

# BEKANTMACHUNG

III-Mos-6102



**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);**

**Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan mit der Bezeichnung „Sondergebiet Baumarkt Wöhr“ in Neustadt a. d. Donau mit Vorhaben- und Erschließungsplan**

- **Bekanntmachung über die Auslegung des Entwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB**

Der Stadtrat hat am **10.07.2017** in öffentlicher Sitzung die Aufstellung o.g. Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan im Sinne des § 30 BauGB i. V. m. einem Vorhaben und Erschließungsplan nach § 12 BauGB beschlossen. Der künftige räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus folgendem Kartenausschnitt:



Für den Planbereich ist das Plankonzept vom **02.11.2017** maßgebend. Mit dieser Bauleitplanung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Sondergebietes nach § 11 BauNVO (Bau- und Gartenfachmarkt) geschaffen.

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 818 (T), 818/3 (T) und 819/1 und im Zusammenhang mit dem möglichen Kreisverkehr und Regenrückhaltebecken die Fl.Nr. 2214/2 (Teilfläche aus St 2233), 2214/20, 518/27 (T) und 2214/3 (T aus der Alten Donaustraße), jeweils in der Gemarkung Neustadt a.d.Donau mit einer Fläche von ca. 2,33 ha und wird folgendermaßen begrenzt:

Im Norden: von der Donaustraße (Staatsstraße 2233) Im Westen: von der Restfläche des landwirtschaftlichen Grundstückes Fl. Nr. 818 und 820 in der Gemarkung Neustadt a. d. Donau

Im Süden: Von dem landwirtschaftlichen Grundstück

Fl. Nr. 819 in der Gemarkung Neustadt a. d. Donau Im Osten: Vom Herrnteilgraben mit der Fl. Nr. 1175/2 in der Gemarkung Neustadt a. d. Donau.

Im Parallelverfahren wird der Flächennutzungsplan gemäß Deckblatt Nr. 54 geändert.

Die Planungskosten, sowie sämtliche Gutachten, Druck- und Fertigungskosten usw. werden vom Antragsteller, Herrn Rupert Treitinger jun. in Neustadt a. d. Donau übernommen. Mit der Planung wurde das Planungsbüro Martin Huber in Mainburg und Landschaftsarchitekt Fröschl in Neustadt a. d. Donau beauftragt.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit dem Vorhaben und Erschließungsplan mit Begründung (mit Umweltbericht) wurde vom Bauausschuss am 02.11.2017 gebilligt und liegt nunmehr i. d. Fassung vom 02.11.2017 in der Zeit vom **30.11.2017** bis einschließlich **02.01.2018** im Rathaus der Stadt Neustadt a. d. Donau, Stadtplatz 1, 93333 Neustadt a. d. Donau, **im Flur des II. Stockwerkes (Bauabteilung), während der üblichen Dienststunden von Montag bis Donnerstag von 8.00 bis 12.00 Uhr, von Montag bis Mittwoch von 13.30 bis 16.00 Uhr, am Donnerstag von 13.30 bis 18.00 Uhr und am Freitag von 8.00 bis 13.00 Uhr** zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

Bestandteil der ausgelegten Unterlagen sind auch die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen. Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar (Zusammenfassung nach Themenblöcken mit schlagwortartiger Kurzcharakterisierung):

**Die folgenden umweltbezogenen Unterlagen wurden zur Erarbeitung herangezogen:**

- Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Kelheim (1999)
- <http://www.denkmal.bayern.de/>
- <http://gisportal-umwelt2.bayern.de/finweb>
- <http://wirtschaft-risby.bayern.de/>
- Biotopkartierung Bayern Flachland TK Blatt 7136
- Artenschutzkartierung Datenbankauszug für das Stadtgebiet
- [www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen/](http://www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen/)
- [http://www.lfu.bayern.de/wasser/hw\\_ue\\_gebiete/informationsdienst/index.htm](http://www.lfu.bayern.de/wasser/hw_ue_gebiete/informationsdienst/index.htm)
- <http://www.bis.bayern.de/bis/initParams.do?role=bis>
- <http://www.lfu.bayern.de/geologie/hydrogeologie>
- <http://www.lfu.bayern.de/luft/daten>
- Baugrundgutachten der Kargl Geotechnik Ingenieur Gesellschaft GmbH & Co. KG, Regensburg
- Schalltechnische Stellungnahme zum anlagenbezogenen Verkehr (Sachverständige für Immissionsschutz und Akustik „hooock farny ingenieure“; Landshut)
- Lärmprognosenberechnungen für den Betrieb eines Bau- und Gartenfachmarktes (Sachverständige für Immissionsschutz und Akustik „hooock farny ingenieure“; Landshut)
- <http://www.bmub.bund.de/themen/bauen/bauwesen/gesetzgebung-und-leitfaeden/leitfaeden/hochwasserschutzfibel/>
- <https://doris.bfs.de/jspui/handle/urn:nbn:de:0221-201011153619>
- [http://www.bfs.de/DE/themen/emf/netzausbau/wirkung/diskutiert\\_node.html](http://www.bfs.de/DE/themen/emf/netzausbau/wirkung/diskutiert_node.html)
- <https://www.emf-portal.org/de>
- <http://www.bmub.bund.de/themen/atomenergie-strahlenschutz/strahlenschutz/detailseite-strahlenschutz/artikel/26-bimschv-verordnung-ueber-elektromagnetische-felder/>
- <http://www.ffe-emf.de/download/Felderbroschuere.pdf> (elektr. Und magnetische Felder, Strom im Alltag)
- [www.gesetze-im-internet.de/emfv](http://www.gesetze-im-internet.de/emfv) (Arbeitsschutz und elektromagnetische Felder)
- [www.baua.de](http://www.baua.de)
- <https://www.lfu.bayern.de/luft/immissionsmessungen/index.htm>
- [https://www.lfu.bayern.de/luft/immissionsmessungen/ueberschreitungen\\_pm10\\_so2\\_no2/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/luft/immissionsmessungen/ueberschreitungen_pm10_so2_no2/index.htm)
- <https://www.umweltpakt.bayern.de/luft/fachwissen/187/feinstaub-eine-zusammenstellung-informationen>

**Die folgenden umweltbezogenen Unterlagen liegen zur Einsichtnahme vor:**

- Grünordnerische Aussagen zur Neuaufstellung des Bauleitplanes
- Umweltbericht zur Neuaufstellung des Bauleitplanes
- eingegangene Stellungnahmen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB bzw. Aussagen der Träger öffentlicher Belange
- eingegangene Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB
- Baugrundgutachten der Kargl Geotechnik Ingenieur Gesellschaft GmbH & Co. KG, Regensburg
- Schalltechnische Stellungnahme zum anlagenbezogenen Verkehr (Sachverständige für Immissionsschutz und Akustik „hooock farny ingenieure“; Landshut)
- Lärmprognosenberechnungen für den Betrieb eines Bau- und Gartenfachmarktes (Sachverständige für Immissionsschutz und Akustik „hooock farny ingenieure“; Landshut)
- Lufthygienische Jahreskurzberichte 2014 und 2016 des Bayerischen Landesamtes für Umwelt
- Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen Bayernwerk AG, Stand Februar 2017
- Elektromagnetische Felder im Alltag, aktuelle Informationen über Quellen, Einsatz und Wirkungen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt
- Verordnung zum Schutz der Beschäftigten vor Gefährdungen durch elektromagnetische Felder (Arbeitsschutzverordnung zu elektromagnetischen Feldern - EMFV) vom 15.11.2016
- 26 Verordnung zur Durchführung des Bundes- Immissionsschutzgesetzes, Verordnung über elektromagnetische Felder.
- Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit.
- Abschlussbericht des Bundesamtes für Strahlenschutz
- Erläuterungen der wissenschaftlich diskutierten Wirkungen niederfrequenter Felder des Bundesamtes für Strahlenschutz

**Hinsichtlich der Umweltbelange wurden die Auswirkungen auf den Menschen, auf Tiere und Pflanzen, auf Boden und Wasser, auf Klima und Luft, auf das Landschaftsbild sowie auf Kultur- und Sachgüter im Zuge der Neuaufstellung geprüft.**

Umweltbezogene Informationen zum [Schutzgut Mensch](#)

- es sind folgende Stellungnahmen eingegangen:
  - Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (Empfehlung zur Gewährleistung der Zufahrt zu Grundstücken im angrenzenden Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans)
  - Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Landwirtschaft (Bedenken wegen des Verlustes der landwirtschaftlichen Flächen)
  - Schreiben des Amtes für Ländliche Entwicklung (Empfehlung der Prüfung der Potenziale der Innenentwicklung und der Nachweisführung bezüglich städtebauliche Verträglichkeit des Standortes)
  - Bayerischer Bauernverband (keine Bedenken)
  - Bayernets GmbH (Äußerung der Bitte, am Verfahren weiter beteiligt zu werden)
  - Bayernwerk AG (Mitteilung der Informationen hinsichtlich der sicherheitstechnischen Informationen zur Hochspannungsleitung kV-100, Äußerung der Bitte bis zur Ausführungsplanung am Projekt beteiligt zu werden)
  - Bund Naturschutz (Ablehnung des Vorhabens aus städtebaulichen und naturschutzfachlichen Gründen)

- Deutsche Telekom Technik GmbH ( keine Einwände, Mitteilung der Notwendigkeit einer rechtzeitigen Abstimmung für die Planung)
- Gemeinde Münchmünster (keine Äußerung zum Verfahren)
- Handwerkskammer (Spricht sich grundsätzlich für die Stärkung der zentralen Orte aus, Empfiehlt Abstimmung mit der Landesplanung)
- Industrie- und Handelskammer (Begrüßung des Projektes, Bestätigung die Eignung des Ortes, Empfehlung der landesplanerischen und städtebaulichen Abklärung)
- Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH Co KG (Empfehlung einer Kontaktaufnahme bei Interesse und einer Kostenanfrage)
- Landratsamt Kelheim Abtlg. Immissionsschutz (gutachterliche Abklärung empfohlen)
- Landratsamt Kelheim Abtlg. Staatliches Abfallrecht (Hinweis auf Munitionsreste aus dem 2-ten Weltkrieg, Abklärung durch eine Fachfirma empfohlen, die Böden sollen auf Arsengehalt untersucht werden, Abstimmung mit La Kelheim empfohlen)
- Landratsamt Kelheim Abtlg. Städtebau (intensive Eingrünung nach Süden und Westen empfohlen, Die Zulassung der Stellplätze auch außerhalb der Baugrenzen empfohlen, Empfehlung der Begrenzung der Werbeanlagen auf 8 m, Verbot der Werbeanlagen nach Süden und Westen, Festsetzungen der privaten Grünflächen im Flächennutzungsplan empfohlen, Beteiligung des Wasserwirtschaftsamtes empfohlen)
- Landratsamt Kelheim Abtlg. Straßenverkehrsrecht (Keine grundsätzlichen Einwände, Hinweis auf die Erforderlichkeit einer Linksabbiegespur)
- Regierung von Niederbayern (Einverständnis mit der Planung, Änderungen der Bezeichnung des Vorhabens, Empfehlung einer genauen Beschreibung der zulässigen Nutzungen)
- Regionaler Planungsverband (Bestätigung der grundsätzlichen Eignung des Standortes für das Vorhaben, Empfehlung der Anpassung der zulässigen Verkaufsflächen an die vorhandenen Geschäftszentren)
- Staatliches Bauamt Landshut (keine Einwände, Empfehlung der Berücksichtigung des Bauverbots (20 m von der Fahrbahndecke). Empfehlung einer Linksabbiegespur, Empfehlung zur Einhaltung der DIN Normen im Straßenbau, Empfehlung der Kennzeichnung der Sichtflächen)
- Stadt Kelheim (Keine Einwendungen)
- Stadt Neustadt an der Donau, Sachgebiet Hochbau, Pacht, Stadtwerke (keine Anregungen)
- Stadt Neustadt an der Donau, Sachgebiet Tiefbau (Verbot der Einleitung des Niederschlagswassers in den Kanal)
- Stadt Neustadt an der Donau, Sachgebiet Grundstück (Empfehlung einer vertraglichen Regelung der Zufahrten zu den landwirtschaftlichen Grundstücken)
- Stadt Neustadt an der Donau, Sachgebiet Erschließung (Empfehlung der Abwasserbeseitigung durch Rigolen)
- TennT TSO GmbH (Die Belange des Unternehmens werden nicht berührt)
- Wasserwirtschaftsamt (Empfehlung der Abstimmung des Entwässerungskonzeptes im Zuge der Entwurfserstellung, Empfehlung der Ableitung des Niederschlagswassers in den Herrenteilgraben vom Regenrückhaltebecken, Hinweis auf Arsenhaltige Böden, Hinweis zum Gewässer und Hochwasserrisikomanagement, Empfehlung einer Berücksichtigung des extremen Hochwasserereignisses in der Abwägung, Verweis auf die Änderungen des Wasserhaushaltsgesetzes ab 2018, Hinweise zur neuesten Ertüchtigung der Deiche im Polder Neustadt an der Donau, Hinweise zu Wiesenüberschwemmungen im Bereich des Herrenteilgrabens und Umgangs mit der Pufferzone)
- Schreiben von Markus Kaiser, Markus Schrammel, Peter Meier, Gabrielle und Arist Nikolai Alfred Sass, Maria Brandl (Befürchtung von Emissionen durch 110 KV Leitung, erhöhtes Verkehrsaufkommen)

#### Umweltbezogene Informationen zum [Schutzgut Tiere und Pflanzen](#)

- es sind folgende Stellungnahmen eingegangen:
  - Landratsamt Kelheim Abtlg. Naturschutz (Verweis auf Flächennutzungsplanänderung, keine Konkreten Aussagen zum Bebauungsplan)
  - Christoph Nussbaum, Anlieger
  - Maria Brandl, Anlieger  
(Bedenken – Verlust vom Lebensraum für Tiere auf Ackerflächen, beim Bach, im angrenzenden Wald, Belastung des Wasserökosystems, Wegfall von Lebensraum für Störche, Beeinträchtigung der Tierwelt, Bedenken wegen Bodenversiegelung)

#### Umweltbezogene Informationen zum [Schutzgut Boden](#)

- es sind folgende Stellungnahmen eingegangen:
  - Bund Naturschutz (Ablehnung des Vorhabens aus städtebaulichen und naturschutzrechtlichen Gründen, Bedenken wegen Flächenverbrauch von ertragreichen Böden, Hinweise zu Vermeidung von Bodenversiegelungen)
  - Wasserwirtschaftsamt Landshut (Hinweise auf arsenhaltige Böden, Empfehlung der Abstimmung mit Landratsamt Kelheim, Sachgebiet staatliches Abfallrecht, Bedenken wegen der Verwertung der vorh. Oberböden, Empfehlung zur Beachtung der BBodSchV, Hinweis auf hohe Grundwasserstände)
  - Landratsamt Kelheim Abtlg. Staatliches Abfallrecht (Hinweis auf Kampfmittelhinterlassenschaften aus dem zweiten Weltkrieg und Arsenhaltige Böden, Empfehlung der Einschaltung der Fachfirmen und der Behörde)
  - Ehepaar Sass, Markus Eichenseer, Anwohner (Bedenken wegen Bodenversiegelung, Hinweise auf überlastete Kanalisation, Hinweis auf Notwendigkeit der Einleitung des Niederschlagswassers in die Kanalisation)

#### Umweltbezogene Informationen zum [Schutzgut Wasser](#)

- es sind folgende Stellungnahmen eingegangen:
  - Wasserwirtschaftsamt (Empfehlung der Abstimmung des Entwässerungskonzeptes im Zuge der Entwurfserstellung, Empfehlung der Ableitung des Niederschlagswassers in den Herrenteilgraben vom Regenrückhaltebecken, Hinweis auf Arsenhaltige Böden, Hinweis zum Gewässer und Hochwasserrisikomanagement, Empfehlung einer Berücksichtigung des extremen Hochwasserereignisses in der Abwägung, Verweis auf die Änderungen des Wasserhaushaltsgesetzes ab 2018, Hinweise zur neuesten Ertüchtigung der Deiche im Polder Neustadt an der Donau, Hinweise zu Wiesenüberschwemmungen im Bereich des Herrenteilgrabens, Hinweise zum Umgang mit der Pufferzone, )
  - Landratsamt Kelheim Abtlg. Naturschutz (Ablehnung des Vorhabens aus städtebaulichen und naturschutzrechtlichen Gründen, Bedenken wegen Flächenverbrauch von ertragreichen Böden, Hinweise zu Vermeidung von Bodenversiegelungen, Bedenken wegen Feuchtwiesen bei Schweigfeld)
  - Stadt Neustadt a. d. Donau (Verbot der Einleitung des Niederschlagswassers in die Kanalisation)
  - Walburga Meier, Anwohnerin der Donaustraße (Bedenken wegen Hochwasserschutzgebiet HQ 100 und HQ Extrem, Hinweis auf die Hochwasserschutzfibel, Forderung einer Erstellung eines Hochwasserschutz- und Gefährdungsgutachtens)

- Maria Brandl, Anwohnerin der Donaustraße (Bedenken wegen Überlassung der Kanalisation wegen zusätzlichem Niederschlagswasser und daraus resultierenden Kellerüberflutungen, Bedenken wegen Bodenversiegelung)

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Klima und Luft

- es sind folgende Stellungnahmen eingegangen:
  - Eduard Kammerer, Peter Meier, Markus Schraml, Anwohner der Donaustraße (Bedenken wegen zusätzlicher Lärmbelästigung, Forderung eines Schallschutzgutachtens, Bedenken der Feinstaubbelastung und der Abgasbelastung, Bedenken wegen vermehrten Verkehrsaufkommens, Forderung der Prüfung der verkehrsberuhigenden Maßnahmen zur Reduktion der Geschwindigkeit)

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Landschaftsbild

- es sind folgende Stellungnahmen eingegangen:
  - Bund Naturschutz (Beeinträchtigungen der südlich angrenzenden Feuchtwiesen durch das geplante Vorhaben werden befürchtet)
  - Eduard Kammerer, Markus Eichenseer, Anwohner der Donaustraße (Zersiedelung der landwirtschaftlichen Fläche, Bedenken wegen Beeinträchtigung des unverbauten Blicks auf die Goldauen für die Kurgäste aus Bad Gögging, Beeinträchtigung der Erholungsfunktion und Freizeitfunktion des Gebietes, Beeinträchtigung des Landschaftsbilds)

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Kultur- / Sachgüter

- es sind folgende Stellungnahmen eingegangen:
  - Schreiben von Markus Eichenseer (Befürchtungen wegen Aussterbens der Innenstadt)
  - Jürgen Stiebeler (Wertverlust des Anwesens)

Während der Auslegungsfrist können bei der Stadt Stellungnahmen (schriftlich oder zur Niederschrift) abgegeben werden. Auskünfte und Erläuterungen werden in der Bauabteilung der Stadt Neustadt a. d. Donau, Zimmer 22, erteilt.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Plan unberücksichtigt bleiben können.

Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen sind zusätzlich im Internet unter der Internet-Adresse [www.neustadt-donau.de](http://www.neustadt-donau.de) eingestellt.

Neustadt a. d. Donau, den 20.11.2017

STADT :

(Siegel)

Thomas Reimer  
Erster Bürgermeister