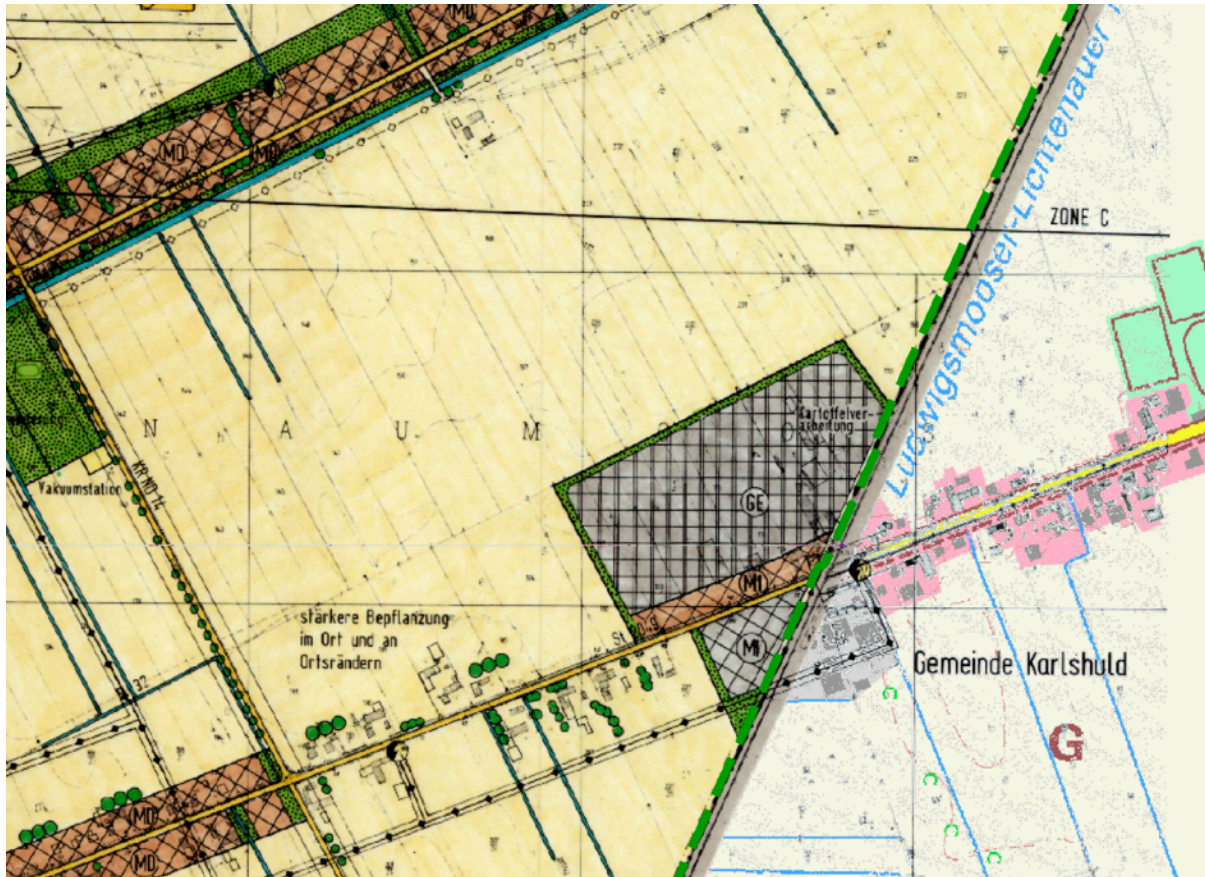
Funktionsräume:

Der direkte Planungsbereich ist als Siedlungsfläche definiert. Für die nördlich angrenzenden Flächen ist eine niedermoorschonende landwirtschaftliche Nutzung

Hochwasserrückhalteflächen sind durch die Bebauungsplanung nicht tangiert.

Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist das zur Bebauung vorgesehene Gebiet bereits als Gewerbegebiet mit Ortsrandeingrünung ausgewiesen. Die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind als „Bereich mit Vorrang für die weitere landwirtschaftliche Nutzung und notwendigen Maßnahmen zur Strukturaneicherung (Hecken, Feldgehölze, Pufferstreifen..); hohe Eignung für extensive Ackernutzung oder alternative Rohstoffproduktion“ definiert.



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

2.1 Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind in Zusammenhang mit der angestrebten Ausweisung der Flächen als Gewerbegebiet Auswirkungen auf die umliegende Wohnbebauung, die Erholungsfunktion (Landschaftsbild) und die Landwirtschaft (Nahrungsmittelproduktion) von Bedeutung.

Wohnbebauung besteht entlang der Hauptverkehrsachse zwischen Untermaxfeld und Grasheim, der Ingolstädter und Augsburgener Straße. Im östlich anschließenden Flurstück 171 liegt das zum benachbarten Gewerbebetrieb gehörende Betriebsleiterwohnhaus.

Die Erschließungsstraße für das Gewerbegebiet - als Fortführung der Ingolstädter Straße - führt als geschotterter Wirtschaftsweg in die Feldflur und Richtung Karlshuld. Er ist als örtlicher Radweg ‚Kanalbrücken‘ ausgewiesen und wird auch als Spazierweg in die freie Landschaft abseits der frequentierten Straßen genutzt.

Die Fläche ist größtenteils bereits bebaut oder wird als Lagerfläche genutzt. Eine landwirtschaftliche Nutzung findet nicht statt.

Auswirkungen

Baubedingt:

Es ist mit erhöhten Abgas- und Lärmemissionen durch Baumaschinen und -fahrzeuge sowie einer erhöhten Staubentwicklung während der Bauphase zu rechnen.

Anlagenbedingt:

Das Planungsgebiet ist größtenteils bereits als Gewerbefläche / Lagerfläche genutzt. Ein Teilbereich im Norden ist Brachfläche und nicht landwirtschaftlich genutzt. Diese Fläche (rund 0,3 ha) geht der landwirtschaftlichen Produktion von Nahrungsmitteln dauerhaft verloren. Die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen (Ackerflächen und Wiese) wird durch die geplante Nutzung der Flächen als Gewerbegebiet nicht beeinträchtigt.

Betriebsbedingt:

Durch die Zunahme des KFZ- und Lieferverkehrs erhöhen sich die Schadstoffkonzentration in der Luft, die Abgas- und Lärmemissionen geringfügig. Da an das GE kein Wohngebiet angrenzt, sind diese Auswirkungen als gering einzustufen.

Gesamtbewertung Schutzgut Mensch: Auswirkungen geringer Erheblichkeit

2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen mit Lebensräumen

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Die potenzielle natürliche Vegetation im Planungsgebiet:

„Flächig vorherrschend ist der Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald mit einem gewissen, nicht quantifizierbaren Anteil an Buchenwald der weniger feuchten Standorte (häufig Hexenkraut-Waldmeister- bzw. Eschen-Buchenwald). Kennzeichnender Komplexbestandteil ist der Traubenkirschen-Eschen-Sumpfwald, der in floristisch sehr ähnlicher Form auch gewässerbegleitend auftritt. Kleinflächige Vermehrungen (potentielle Standorte des Walzenseggen-Schwarzerlen-Bruchwaldes) treten immer wieder auf.“ (*LfU, Potentielle Natürliche Vegetation Bayerns 2012*)

Von der Planung sind keine nationalen Schutzgebiete nach dem BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) und keine internationalen Schutzgebiete nach der FFH-Richtlinie oder der

Vogelschutzrichtlinie betroffen. Im Plangebiet und den angrenzenden Bereichen befinden sich keine amtlich kartierten Biotope.

Die nächstgelegene Biotopfläche liegt westlich in ca. 170 m Entfernung im bestehenden Gewerbegebiet:

| Ökoflächenkataster (Ausgleich/Ersatz) (Ökoflächenkataster - WMS) | |
|--|---|
| ÖFK-Lfd-Nr. | 58916 |
| Auswahl des Flächentyps | Ausgleichs- und Ersatzfläche |
| Flur-Nr. | 8091/179/3 |
| Gemarkung | Untermaxfeld 8091 |
| Gemeinde | Königsmoos 185163 |
| Landkreis | Neuburg-Schrobenhausen 185 |
| Regierungsbezirk | Oberbayern 1 |
| Naturraum | Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten D65 |
| Flächengröße in ha lt. Bescheid/Kaufvertrag | 0,5553 |
| Hauptausgangszustand | G - Grünland |
| Entwicklungsziel | B - Feldgehölze, Hecken, Gebüsche, Gehölzkultur, G - Grünland |
| Name des Vorhabens | Bebauungsplan Gewerbegebiet Ingolstädter Str. |
| genehmigt/beschlossen von | Gemeinde Königsmoos |
| Datum der Genehmigung/des Bescheids | 17.11.1998 |
| Datum der Anordnung | |
| Eintritt des neuen Rechtszustands | |
| Abwicklung nach der | baurechtlichen Eingriffsregelung |
| Typ/Veranlassung des Eingriffs | Gewerbegebiet, Industriegebiet |



Biotopeilfläche Nr. 7333-1067-001

Teiche im Gewerbegebiet Grasheim

Vegetationsfreie Wasserflächen in geschützten Stillgewässern (40%)

Gewässerbegleitgehölze (30%), Großröhrichte (30%)

Gesetzlicher Schutz nach §30 bzw. §39 BNatSchG

Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bayerische Vermessungsverwaltung

Diese Fläche ist auch Teil der Ausgleichs- und Ersatzfläche für den Bebauungsplan

Gewerbegebiet Ingolstädter Str. der Gemeinde Königsmoos (ÖFK-Lfd-Nr. 58916)

Entwicklungsziel: B - Feldgehölze, Hecken, Gebüsche, Gehölzkultur, G - Grünland

Datum der Genehmigung/des Bescheids: 17.11.1998

Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bayerische Vermessungsverwaltung

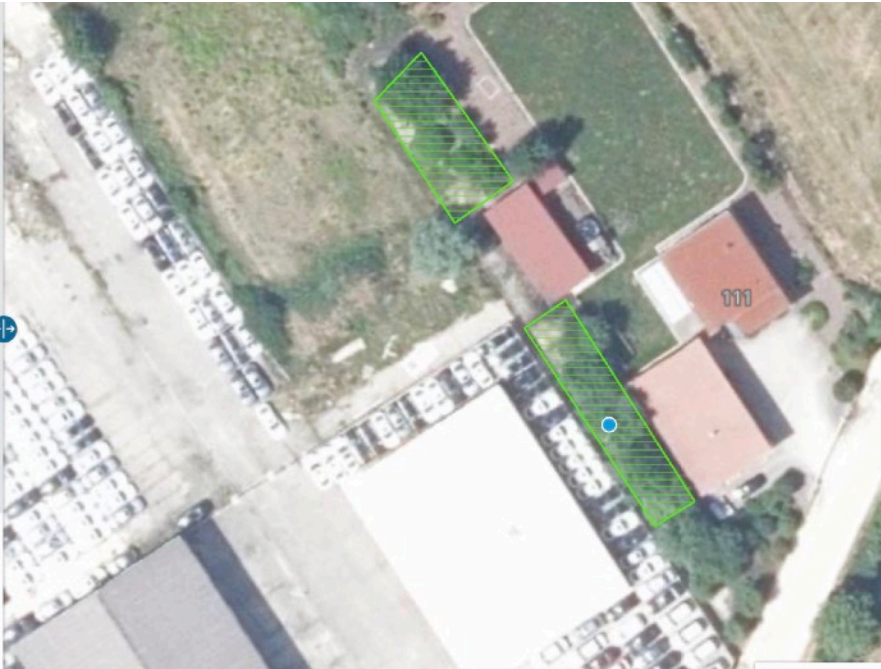
Weitere als Ausgleichs- und Ersatzflächen im Ökoflächenkataster ausgewiesene Bereiche liegen direkt im Anschluß an die Ostgrenze des Geltungsbereichs.

Es handelt sich um 2 Teilflächen auf dem Flurstück Nr. 171 - Gemarkung Untermaxfeld (ÖFK-Lfd-Nr. 132015). Als Entwicklungsziel ist eine Kombination aus Gebüsch/Feldgehölz/Hecke und Grünland vorgegeben. Da die Ausgleichsflächen seit 2008 bestehen, sind die Gehölze bereits gut entwickelt.

Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bayerische Vermessungsverwaltung

Eine für den Biotopverbund wirksame Struktur ist der Gehölzstreifen und die Hochstaudenflur entlang der Nordgrenze des Gewerbegebietes, der diese Flächen Richtung Nordosten mit dem Planungsgebiet verbindet.

| Ökoflächenkataster (Ausgleich/Ersatz) (Ökoflächenkataster - WMS) | |
|---|---|
| ÖFK-Lfd-Nr. | 132015 |
| Auswahl des Flächentyps | Ausgleichs- und Ersatzfläche |
| Flur-Nr. | 8091/171/0 |
| Gemarkung | Untermaxfeld 8091 |
| Gemeinde | Königsmoos 185163 |
| Landkreis | Neuburg-Schrobenhausen 185 |
| Regierungsbezirk | Oberbayern 1 |
| Naturraum | Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten D65 |
| Flächengröße in ha lt. Bescheid/Kaufvertrag | 0,0335 |
| Hauptausgangszustand | A - Acker/Felder |
| Entwicklungsziel | B - Feldgehölze, Hecken, Gebüsche, Gehölzkultur, G - Grünland |
| Name des Vorhabens | Errichtung einer Brennerei mit Betriebsleiterwohnhaus |
| genehmigt/beschlossen von | Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen |
| Datum der Genehmigung/des Bescheids | 27.08.2008 |



Tiere

Das Planungsgebiet wird bereits als Gewerbefläche genutzt. Auf Grund dieser bisherigen Nutzung kann durch die Ausweisung als Baugebiet von einer geringen Beeinträchtigung der Tierwelt ausgegangen werden.

Durch die anstehenden Erschließungs- und Bautätigkeiten werden aktuell keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wildlebender Tiere i.S. von § 44/1/3 BNatschG beschädigt oder zerstört. Das Vorkommen von bodenbrütenden Vogelarten wie Feldlerche oder Rebhuhn ist nicht belegt.

Vorkommen besonders geschützter Arten:

Feldlerche (*Alauda arvensis*):

Auf offenen Ackerflächen ist in der Regel mit dem Vorkommen der Feldlerche zu rechnen. Das Planungsgebiet weist jedoch Standortfaktoren auf, die das Vorkommen der Feldlerche nahezu ausschließen:

Der Abstand zu Vertikalstrukturen beträgt für Feldlerchennester bei Einzelbäumen, Feldhecken über 50 m, bei Baumreihen, Baumhecken, Feldgehölzen mehr als 120 m.

Die vorhandene Brachfläche ist umgeben von Bebauung, Feldhecken und Einzelgehölzen mit Abständen nicht größer als 60 m und somit als Feldlerchen-Habitat auszuschließen.

Zauneidechse (*Lacerta agilis*):

Nach Auskunft der Unteren Naturschutzbehörde wurden bei der Artenschutzkartierung des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen keine Zauneidechsen nachgewiesen. Ein Vorkommen kann somit ausgeschlossen werden.

Pflanzen

Durch die verschiedenen Standortfaktoren und Nutzungen haben sich im Planungsgebiet folgende Vegetationstypen/-gesellschaften ausgebildet:

Einzelgehölze und Gehölzgruppen entlang der Außengrenze im Norden und Osten und in den Randbereichen der Brachfläche

Pflanzenarten:

Acer campestre - Feldahorn
Cornus sanguinea - Blut-Hartriegel
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Prunus padus - Traubenkirsche
Rubus fruticosus - Brombeere
Salix alba u.a. Weidenarten - Silberweide
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder

Hochstaudenfluren in den Randbereichen (humose, nährstoffreiche Flächen, z.T. aufgeschüttetes Mähgut)

Pflanzenarten:

Urtica dioica - Brennnessel (dominant)
Chelidonium majus - Schöllkraut
Beide Arten sind ausgesprochene Stickstoffzeiger und kommen aus eher frischen bis feuchten Böden vor.
Solidago canadensis - Kanadische Goldrute (Neophyt)
Elymus repens - Kriech-Quecke

Ruderalgesellschaften auf Verkehrs- und Lagerflächen (Schotterflächen, verdichtet)

Pflanzenarten:

Chamomilla suaveolens - Strahllose Kamille
Melilotus officinalis - Gelber Steinklee
Ranunculus repens - Kriechender Hahnenfuß
Solidago canadensis - Kanadische Goldrute
Tanacetum vulgare - Rainfarn
Trifolium campestre - Feld-Klee
Trifolium repens - Weiß-Klee
u.a. Arten

Auf der umgebrochenen Brachfläche konnte kein Pflanzenbewuchs festgestellt werden.

Im Planungsgebiet befinden sich keine schützenswerten Pflanzenarten.

Bewertung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Bestandes: gering

Durch die im Bauungsplan enthaltene Grünordnung wird eine ausreichende Ein- und Durchgrünung des Baugebietes gewährleistet.

Auswirkungen:

Baubedingt:

Baubedingte Störungen wie Lärm, Emissionen und visuelle Effekte können dazu führen, dass ursprünglich genutzte Lebensräume temporär gemieden werden. Aufgrund der zeitlich begrenzten Bauphase können erhebliche Beeinträchtigungen jedoch vermieden werden.

Um eine Störung / Schädigung von Nestern von bodenbrütenden Vogelarten auszuschließen, sind die Baumaßnahmen nur in der Zeit von September bis Februar durchzuführen. Falls dies nicht möglich ist, hat vorher eine Begehung der Flächen durch eine fachkundige Person zu erfolgen, um Brutvorkommen zu prüfen.

Anlagenbedingt:

Durch die Versiegelung von Flächen durch Bebauung und Erschließung geht Lebensraum für Pflanzen und Tiere verloren. Ein Ausgleich erfolgt durch die Kompensationsberechnung.

Betriebsbedingt:

Betriebsbedingte Auswirkungen auf Flora und Fauna durch die gewerbliche Nutzung sind nicht zu erwarten.

Gesamtbewertung Schutzgut Tiere und Pflanzen: Auswirkungen geringer Erheblichkeit

2.3 Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden. Durch die geplante Bebauung wird ein Teil des Bodens versiegelt und so dem Naturhaushalt entzogen. Dies muss durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden.

Geologie

Geologische Einheit: Niedermoortorf, holozän

Im Bereich des Bebauungsplanes: künstlich verändertes Gelände, Ablagerungen

Im gesamten Siedlungsbereich ist für die Bebauung Boden aufgeschüttet worden.



Boden

Bodenkundlich ist das Gebiet um Königsmoos - Untermaxfeld ein Niedermoor und Erdniedermoor, gering verbreitet Übergangsmoor aus Torf über Substraten unterschiedlicher Herkunft mit weitem Bodenartenspektrum (*Übersichtsbodenkarte von Bayern 2023*)

Für die an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzenden Flächen wird die Moortiefe mit 100-200 cm angegeben (*Arbeitsgemeinschaft Entwicklungskonzept Donaumoos 2000*).

Standortpotential für natürliche Vegetation:

Nährstoffreiche organogene Substrate

Auswirkungen

Baubedingt:

Durch unsachgemäßen Abtrag, Lagerung und Transport kann Oberboden in seiner Struktur und Funktionsfähigkeit geschädigt werden. Er ist daher vor Baubeginn so abzutragen und zu lagern, dass er jederzeit wieder zu landwirtschaftlichen oder sonstigen Kulturzwecken verwendet werden kann.

Anlagenbedingt:

Durch die Versiegelung der jetzigen Brachfläche im nordöstlichen Teilbereich durch Bebauung und Erschließung geht der belebte Oberboden verloren. Das geplante Vorhaben führt in Teilbereichen zu einer Vollversiegelung des Bodens und damit zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Dieser verliert dadurch seine Funktionen im Naturhaushalt als Bestandteil von Stoff- und Wasserkreisläufen sowie seine Filter- und Pufferfunktion.

Ein Ausgleich erfolgt durch die Kompensationsmaßnahmen.

Betriebsbedingt:

Keine Auswirkungen

Gesamtbewertung Schutzgut Boden: Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit

2.4 Schutzgut Wasser

Mit dem Schutzgut Wasser ist mit dem Ziel umzugehen, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkung alle Optionen der Gewässernutzung offenstehen. Eine Beeinträchtigung des Grundwassers ist durch die geplante Baugebietsausweisung bei Einhaltung aller Vorschriften nicht zu erwarten.

Das Donaumoos ist als großflächiges Niedermoorgebiet vom Wasser geprägt, sowohl durch das hoch anstehende Grundwasser, das zur Moorbildung geführt hat, als auch durch die vielen Be- und Entwässerungsgräben infolge der Urbarmachung der Flächen seit dem 18. Jahrhundert.

Im Umweltatlas Bayern ist nahezu das gesamte Gemeindegebiet von Königsmoos als wassersensibler Bereich ausgewiesen.

Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Moore, Auen, Gleye und Kolluvien abgegrenzt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch: über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein häufiges oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken. An kleineren Gewässern, an denen keine Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen vorliegen kann die Darstellung der wassersensiblen Bereiche Hinweise auf mögliche Überschwemmungen und hohe Grundwasserstände geben und somit zu Abschätzung der Hochwassergefahr herangezogen werden. (LfU, Umweltatlas Bayern)

Bei der Ausgestaltung der baulichen Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist dieser Aspekt zu berücksichtigen.

Oberflächenwasser

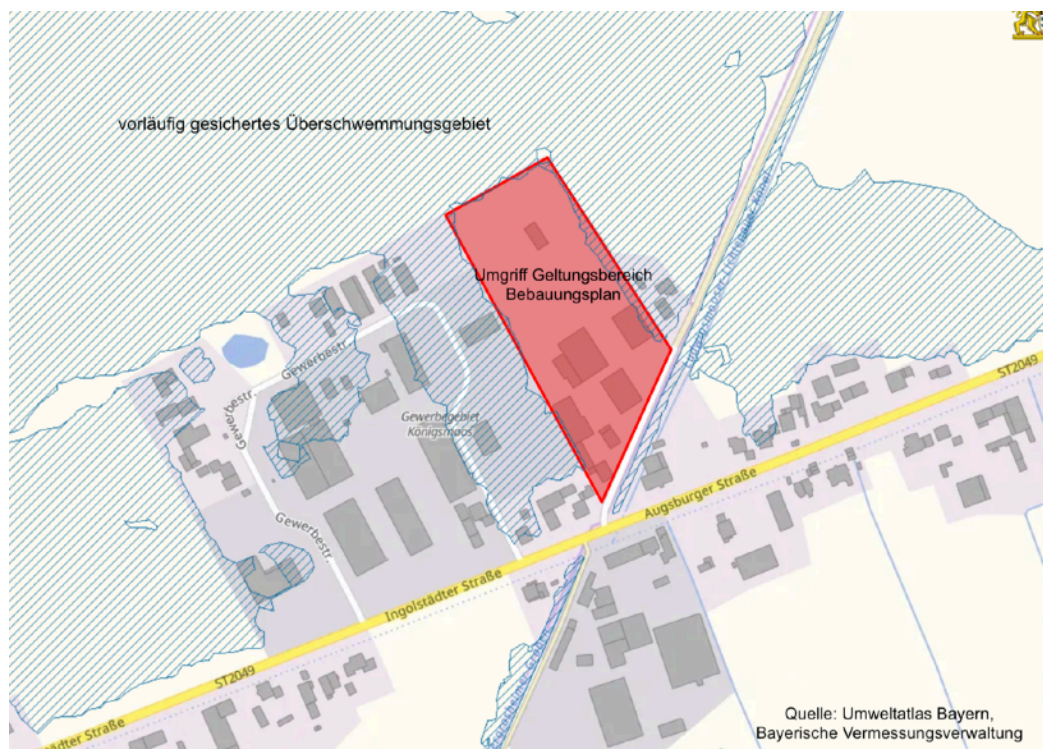
Im Geltungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer. Der Ludwigsmooser-Lichtenauer Kanal (Gewässer III. Ordnung) liegt in süd-östlicher Richtung, vom Planungsgebiet durch die Erschließungsstraße getrennt.

Die tieferliegenden Bereiche um das Planungsgebiet sind von Hochwasser betroffen. Sowohl Hochwassergefahrenflächen HQ100 als auch HQhäufig grenzen direkt an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes an, und ragen in den Randbereichen auch in diesen hinein.



Die hochwassergefährdeten Bereiche wurden als vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete ausgewiesen.

Vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete werden auf Grundlage der Hochwassergefahrenflächen für ein 100-jährliches Hochwasser ermittelt und von der zuständigen Kreisverwaltungsbehörde bekannt gemacht. Ab dem Zeitpunkt der offiziellen Bekanntmachung gelten die im Gesetz enthaltenen Einschränkungen zunächst vorläufig - solange bis dieses Gebiet amtlich festgesetzt wurde. Für den Zeitpunkt zwischen vorläufiger Sicherung und Festsetzung gilt in der Regel eine Frist von fünf Jahren.



Grundwasser

Das Bayerische Wassergesetz (BayWG) macht zum Umgang mit Niederschlagswasser folgende Vorgaben:

Art. 44 BayWG (1) Zur Minderung von Hochwasser- und Dürregefahren sollen Staat und Gemeinden im Rahmen ihrer Aufgaben auf

- 1. Erhalt oder Wiederherstellung der Versickerungsfähigkeit der Böden,*
- 2. dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser,*
- 3. Maßnahmen zur natürlichen Wasserrückhaltung und zur Wasserspeicherung hinwirken. Wasserspeicher sind so zu bewirtschaften, dass Hochwasser- und Dürregefahren gemindert werden.*

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten zur Trinkwassergewinnung. Das Planungsgebiet speist anteilig den Grundwasserkörper Altmühl-Paar Mitte-Süd.

Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass - soweit dies möglich ist - unbelastetes Oberflächenwasser direkt dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt wird. Die Flächen, die im Bereich des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes liegen, werden im Bebauungsplan den geplanten Grünflächen zugeordnet.

Auswirkungen

Baubedingt:

Gefahr der Grundwasserverschmutzung durch Baumaschinen

Anlagenbedingt:

Die zusätzliche Versiegelung innerhalb des Planungsgebietes führt dazu, dass diese Flächen künftig für eine Grundwasserneubildung nicht weiter zur Verfügung stehen. Eine Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück ist daher vorgesehen. Nicht überbaute Grundstücksflächen werden begrünt und bepflanzt. Parkplätze werden wasserdurchlässig gestaltet. Damit kann die Grundwasserneubildung unterstützt und die durch die Versiegelung einhergehenden Beeinträchtigungen verringert werden.

Ein Entwässerungskonzept ist im Zuge der Genehmigungsplanung mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.

Betriebsbedingt:

Mit relevanten Auswirkungen auf das Grundwasser ist insgesamt nicht zu rechnen.

Gesamtbewertung Schutzgut Wasser: Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit

2.5 Schutzgut Klima und Luft

Die Klimaregion Südbayerisches Hügelland befindet sich im Übergangsbereich zwischen atlantischem und kontinentalem Klima. Die jährlichen Durchschnittsniederschläge betragen 750 bis 850 mm, die Jahresmitteltemperatur beträgt 8 °C. Der Betrachtungsraum weist keine kleinklimatisch wirksamen Luftaustauschbahnen auf.

Auswirkungen

Baubedingt:

Es ist mit - zeitlich begrenzten - erhöhten Abgas- und Lärmemissionen durch Baumaschinen sowie einer erhöhten Staubentwicklung zu rechnen.

Anlagenbedingt:

Durch Bebauung und Versiegelung der Flächen erhöhen sich die bodennahen Temperaturen. Die klimatischen Ausgleichsfunktionen der Ackervegetation entfallen.

Betriebsbedingt:

Durch die Zunahme des KFZ- und Lieferverkehrs erhöht sich die Schadstoffkonzentration in der Luft geringfügig.

Gesamtbewertung Schutzgut Klima und Luft: Auswirkungen geringer Erheblichkeit

2.6 Schutzgut Landschaft

Die Planungsgebiet und seine Umgebung liegen in der weitläufigen, ebenen Niedermoorlandschaft des Donaumooses. Das Landschaftsbild ist geprägt durch die intensive, landwirtschaftliche Nutzung, durch Entwässerungsgräben und deren begleitende Gehölzstreifen sowie die lineare Bebauung der Straßendörfer.



Blick von Grasheim Richtung Untermaxfeld

Bei der zur Bebauung vorgesehenen Fläche handelt es sich um eine Anschlussbebauung an Gewerbeflächen im Osten von Untermaxfeld. Das Gelände im bestehenden und geplanten Gewerbegebiet wurde aufgeschüttet und erhebt sich rund 1 m über dem Ursprungsgelände. Das Planungsgebiet ist eine leicht nach Norden geneigte Ebene.



Blick Richtung westlich anschließendem Gewerbegebiet



Bestehende Bebauung auf dem Planungsgebiet



Blick von Nordosten mit Nachbarbebauung (Flurstück 171)



Blick von Grasheim über den Ludwigsmooser Kanal auf die südöstliche Grenze



Nordwestgrenze



Blick von Südosten - Erschließungsstraße

Durch die Neubebauung erhält Untermaxfeld nach Nordwesten und Osten einen neuen Ortsrand, der insbesondere von der Pfalzstraße in Untermaxfeld und von Karlshuld her sichtbar sein wird. Durch einen mindestens 5 m breiten Pflanzstreifen soll die Neubebauung optisch von der umgebenden Landschaft abgeschirmt werden.

Entlang der Erschließungsstraße im Südosten kann die bereits vorhandene Bebauung durch Baumpflanzungen besser in die Landschaft eingebunden werden.

Die Eingrünung entlang der neuen Grenzen und die Durchgrünung innerhalb des Plangebietes tragen zur Minimierung der Fernwirkung des Planvorhabens bei. Durch den Erhalt und die Entwicklung von Grünflächen im Nordwesten und Nordosten kann ein ‚grüner‘ Ortsrand geschaffen werden. Durch grünordnerische Festsetzungen und die Begrenzung der Bauhöhen auf 10,5 m werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert.

Auswirkungen

Baubedingt:

Keine Auswirkungen

Anlagenbedingt:

Geringe Auswirkungen durch Vermeidungsmaßnahmen

Betriebsbedingt:

Keine Auswirkungen

Der Eingriff in das Landschaftsbild kann als ausgleichbar bewertet werden.

Gesamtbewertung Schutzgut Landschaft: Auswirkungen geringer Erheblichkeit

2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern werden neben historischen Kulturlandschaften, geschützte oder schützenswerte Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler sowie alle weiteren Objekte (einschließlich ihres notwendigen Umgebungsbezuges) verstanden, die als kulturhistorisch bedeutsam zu bezeichnen sind.

Gemäß den aktuellen Denkmaldaten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sind im sowie im näheren Umfeld des Planungsgebiets weder Bau- noch Bodendenkmäler verzeichnet. Bedeutende Sichtachsen zu Baudenkmalern in der Umgebung werden nicht beeinträchtigt.

Auswirkungen

Baubedingt:

Keine Auswirkungen

Anlagenbedingt:

Keine Auswirkungen

Betriebsbedingt:

Keine Auswirkungen

Gesamtbewertung Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter: Auswirkungen geringer Erheblichkeit

2.8 Schutzgut Fläche

Die Fortsetzung der vorhandenen Bebauung Richtung Osten ist folgerichtig, da direkt an die vorhandene Bebauung angeschlossen wird.

Die Anbindung des Geltungsbereichs an die vorhandene Stichstraße spart zusätzlichen Flächenverbrauch für die Erschließung. Die Größe der geplanten Grundstücke entspricht dem aktuellen Bedarf der Gewerbebetriebe.

Landwirtschaftliche Nutzfläche wird nicht in Anspruch genommen.

Somit ist die Forderung nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden erfüllt.

Auswirkungen

Baubedingt:

Keine Auswirkungen

Anlagenbedingt:

Geringe Auswirkungen

Betriebsbedingt:

Keine Auswirkungen

Gesamtbewertung Schutzgut Fläche: Auswirkungen geringer Erheblichkeit

2.9 Wechselwirkungen

Über das übliche Maß hinausgehende Wechselwirkungen sind nicht zu erkennen. Negative Auswirkungen aufgrund von Wechselwirkungen, die über die bei den einzelnen Schutzgütern bewerteten Eingriffe hinausgehen würden, sind daher nicht zu erwarten.

Gesamtbewertung Wechselwirkungen: Auswirkungen geringer Erheblichkeit

3. Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung

Wirkfaktoren

Bezüglich der Wirkungsdauer bzw. –zeitpunkts muss man nach bau-, anlage- und nutzungsbedingten Auswirkungen unterscheiden.

Anlagebedingte Umweltauswirkungen (**a**) entstehen durch die Realisierung des Vorhabens und der erforderlichen Infrastruktur und haben langanhaltende bzw. dauerhafte Folgen.

Baubedingte Wirkfaktoren (**b**) beeinträchtigen die Umwelt nur vorübergehend während der Bauphase.

Unter nutzungsbedingten Wirkfaktoren (**n**) versteht man die beabsichtigten Auswirkungen unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen sowohl im Normalbetrieb als auch bei Störungen.

Wirkraum

In der Analyse werden die Auswirkungen nach folgendem Schema bewertet:

positiv ++ bedingt positiv + neutral +-

bedingt negativ - negativ -- nicht gegeben o

3.1 Wirkanalyse bei Durchführung der Planung

| SCHUTZGUT | AUSWIRKUNGEN | BEURTEILUNG | WIRKFAKTOR |
|----------------|---------------------------------------|-------------|------------|
| Mensch | Gerüche | - | a, b, n |
| | Luftverunreinigung | - | a,b |
| | Lärm | - | a, b, n |
| | Staubentwicklung | - | a,b |
| | Arbeitsplätze | ++ | b, n |
| | Erholung und Freizeit | 0 | ----- |
| | Erschütterungen | - | b |
| Tier | best. Biotopverbund | + | ----- |
| | Ausbreitungsmöglichkeiten | +- | ----- |
| Pflanze | dauerhafte Versiegelung | - | a |
| | vorhandener Lebensraum | - | a, n |
| | Ausbreitungsmöglichkeiten | - | a, n |
| | Landwirtschaftliche Ertragsfähigkeit | — | a, n |
| | Erosionsvermeidung / -verringerung | + | a, n |
| Boden | Bodenbewegung | +- | a,b |
| | Untergrundverhältnisse | 0 | ----- |
| | Versiegelung | - | a,b |
| | Geologie | 0 | ----- |
| | Bodendenkmäler | 0 | ----- |
| Wasser | Gebietsabflussbeschleunigung | - | a,b |
| | Wasserrückhalt | - | a,b |
| | Grundwasserverschmutzung | +- | a, b, n |
| | Versiegelung | — | a,b |
| | Wasserschutzgebiet | 0 | ----- |
| | Abwasser | - | n |
| | Einfluß auf Gewässer | 0 | ----- |
| Klima und Luft | Kaltluftentstehung | 0 | ----- |
| | Kaltluftzuflüsse talwärts | 0 | ----- |
| | Regionale Luftqualität | - | n |
| | Emissionen | - | b, n |

| SCHUTZGUT | AUSWIRKUNGEN | BEURTEILUNG | WIRKFAKTOR |
|--------------------------|---|-------------|------------|
| | Landschaftsbild Landschaftscharakter | - | a |
| | Blickachsen zu Kulturdenkmälern | 0 | ----- |
| | Eingrünende Gehölzstrukturen | + | a, n |
| Kultur- und Sachgüter | Kulturdenkmäler | 0 | ----- |
| | Sachgüter im öffentlichen Interesse | 0 | ----- |

3.2 Wirkanalyse bei Nicht - Durchführung der Planung

| SCHUTZGUT | AUSWIRKUNGEN | BEURTEILUNG |
|----------------|--------------------------------------|-------------|
| Mensch | Gerüche | +- |
| | Luftverunreinigung | +- |
| | Lärm | + |
| | Staubentwicklung | + |
| | Arbeitsplätze | - |
| | Erholung und Freizeit | 0 |
| | Erschütterungen | 0 |
| Tier | best. Biotopverbund | 0 |
| | Ausbreitungsmöglichkeiten | 0 |
| Pflanze | dauerhafte Versiegelung | ++ |
| | vorhandener Lebensraum | + |
| | Ausbreitungsmöglichkeiten | 0 |
| | Landwirtschaftliche Ertragsfähigkeit | 0 |
| | Erosionsvermeidung / -verringierung | 0 |
| Boden | Bodenbewegung | ++ |
| | Untergrundverhältnisse | ++ |
| | Versiegelung | ++ |
| | Geologie | 0 |
| | Bodendenkmäler | 0 |
| Wasser | Gebietsabflussbeschleunigung | + |
| | Wasserrückhalt | + |
| | Grundwasserverschmutzung | +- |
| | Versiegelung | ++ |
| | Wasserschutzgebiet | 0 |
| | Abwasser | ++ |
| | Einfluß auf Gewässer | 0 |
| Klima und Luft | Kaltluftentstehung | 0 |

| SCHUTZGUT | AUSWIRKUNGEN | BEURTEILUNG |
|-----------------------|---|-------------|
| | Kaltluftzuflüsse talwärts | 0 |
| | Regionale Luftqualität | 0 |
| | Emissionen | 0 |
| | Landschaftsbild Landschaftscharakter | 0 |
| | Blickachsen zu Kulturdenkmälern | 0 |
| | Eingrünende Gehölzstrukturen | 0 |
| Kultur- und Sachgüter | Kulturdenkmäler | 0 |
| | Sachgüter im öffentlichen Interesse | 0 |

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

4.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

Zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen sind nachfolgende Maßnahmen vorgesehen:

- Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch flächensparende Erschließung
- Teilweise Rückführung des unbelasteten Oberflächenwassers in den natürlichen Wasserkreislauf durch Versickern vor Ort und durch die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze.
- Durchgrünung des Baugebiets durch Baum- und Strauchpflanzungen: Zur Durchgrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Bäume und Sträucher der Artenliste im Anhang in den darin festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen.
- Ortsrandeingrünung nach Süden, Osten und Westen mit Baum- und Strauchpflanzungen.
 - Zur Einbindung des Baugebietes in die Landschaft ist ein Pflanzstreifen entlang der Geltungsbereichsgrenze im Nordwesten und Nordosten geplant. Es sind die Gehölzarten der Pflanzenliste 1 (siehe Anhang) zu verwenden. Der Übergangsbereich zur Ackerfläche (2 m Abstandsfläche) ist mit einer artenreichen, autochthonen Saummischung (100% Wildblumenanteil, Herkunftsgebiet 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) anzusäen.
 - Begrünung innerhalb des Gewerbegebietes durch einen 2m breiten Grünstreifen entlang der Südwestgrenze: Ansaat einer artenreichen, autochthonen Saummischung (100% Wildblumenanteil, Herkunftsgebiet 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) und Pflanzung von Kletterpflanzen am Zaun im Abstand von 4-5 m.
 - Zur Begrünung des Straßenraumes entlang der Erschließungsstraße (Ingolstädter Straße) sind Bäume und Sträucher der Artenliste 2 (siehe Anhang) in der darin festgesetzten Mindestqualität zu pflanzen. Hierbei ist auf das Straßenraumprofil zu achten.

Die Pflanzarbeiten und Ansaaten ist spätestens 1 Jahr nach der Inbetriebnahme der Gebäude zu vollziehen. Die Fertigstellung der Begrünungsmaßnahmen ist der Unteren Naturschutzbehörde im LRA Neuburg-Schrobenhausen anzuzeigen. Die Bepflanzungen

sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Pflanzen sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

- Die Rodung von Gehölzen darf nur außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen (September bis Februar)
- Um eine Störung / Schädigung von Nestern von bodenbrütenden Vogelarten auszuschließen, sind die Baumaßnahmen nur in der Zeit von September bis Februar durchzuführen. Falls dies nicht möglich ist, hat vorher eine Begehung der Flächen durch eine fachkundige Person zu erfolgen, um Brutvorkommen zu prüfen.
- Erhaltung und Sicherung der angrenzenden Biotopflächen
- Einfriedungen:
Einfriedungen sind sockellos und mit einem Abstand von 15 cm vom Boden auszuführen. Die Einfriedung soll sich in die Landschaft eingliedern. Die Einfriedung ist innerhalb der Eingrünung zu errichten. Das Material (Holz, Maschendraht etc.), die Farbe und Höhe sind vor Baubeginn mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- Künstliche Beleuchtung:
Zur Berücksichtigung des Art. 11a BayNatSchG ist zum Schutz von Menschen sowie Insekten und nachtaktiven Tieren unnötige künstliche Beleuchtung zu vermeiden. Der „Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung – Handlungsempfehlungen für Kommunen“ des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz von September 2020 ist bei der Planung zu berücksichtigen. Konkrete Maßnahmen sind festzulegen. Wichtige Hinweise sind: Licht zweckgebunden einsetzen (Dekoration etc.), Lichtintensität sinnvoll begrenzen (Werbung etc.), Licht nur auf Nutzflächen lenken (full cut off-Leuchten, Leuchtenhöhe, Winkel, Innenraumbeleuchtung etc.), Licht nicht dauerhaft einschalten (Dimmung, Teil- oder Vollabschaltung etc.), Lichtfarbe mit geringstmöglichem Blauanteil (max. 3000 Kelvin, Vollabgeschlossene Lampengehäuse).
- Ausbildung der Fensteröffnungen:
Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden. Daher sind grundsätzlich große Glasflächen und Über-Eck-Verglasungen auszuschließen. Daneben wird die Verwendung von Gläsern mit einem möglichst geringen Außenreflexionsgrad (max. 15 %, je nach Scheibengröße können ergänzende Maßnahmen erforderlich sein) empfohlen.

4.2 Ausgleichsmaßnahmen

Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

Trotz der vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen führt die Umsetzung des Bebauungsplans zu einem Eingriff in Natur und Landschaft nach § 14 BNatSchG.

Der mit der Aufstellung des Bebauungsplans verbundene Eingriff in Natur und Landschaft wird insgesamt als ausgleichbar eingestuft, da

- keine erheblichen Beeinträchtigungen menschlicher Siedlungsflächen durch projektbedingte Emissionen (Lärm, Schadstoffe) zu erwarten sind
- keine wertvollen Lebensräume und keine besonderen Artvorkommen betroffen sind
- keine besonders wertvollen oder seltene Bodenarten oder -typen betroffen sind
- davon auszugehen ist, dass keine nennenswerten Auswirkungen auf das Grundwasser, das Oberflächenwasser oder auch das Schutzgut Klima / Luft auftreten
- im Bezug auf das Landschaftsbild die bestehenden Blickbeziehungen nicht erheblich beeinträchtigt werden
- die Auswirkungen auf die Erholungsfunktion und die Kultur- und Sachgüter nachrangig sind bzw. nur temporär auftreten

Als wesentlichste mit dem geplanten Projekt verbundene Eingriffe sind die Versiegelung von Boden sowie die Veränderung des Landschaftsbildes anzusehen.

Beim Schutzgut Boden ergibt sich die z. T. hohe Beeinträchtigungsintensität in erster Linie durch den Verlust der Bodenfunktionen (hohe Speicher- und Reglerfunktion, mittlere Ertragsfunktion) infolge der zu erwartenden Überbauung der Flächen.

In Bezug auf die Auswirkungen auf das Landschaftsbild kann aufgrund der mit den grünordnerischen Festsetzungen (großzügige Randeingrünung durch Entwicklung von Gehölzflächen) und der Ausgleichsmaßnahmen verbundenen positiven Auswirkungen auf das Landschaftsbild nicht von erheblichen Auswirkungen ausgegangen werden.

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume

| Biotop-, Nutzungstyp | Wertpunkte | Eingriffsfläche In qm | Beeinträchtigung | Beeinträchtigungsfaktor GRZ | Ausgleichsbedarf WP |
|---|--|--------------------------|--|-----------------------------|---------------------|
| A2 Ackerbrachen | 3 | 2.080,45 | GE | 0,8 | 4.993 |
| Mesophile Gebüsche/ Hecken B112 | 8 | 130,00 | GE | 0,8 | 832 |
| P432 - Ruderalflächen im Siedlungsbereich mit artenarmen Ruderal- und Staudenfluren | 3 | 6.822,32 | GE | 0,8 | 16.374 |
| X4 Gebäude der Siedlungs-, Industrie- und Gewerbegebiete | 0 | 3.662,30 | GE | 0,8 | 0 |
| V11 - Verkehrsflächen, versiegelt (mit wasserundurchlässiger Beton-, Asphalt- oder Pflasterdecke) | 0 | 7.539,05 | GE | 0,8 | 0 |
| Flächen, die erhalten bzw. aufgewertet werden: | | | | | |
| Mesophile Gebüsche/ Hecken B112 | 8 | 428,58 | Randeingrünung | 0 | 0 |
| Artenarme Säume und Staudenfluren K11 | 3 | 1.285,08 | Randeingrünung | 0 | 0 |
| Summe | | 21.947,78 | | | 22.199 |
| Planungsfaktor | Begründung | | Sicherung | | |
| Verwendung versickerungsfähiger Beläge | Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge | | Festsetzung in BP aufgrundl. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB | | |
| Fassadenbeleuchtung mit warmweißen LED- Lampen | Eingriff wird teilweise vermieden, positive Effekte möglich | | Festsetzung in BP aufgrundl. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB | | |
| Eingrünung der Stellplätze, Ortsrandeingrünung | Eingriff wird teilweise vermieden, positive Effekte möglich | | Festsetzung in BP aufgrundl. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB | | |
| 10 % | | | | abzgl. | 2.220 |
| Summe Ausgleichsbedarf (WP) | | | | | 19.979 |

Geplante Ausgleichsmaßnahmen:

Der Ausgleich erfolgt über Ökokontoflächen in Zusammenarbeit mit dem Donaumoos-Zweckverband.

Zur Sicherung der Kompensationsflächen und -maßnahmen ist innerhalb von 6 Wochen nach Erteilung der Baugenehmigung der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen ein Ausgleichsvertrag mit dem DMZV vorzulegen.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Planungsalternativen innerhalb des Geltungsbereichs wurden geprüft. Aufgrund des direkten Anschlusses an die bestehende gewerbliche Bebauung ist nur die vorliegende Planung zielführend.

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

Das geplante Baugebiet wurde vor Ort und anhand eines Luftbilds beurteilt. Die Aussagen des Regionalplans wurden mit einbezogen, ebenso die Biotopkartierung Bayern. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans waren keine Aussagen enthalten, die einer Ausweisung des Baugebiets entgegenstanden hätten.

Es lagen keine Daten zum Grundwasserflurabstand vor.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Schutz- und Ausgleichspflanzungen sind zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. In einem Zeitraum von ca. 10 Jahren sind diese Flächen im Abstand von 3 Jahren zu überprüfen. In den ersten 4 Jahren nach der Pflanzung der Bäume und Sträucher ist darauf zu achten, dass die Pflanzungen 2 x pro Jahr ausgemäht werden. Bei Bedarf sind die Pflanzungen ausreichend zu wässern.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Ein bestehender Gewerbebetrieb benötigt eine Erweiterung seiner Betriebsflächen. Diese erfolgt durch die Ausweisung von Gewerbeflächen im Bebauungsplan.

Bei der Realisierung des Vorhabens sind nur geringfügige nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Klima, Luft, Tiere und Pflanzen zu erwarten. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden, Wasser und Landschaftsbild wurden als mittel eingestuft, und durch die geplanten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen abgegolten.

Abschließend kann festgestellt werden, dass durch die im vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplan gesicherten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen die Auswirkungen des Vorhabens als ausgleichbar eingestuft werden.

9. Quellen und Rechtsgrundlagen

Quellen:

- Ortseinsicht am 15.05.2025
- Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (LDBV): BayernAtlas.
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU): UmweltAtlas Bayern.
- Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern (BayStMI) und Bayerisches Staatsministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (BayStMUGV): Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung – ergänzte Fassung. München, Januar 2007.
- Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV) - Arbeitshilfe zur Biotopwertliste - Stand Juli 2014
- Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Dezember 2021
- Arbeitsgemeinschaft Entwicklungskonzept Donaumoos, Schrobenhausen März 2000
- Regionaler Planungsverband Ingolstadt: Regionalplan für die Region 10, letzte verbindliche Änderung Lenting, 05.02.2024

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

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 § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286)

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.06.2021 (GVBl. S. 352)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)

Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.04.2021 (GVBl. S. 199)

Gesetz über die Umweltverträglichkeit (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist.

Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74)

Verordnung über die Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft (Bayerische Kompensationsverordnung – BayKompV) vom 7. August 2013

Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV) vom 1. Januar 2000 (GVBl. S. 30) BayRS 753-1-18-U

Anhang

Pflanzenlisten

Für die durch Plansignatur festgesetzte Grünfläche und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft, sind Gehölze nachfolgender Liste zu verwenden:

Pflanzenliste Mesophiles Gebüsch

Sträucher v.Str, 4 Tr., 60-100
 Pflanzabstand 1,5 m
 Reihenabstand 1,0 m
 Pflanzung in Gruppen von 3-8 Stück einer Art

| | |
|--------------------|-------------------------|
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | Haselnuß |
| Crataegus monogyna | Eingrifflicher Weißdorn |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rhamnus frangula | Faulbaum |
| Rosa canina u.a. | Wildrosen |
| Salix aurita u.a. | Weiden |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Viburnum opulus | Gewöhnlicher Schneeball |

Bäume Hei 2xv. m.B. 150-200

| | |
|------------------|-----------------|
| Alnus glutinosa | Schwarz-Erle |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Prunus avium | Vogel-Kirsche |
| Prunus padus | Trauben-Kirsche |
| Salix alba | Silberweide |

Pflanzenliste Durchgrünung Gewerbegebiet

Sträucher v.Str, 4 Tr., 60-100
 Pflanzabstand in der Reihe 1,5 m
 Reihenabstand 1,0 m
 Pflanzung in Gruppen von 3-5 Stück einer Art

| | |
|--------------------|---------------------|
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | Hartriegel |
| Corylus avellana | Haselnuß |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Rosa canina u.a. | Wildrosen |
| Salix caprea | Salweide |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |

Bäume Hochstamm 3xv. StU 14-16

| | |
|------------------|-------------|
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Acer platanoides | Spitz-Ahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Sorbus aria | Mehlbeere |

Es sind ausschließlich einheimische, standortgerechte Gehölze und Saatgut aus regionaler Herkunft (gebietseigen) in einwandfreier Qualität zu verwenden. Ein entsprechender Herkunftsnachweis ist der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Entsprechend der Lage des Bauvorhabens im Landkreis Neuburg-Schrobenhausen ist für Gehölze das Vorkommensgebiet 6 „Alpen und Alpenvorland“ und für Saatgut das Ursprungsgebiet 16 „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion“ zu wählen.

Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken, dessen wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälerung des Sonnenlichts erheblich beeinträchtigt werden würde, ist mit Bäumen von mehr als 2 m Höhe ein Abstand von 4,00 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten. Bei Sträuchern mit einer Höhe von über 2 m ist ein Abstand von 2 m erforderlich (Art. 47 und 48 AGBGB).

Die Ortsrandeingrünungen dürfen nicht gärtnerisch genutzt werden, Gehölze sind grundsätzlich freiwachsend zu erhalten. Schnittmaßnahmen durch Anwohner sind unzulässig.