

Begründung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 4 - 10 **„Industriegebiet Neuburg – Bruck“**

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan besteht aus zwei Teilen:

Teil I: Industriegebiet mit Erschließung Heinrichsheim Straße einschließlich Knoten Alarmstraße und Staatsstraße 2043; Räumlicher Geltungsbereich:

Gemarkung Zell, Flur Nr.: 1378, 1390, 1402, 1405, 1406, 1407, 1408, 1409, 1410, 1411, 1412, 1413, 1414, 1415, 1416, 1416/1, 1417, 1418, 1419, 1420;

Gemarkung Bruck, Flur Nr.: 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 175, 175/1, 175/2;

Gemarkung Neuburg, Flur Nr.: 4880/8, 4879/23, 4879/10.

Teil II/1, 2: Ausgleichsflächen; räumlicher Geltungsbereich: Gemarkung Bruck, Flur Nr.: 759 Tfl., 760 Tfl., 773/5 Tfl., 774 Tfl. und 1805 Tfl..

A) Verfahren

Am 02.02.2010 hat der Stadtrat der Stadt Neuburg in öffentlicher Sitzung gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 04 – 10 „Industriegebiet Neuburg - Bruck“ gefasst.

B) Lage, Größe, Beschaffenheit

1. Das Plangebiet liegt im südöstlichen Teil des Gemeindegebietes von Neuburg a. d. Donau außerhalb der bebauten Ortsbereiche. Es wird begrenzt durch die Bergheimer Spange (Staatsstraße 2043) im Osten, im Süden durch die Bahnlinie „Neuoffingen – Ingolstadt“, im Westen durch die „Alarmstraße“ und im Norden durch die Heinrichsheim Straße.

Das Plangebiet ist weitgehend eben ohne, im Landschaftsbild erlebbaren Höhenunterschied.

2. Beschaffenheit des Grundstücks:

Die Grundstücke werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt (Acker). Im Plangebiet verlaufen mehrere Flurwege, die die bisher landwirtschaftlich genutzten Flurstücke erschließen. Die innerhalb des Geltungsbereiches verlaufenden Flurwege werden alle entwidmet.

Derzeit wird das Plangebiet von einer 20 KV Leitung von Südosten nach Nordwesten gequert. Im Zuge der Erschließung ist beabsichtigt – in Abstimmung mit dem zuständigen Energieunternehmen – die Leitung als Erdkabel, an den Rand des Plangebietes zu verlegen.

Geschützte Lebensräume befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches keine. Ebenso sind weder Stillgewässer noch Fließgewässer vorhanden.

C) Bodenordnende Maßnahmen

Die Grundstücke stehen im Wesentlichen im Eigentum der Stadt Neuburg a. d. Donau.

D) Ziele, Zwecke und Auswirkung der Planung

1. Anlass der Planung und Standortwahl

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Neuburg a. d. Donau ist das Plangebiet bereits als Industriegebiet gem. § 9 BauNVO ausgewiesen. Aufgrund der Lage sowie der gegebenen verkehrlichen Anbindung war nach ausführlichen Standortanalysen und Nutzungsüberlegungen von Seiten der Fa. AUDI AG die Entscheidung gefallen im Plangebiet ein Fahr- und Präsentationsgelände anzusiedeln.

Der Standort ist knapp 15 km vom Werksstandort Ingolstadt entfernt. Dadurch ist eine optimale Anbindung an die AUDI AG gewährleistet. Durch die direkte Nähe zum Golfzentrum des Wittelsbacher Ausgleichsfonds sowie die kulturellen und historischen Gegebenheiten der Stadt Neuburg wird die hohe Attraktivität des Standortes für öffentlich wirksame Veranstaltungen gesehen.

Die Stadt Neuburg schafft mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die Voraussetzungen für die entsprechenden baurechtlichen Voraussetzungen zur Erschließung und Nutzung des Plangebietes.

2. Art der baulichen Nutzung:

Gemäß § 9 BauNVO ist das Plangebiet in Teil I als Industriegebiet festgesetzt. Im Gebiet wird ein Fahr- und Präsentationsgelände mit Büro- und Werkstattgebäuden angesiedelt. In Teilbereichen der Fahrstrecken sind Baufenster für einzelne Gebäude (Servicegebäude) bzw. Überdachungen festgesetzt. Innerhalb der Freianlagen sind Flächen und Straßen mit besonderer Zweckbestimmung für Fahr- und Präsentationszwecke vorgesehen.

Öffentliche Rennsportveranstaltungen sind ausgenommen.

3. Bauliche Ordnung:

Durch die Festsetzung von Baufenstern sind Bereiche für bauliche Anlagen (Gebäude) festgesetzt

Die festgesetzten Gebäudehöhen berücksichtigen auch die luftverkehrsrechtlichen Vorgaben (insbesondere § 12 Abs. 3 Luftverkehrsgesetz).

Festgesetzt wurde eine „abweichende Bauweise“, die Gebäudelängen auch über 50 m zulässt, damit die Baukörper auch Immissionsschutz wirkenden Anforderungen gerecht werden können.

Bei der Errichtung von Tankstellen sind die aktuellen wasserrechtlichen Anforderungen gem. § 62 WHG anzuwenden. Die Tankstelle ist zu überdachen.

Niederschlagswasser beeinträchtigende Metalleindeckungen oder entsprechende Legierungen sind nicht zulässig. Das Merkblatt M 153 der DVWK („Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser“) ist bindend.

Werbeanlagen sind bis auf einen Pylon im Bereich der Zufahrt an der Heinrichsheim Straße unter Beachtung der Anbauverbotszonen an der St 2043 zulässig.

4. Grünplanung:

a) Öffentliche Grünflächen:

Parallel zur Heinrichsheim Straße sind öffentliche Grünflächen zur Stärkung des direkt nördlich angrenzenden Auwaldes sowie zur Gliederung der Verkehrsflächen (Geh- und Radweg) ausgewiesen.

Im Kreuzungsbereich der Heinrichsheim Straße mit der St 2043 ist eine größere dreieckige Freifläche als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Innerhalb der Fläche ist die Übergabestation für die Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Wasser, Kanal, Gas, Telemedien) vorgesehen.

b) Private Grünflächen:

Der Geltungsbereich wird zum nach Norden angrenzenden Auwald durch eine ca. 25 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen abgegrenzt, um eine ausgeprägte, angerartige Randgestaltung zu erreichen. Die Fläche wird alleeartig mit Bäumen bepflanzt.

Im Osten und Süden sind zur Abschirmung sowie zur Einbindung mindestens 25 m breite Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern als geschlossenen Gehölzflächen ausgewiesen.

Mindestens 15 % der nicht überbauten Grundstücksfläche sind als Freiflächen anzulegen und zu unterhalten. Diese Grünflächen ergänzen die um das Areal festgesetzten Randeingrünungen im Innern des Plangebietes.

Die inneren, gliedernden Freiflächen, die die Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung unterbrechen, sind als extensiv zu nutzende Wiesenflächen mit Gebüsch- und Baumgruppen zu nutzen.

Durch die verbindliche Erarbeitung eines Freiflächengestaltungsplanes als Teil der Baugenehmigung werden die Gestaltung und die Begrünungsart der nicht mit Gebäuden überbauten Grundstücksflächen geregelt.

c) Befestigung/Begrünung von Stellplätzen:

Die Festsetzungen für die Begrünung von Stellplätzen und Lagerflächen tragen dazu bei, den Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten. Die Überstellung mit Bäumen dient neben städtebaulichen Gründen der Stadtklimatischen Verbesserung durch Erhöhung der Luftfeuchte und Senkung der Temperatur. Zusammen mit der außerhalb der Baugrenzen zu erbringenden Randeingrünung wird eine vernetzte Grünflächenstruktur erreicht.

5. Wesentliche Auswirkungen der Planung:

- a) Die bislang landwirtschaftlich genutzten Grundstücke werden einer gewerblichen Nutzung zugeführt. Die damit verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt werden entsprechend den gesetzlichen Regelungen ausgeglichen (siehe Umweltbericht).
- b) Durch die Entwicklung des Industriegebietes wird es zu einer Zunahme des Verkehrs auf den umliegenden Straßen kommen. Der Ausbau der Heinrichsheim Straße mit den Umbauten in den Kreuzungsbereichen an der „Alarmstraße“ sowie an der St 2043 wird entsprechend der verkehrlichen Anforderungen umgesetzt.
- c) Für den vorliegenden Bebauungsplan wird eine schalltechnische Untersuchung der Fa. Imakum GmbH angefertigt, um die Lärmimmissionen an den relevanten Immissionsorten quantifizieren zu können.

Vor allem die Schallauswirkungen auf die Wohnbebauung der Ortsteile Bruck und Heinrichsheim erfordern entsprechende Festsetzungen für Lärmkontingente im Bebauungsplan.

Zum aktiven Schallschutz sind Maßnahmen in Form von Schallschutzwänden oder -wällen bzw. Kombinationen aus beidem mit einer max. Höhe von 11 m festgesetzt.

E) Erschließung

1. Straßen und Wege:

Die Erschließung erfolgt über die im Norden verlaufende Heinrichsheim Straße. Diese ist an die Staatsstraße 2043 (Bergheimer Spange) und damit über den Knotenpunkt B 16/Kreuzung Bruck sowie nach Norden, in Richtung Stammwerk der AUDI AG an den überörtlichen Verkehr angebunden. Die Erschließung von Westen, durch den Ortsteil Heinrichsheim ist, aufgrund des Ausbauszustandes nicht als Haupterschließung geeignet.

Eine unmittelbarer Zugang bzw. eine Zufahrt von den Grundstücken an der Ostgrenze des Geltungsbereiches in die Staatsstraße 2043 ist nicht zulässig.

Die innere Erschließung erfolgt über einen zentralen Parkplatz und ein zentrales Besuchergebäude mit Pforte im Nordwesten über die das engere Betriebsgelände erschlossen wird.

2. Wasserversorgung und Abwasserentsorgung:

Die Möglichkeiten der Trinkwasserversorgung sind über die vorhandene Trinkwasserversorgungsleitung am östlichen Ortsrand von Heinrichsheim gegeben. Die Abwasserentsorgung wird über einen neuen Kanalanschluss ermöglicht. Durch einen Anschluss über die Heinrichsheim Straße wird es zukünftig möglich sein, das anfallende Schmutzwasser zu beseitigen. Anschlusspunkt ist im Kreuzungsbereich der Heinrichsheim Straße mit der St 2043.

Zur Brauchwasserversorgung für Streckenberegnung und zur Nutzung als Löschwasser werden im Gelände Brunnen bzw. ein Löschwasserrückhaltebecken ausgebaut. Eine entsprechende wasserrechtliche Genehmigung wird gesondert beantragt. Die

Nutzung von Niederschlagswasser aus der Dachentwässerung zu Beregnungszwecken ist angedacht.

3. Entwässerung:

Die Beseitigung des Niederschlagswassers erfolgt über Mulden und Rigolen, die innerhalb der privaten Grünflächen liegen. Niederschlagswasser aus der Oberfläche der Fahrstrecken und der Dynamikfläche wird über die Schulter in die angrenzende belebte Oberbodenschicht entwässert.

4. Energieversorgung:

Die Stromversorgung erfolgt über das vorhandene Netz. Die genaue Lage einer Trafostation wird im Rahmen der Baugenehmigungsplanung abgestimmt.

Die Energieversorgung über Erdgas erfolgt über das vorhandene Leitungssystem. Die Mess- und Übergabestation an ein künftiges Leitungssystem des Plangebietes liegt im Kreuzungsbereich der Heinrichsheim Straße mit der St 2043.

Ein Leitungsnetz für die Einrichtungen zur Fernmeldetechnik wird in Abstimmung mit den örtlichen Betreibern installiert.

F) Objekt- und Immissionsschutz

Aus Gründen der Geheimhaltung ist das Betriebsgelände vor Einsicht von außen zu schützen. Dies ist aus Gründen der Produktions- und Entwicklungssicherheit zwingend notwendig. Das Gelände ist daher mit einer doppelten Zaunanlage nach außen gesichert (Wildschutzzzaun, wassergebundener Unterhaltungsweg, Werkszaun). Es ist beabsichtigt den Objektschutz mit den notwendigen Schallschutzmaßnahmen weitest möglich zu kombinieren. An den Stellen, an denen das nicht möglich ist, ist ein eigener Sichtschutz bis zu einer max. Höhe von 6 m festgesetzt.

Gemäß der schalltechnischen Untersuchung der Fa. Imakum GmbH sind die maßgebenden Immissionsorte die Ortschaft Bruck im Südosten sowie Heinrichsheim im Nordwesten. Bezüglich des Schallschutzes wird unterteilt in

- Geräusche von öffentlichen Verkehrsflächen sowie
- Anlagengeräusche (z.B. von Gewerbe- und Industriegebieten).

Verkehrsgerausche von öffentlichen Verkehrsflächen

Innerhalb des Plangebiets sind südlich der Heinrichsheimstraße keine öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen.

Das Plangebiet ist über den angrenzenden Abschnitt der Heinrichsheimstraße auf kurzem Weg an die Staatsstraße 2043 angeschlossen. Die Anbindung an die Staatsstraße erfolgt, ohne dass Wohngebiete oder andere schutzbedürftige Gebiete tangiert werden. Die Unterkünfte der Kaserne befinden sich in einem ausreichenden Abstand zur Straße, so dass hier weiterhin die Orientierungswerte aus Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1 für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts eingehalten werden. Es kommt hier nur tagsüber zu einer geringen Pegelerhöhung unter 1 dB.

Die Staatsstraße 2043 ist von ihrer Funktion her dazu vorgesehen diese Verkehre aufzunehmen und im weiteren Verkehrsnetz zu verteilen. Der vorhabensbezogene Verkehr ist so

gering, dass daraus keine Pegelerhöhungen entlang der Staatsstraße resultieren. Die im Zuge der schalltechnischen Untersuchung für die Zustände ohne und mit Durchführung der Planung gleichermaßen ermittelten Orientierungswertüberschreitungen von 5 dB tags und 8 dB nachts am straßennahen Immissionsort in Bruck können durch Maßnahmen im Plangebiet des Bebauungsplans nicht gemindert werden.

In Richtung Neuburg ist auf der Heinrichsheimstraße aufgrund der Verkehrsbeziehungen nur ein äußerst geringer Verkehr aus dem Plangebiet zu erwarten. Auch hier hat die angedachte Nutzung im Plangebiet keinen relevanten Einfluss auf den Beurteilungspegel. Die im Zuge der schalltechnischen Untersuchung für die Zustände ohne und mit Durchführung der Planung gleichermaßen ermittelten Orientierungswertüberschreitungen von 4 dB tags und 5 dB nachts am straßennahen Immissionsort in Heinrichsheim können durch Maßnahmen im Plangebiet des Bebauungsplans nicht gemindert werden.

Das Industriegebiet verfügt nicht über einen Gleisanschluss und hat deshalb keine direkte Auswirkung auf den Schienenverkehrslärm. Entlang der am südlichen Rand des Plangebiets verlaufenden Bahnlinie ist auf Seiten des Plangebiets ein Schall- und Sichtschutzwall vorgesehen. Aufgesetzte Schall- und Sichtschutzwände sind auf der gleiszugewandten Seite absorbierend auszuführen. Durch diese Anlagen sind keine relevanten Schallreflexionen vom Bahngeräusch in andere Gebiete zu erwarten.

Bauliche oder technische Maßnahmen zur Reduzierung des Verkehrslärms von öffentlichen Verkehrsflächen sind somit im Bebauungsplan Industriegebiet Neuburg-Bruck nicht vorgesehen.

Anlagengeräusche aus dem Plangebiet

Der Bebauungsplan für ein Industriegebiet wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, der an dieser Stelle ein Industriegebiet (GI) vorsieht. Nach DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ kann man für Industriegebiete – wenn keine näheren Informationen für die Planung vorliegen - mit Schallabstrahlungen in einer Höhe von $L_w = 65 \text{ dB(A)}$ je Quadratmeter Grundfläche rechnen. Im vorliegenden Fall ist durch die Nachbarschaft zu den Ortsteilen Heinrichsheim und Bruck von vorn herein damit zu rechnen, dass die Schallabstrahlungen in der Nachtzeit gegenüber den Anhaltswerten aus der DIN zu beschränken sind. Dies ist in den zum Schutz der freien Natur verdichteten Siedlungsräumen nicht unüblich. Diese Beschränkung erfolgt durch diesbezügliche Festsetzungen im Bebauungsplan auf Grundlage der DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ in Verbindung mit der zur Ermittlung und Beurteilung von Anlagengeräuschen aus Industriegebieten geltenden Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm. Die Errichtung von Gebäuden und Anlagen und deren Betrieb ist nur bei Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans zulässig. Hierfür sind vom Betreiber entsprechende Genehmigungen von den Behörden einzuholen, die nur nach Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens erfolgen, dass bereits im Vorfeld eine Verträglichkeit der geplanten Nutzung mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes prognostiziert. Es erfolgt für das Plangebiet eine Geräuschkontingentierung, die in der Umgebung eine Einhaltung der geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm sicherstellt. Folgende Immissionsorte sind mit den angegebenen Immissionsrichtwerten bei den Ermittlungen als maßgebend berücksichtigt worden:

- IO 1: allgemeines Wohngebiet (WA) Heinrichsheim mit 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts
- IO 2: allgemeines Wohngebiet (WA) Bruck mit 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts
- IO 3: Kaserne (wie Mischgebiet berücksichtigt) mit 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts

Darüber hinaus werden weitere Immissionsorte in der Umgebung in die Betrachtungen zu den Geräuschen mit einbezogen.

Die Geräuschkontingentierung erfolgt in Form von Geräusch-Emissionskontingenten und richtungsabhängigen Zusatzkontingenten. Die Geräusch-Emissionskontingente betragen

- tags (6 bis 22 Uhr) $L_{EK} = 65,8 \text{ dB(A)}$
- nachts (22 bis 6 Uhr) $L_{EK} = 49,8 \text{ dB(A)}$

Dies sind - ähnlich wie die Anhaltswerte aus der DIN 18005, Teil 1 – Werte für die je Quadratmeter Grundfläche zulässige Schallabstrahlung. Als Bezugsfläche ist die gesamte Fläche (auch Grünflächen) innerhalb des äußersten Rands der als GI festgesetzten Fläche heranzuziehen. In Richtung Heinrichsheim wird ein Zusatzkontingent von 1 dB festgelegt und in Richtung Norden, Nordosten und Südwesten werden Zusatzkontingente von 5 dB festgelegt. Die Anwendung der Zusatzkontingente ist über exakt festgelegte Sektoren fixiert. Das Zusatzkontingent für den Ortsteil Heinrichsheim ergibt sich aus der größeren Entfernung zum Plangebiet im Vergleich zum Ortsteil Bruck. Die weiteren Zusatzkontingente ergeben sich einerseits aus der Entfernung und andererseits aus der geringeren Schutzbedürftigkeit der dortigen Gebiete (z. B. Kaserne).

Für die angedachte Nutzung des Industriegebiets durch die Audi AG als Fahr- und Präsentationsgelände wurde im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan eine Verträglichkeitsprüfung durchgeführt. Die Untersuchungstiefe entspricht dem noch in der Entwicklung befindlichem Stand der Planung einerseits und den Anforderungen im Bauleitplanverfahren andererseits und kann aufgrund seiner Unbestimmtheit keine detaillierte Prüfung des Vorhabens im späteren Genehmigungsverfahren ersetzen. Die Schallabstrahlungen aus dem Plangebiets wurden auf folgende drei Flächenschallquellen verteilt, die nahezu das gesamte nutzbare Areal abdecken:

- Parkplätze und Zufahrt
- Gebäude
- Fahr- und Präsentationsflächen

Die geräuschrelevanten Aktivitäten finden auf den Fahr- und Präsentationsflächen statt. Zum Schutz der Umgebung werden Flächen für Schallschutzanlagen am Rand des Plangebiets festgelegt. In Teilbereichen können die Anlagen auf Höhen bis zu 11 m über der nebenliegenden Fahrbahn des Plangebiets ausgebaut werden. Diese Schallschutzanlagen dienen in erster Linie zum Schutz des Ortsteils Bruck. In Richtung Heinrichsheim trägt der riegelförmige Gebäudekörper zur Pegelverringerung durch Abschirmung bei. Bei der Verträglichkeitsprüfung im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan wird die abschirmende Wirkung des Gebäuderiegels berücksichtigt. Im Nordteil geschieht dies mit einer Gebäudehöhe von 12 m und im Südteil demgegenüber zur Sicherheit nur mit 4 m Gebäudehöhe, da die südlichen Gebäude erst sukzessive errichtet werden sollen. Solange die südlichen Gebäude nicht errichtet sind, übernimmt der ohnehin in diesem Fall an dieser Stelle erforderliche Sichtschutz auch die schallabschirmende Wirkung. Ein darüber hinausgehender Ausbau der Gebäude bis zur zugelassenen Höhe kann nur zu einer verbesserten Geräuschsituation führen, ist jedoch zeitlich noch nicht vorhersehbar. Nach Bedarf bestehen außerdem noch Möglichkeiten innerhalb des Geländes lokale Abschirmungen entlang der Fahrstrecken vorzunehmen.

Insgesamt ergibt sich mit diesen Maßnahmen und Maßnahmenmöglichkeiten eine verträgliche Einbettung des Industriegebiets in die Umgebung und ein den Ansprüchen des angelegten Betreibers gerecht werdendes Standortpotential. Eine unbeschränkte Nutzung ist nicht möglich. Die festzusetzenden Geräusch-Emissionskontingente können eingehalten bzw. unterschritten werden. In den Bereichen des vorhandenen Golfplatzes und der geplanten Golfplatzflächen unterschreiten die Beurteilungspegel deutlich die für Dorfgebiete geltenden Werte.

Der für die Nachbarschaft erforderliche Immissionsschutz ist durch die Festsetzung von Geräusch-Emissionskontingenten im Bebauungsplan gewährleistet. Dies wird unterstützt durch die Schaffung der baurechtlichen Möglichkeiten für erforderliche Schallabschirmungen durch Wälle und/oder Wände sowie für Gebäude in Riegelform, die ebenfalls eine schallabschirmende Wirkung übernehmen.

G) Altlasten

Das Flurstück Flur Nr. 150 im Südosten des Plangebietes ist als „Altlastenverdachtsfläche“ gekennzeichnet. Im entsprechenden Kataster des Landratsamtes Neuburg-Schrobenhausen ist „Hausmüll und Bauschutt“ aufgeführt. Bei baulichen Veränderungen auf der Fläche sind die Altlasten ordnungsgemäß zu beseitigen.

Mit Datum vom 14.10.2010 ist durch die Harress Pickel Consult AG (HPC), Harburg das Ergebnis einer Altlastenerkundung vorgelegt worden. Die Altlast konnte relativ sicher räumlich abgegrenzt werden, sie deckt fast vollständig die Flur Nr. 150 im Südosten des Industriegebietes mit einer Fläche von ca. 4.000 m² ab. Die Altlast setzt sich aus „klassischem 60er Jahre“ Deponiematerial zusammen (Bauschutt, Hausmüll, Glas, Metalle etc.). Die Verfüllung reicht bis in den Grundwasserkörper auf 2,50 bis 3,00 m Tiefe.

Die Altlast soll im Laufe des nächsten Jahres ausgebaut, separiert und deponiert und die Fläche anschließend wieder mit unbelastetem Boden verfüllt werden.

Die Nähe zum Flugplatz Zell und das Wissen über Bombardierungen 1945 ließen vermuten, dass das Gebiet auch durch Kampfmittel belastet sein könnte. Auswertungen verschiedener Luftbilder haben Anhaltspunkte ergeben, dass eine Beeinträchtigungen nicht auszuschließen ist. Eine großflächige Sondierung nach Kampfmittel findet derzeit statt.

H) Bodendenkmäler

Die Kartierung der Bodendenkmäler des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege von 1997 weist innerhalb des Geltungsbereichs im Südwesten des Plangebietes „vermutete Siedlungsspuren unbekannter Zeitstellung“ (D-1-7233-0217) aus.

Die Sicherung der Bodendenkmäler wird in Abstimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Ingolstadt durchgeführt.

Bei einer nach § 1 Abs. 6 Nrn. 5, 7 a, 7 d, Abs. 7 BauGB zulässigen Überplanung der Bodendenkmäler ist folgendes zu beachten:

- A. Der Antragsteller hat im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.
- B. Der Oberbodenabtrag für das Vorhaben ist im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen.
- C. Nach dem Ergebnis des Oberbodenabtrags hat der Antragsteller ggf. eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen.
- D. Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrags und der Ausgrabungen zu tragen.

I) Planungsbindungen

1. Luftverkehrsrechtliche Vorgaben:

Aufgrund der Nähe zum Flugplatz Zell sind die Vorgaben des Luftverkehrsgesetzes, insbesondere § 12 Abs. 3 zu berücksichtigen. Dem wurde durch Festsetzung der Gebäudehöhen Rechnung getragen.

Spiegelnde Fassadenstrukturen, Solarkollektoren oder andere blendende Materialien sind im Rahmen der Baugenehmigung frühzeitig mit der zuständigen Luftverkehrsbehörde abzustimmen.

Die Verwendung von metallischem Material auf Dachflächen von Gebäuden ist ausgeschlossen.

Ingolstadt, 29.06.2010,

Ergänzt nach der Auslegung und Beteiligung gem. §§ 3.1 und 4.1 BauGB, am 19.10.2010

Ergänzt nach der Auslegung und Beteiligung gem. §§ 3.2 und 4.2 BauGB, am 01.02.2010

Redaktionell ergänzt nach der Auslegung und Beteiligung gem. §§ 4a Abs. 3 BauGB, am 12.04.2011



Ulrich v. Spiessen
Landschaftsarchitekten, Stadtplaner

L:\A190_AUDI Bplan ND Bruck\Text\Berichte\Begründung_Entwurf_12042011.doc