
**Deutsche Post DHL
Group**

**Gemeinde Weichering
Landkreis Neuburg-Schrobenhausen**

**Vorhabenbezogener
Bebauungs- und Grünordnungsplan**

**„Paketzentrum Weichering“ der
Deutschen Post AG, Bonn**

**Begründung
nach § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)**

1. Bürgermeister der Gemeinde Weichering

.....
(Th. Mack)

Planverfasser:

Wolfgang Weinzierl
Landschaftsarchitekten GmbH

.....
(A. Rieder)

Stand: Vorentwurf gemäß § 3 Abs. 1 i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB vom 10.05.2022

Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB vom xxx

Satzungsbeschluss vom xxx

**WOLFGANG
WEINZIERL
LANDSCHAFTS-
ARCHITEKTEN**

Wolfgang Weinzierl
Landschaftsarchitekten GmbH
Parkstraße 10
85051 Ingolstadt

Tel. 0841 96641-0
Fax 0841 96641-25
info@weinzierl-la.de
www.weinzierl-la.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkungen	3
1.1	Geltungsbereich.....	3
1.2	Bestandteile des Vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes.....	3
1.3	Beauftragte Fachplanungsbüros und Stellen.....	4
2.	Verfahren	4
3.	Anlass der Planung.....	5
3.1	Nutzung	5
4.	Lage, Größe, Beschaffenheit.....	6
4.1	Lage und Größe.....	6
4.2	Beschaffenheit des Grundstücks.....	6
4.3	Einfügung in das landschaftliche Gesamtgefüge.....	8
5.	Bodenordnende Maßnahmen.....	8
6.	Städtebauliche Festsetzungen.....	11
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	11
6.2	Maß der baulichen Nutzung	11
6.3	Bedingtes Nutzungsrecht (§ 9 Abs. 2 BauGB)	17
6.4	Gestaltung der Baukörper	17
7.	Grünordnerische Festsetzungen	17
7.1.1	Private Grünflächen	17
7.1.2	Grünordnungsplan	18
7.1.3	Bepflanzung Sondergebietsfläche.....	18
7.1.4	Dachbegrünung	18
7.2	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	19
7.2.1	Vermeidungsmaßnahmen.....	19
7.2.2	Naturschutzfachliche Ausgleichsflächen aus der Eingriffsregelung	19
7.2.3	Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG).....	21
7.2.4	Flächen zum Erhalt von Bäumen Sträuchern und sonstiger Bepflanzung	21
7.2.5	Fläche für Wald.....	21
8.	Erschließung	21
8.1	Straßen und Wege.....	21
8.1.1	Übergeordnetes Straßennetz	21
8.1.2	Anbauverbots- und Baubeschränkungszone.....	23
8.1.3	Anschluss Paketzentrum an Kreisstraße ND 18.....	23
8.1.4	Rad- und Fußgängerverkehr	23
8.2	Innere Erschließung.....	23
8.3	Öffentlicher Nahverkehr	24
8.4	Ruhender Verkehr.....	24
8.5	Wasserversorgung und Abwasserentsorgung	24
8.6	Entwässerung	25
8.7	Löschwasserversorgung	25
8.8	Energieversorgung.....	25
8.9	Abfallwirtschaft.....	26
9.	Verkehrsentwicklung und Immissionsschutz.....	26
9.1	Aussagen zu Immissionsbelastung im Landschaftsentwicklungskonzept (LEK)	26
9.2	Verkehrsgutachten.....	26
9.3	Schalltechnische Untersuchung	27
9.3.1	Immissionsschutzrechtliche Grundlagen	28
9.3.2	Verkehrslärm – DIN 18005 bzw. 16. BImSchV	29
9.3.2.1	Einwirkungen auf das Plangebiet.....	29
9.3.2.2	Plangebietsbedingte Veränderungen der Verkehrsgeräuschemissionen in der Nachbarschaft.....	32

9.3.2.3	Verkehrslärm – 16. BImSchV.....	32
9.3.3	Gewerbe- und Industrielärm.....	32
9.3.4	Abwägung der Gesamtlärmsituation	34
9.4	Beleuchtung.....	34
10.	Altlasten.....	34
11.	Denkmalpflege / Bodendenkmäler.....	34
12.	Belange der Bundeswehr	34
12.1	Luftverkehrsrechtliche Vorgaben.....	34
13.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	36
14.	Planungsbindungen.....	38
14.1	Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern 2020.....	38
14.2	Raumordnung	42
14.3	Regionalplan Ingolstadt (Region 10)	42
14.4	30. Änderung Regionalplan Ingolstadt	47
14.5	Flächennutzungsplan.....	48
14.6	Verbindliche Bauleitplanung Gemeinde Weichering.....	48
14.7	Belange der Deutschen Bahn AG	51
14.8	Luftverkehrsrechtliche Vorgaben.....	51
14.9	Durchführungsvertrag	52

Abbildungen

Abb. 1.	Lageplan des Geltungsbereiches mit geschützten Flächen.....	7
Abb. 2.	Blick entlang Kreisstraße ND 18 auf das Plangebiet von Osten	8
Abb. 3.	Erstaufforstungsfläche auf Flurnummer 277 mit Dienstbarkeit.....	10
Abb. 4.	Verschobene Aufforstungsfläche Fl. Nr. 277 am Nordwestrand des Vorhabens.....	10
Abb. 5.	Baufelder Frachthalle und Verwaltungsgebäude	13
Abb. 6.	Baufelder Parkhaus und Übergabestation (nicht genordet)	14
Abb. 7.	Verkehrliche Erschließung B16 AS Maxweiler (IGK Meschede, Planungsvariante 10, 17.05.2021).....	22
Abb. 8.	Immissionsgebiete und Immissionsorte mit Paketzentrum	28
Abb. 9.	Lärmpegelbereiche nach DIN 4109.....	31
Abb. 10.	Lärmschutzbereiche für den militärischen Flugplatz Neuburg (© Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie).....	35
Abb. 11.	Ausschnitt Karte 3 Landschaft und Erholung, Regionalplan Ingolstadt (© Regionalplan Ingolstadt).....	45
Abb. 12.	Vorbehaltsgebiet Kiesabbau Ki 106 (© Regionalplan Ingolstadt).....	48
Abb. 13.	Derzeit gültiger Flächennutzungsplan – Stand 1995	48
Abb. 14.	Auszug Umweltbericht BP „Erweiterung Pfarranger/Weiherstraße	49
Abb. 15.	Ausgleichsfläche Flurnummer 243/1, Juni 2021	50
Abb. 16.	Auszug Ökoflächenkataster für Flurnummer 243/1 Gemarkung Weichering.....	50
Abb. 17.	Lärmschutzbereiche Flugplatz Neuburg mit Vorhabenstandort (www.stmb.bayern.de)	52

1. Vorbemerkungen

1.1 Geltungsbereich

Die Deutsche Post AG beabsichtigt auf der Vorhabenfläche zwischen Weichering und dem Ortsteil Maxweiler der Großen Kreisstraße Neuburg a. d. Donau ein Paketzentrum zu errichten. Der Geltungsbereich umfasst neben der Vorhabenfläche für das Paketzentrum auch die Umgestaltung der Kreisstraße ND 18 und der Anschlussstelle Maxweiler der Bundesstraße 16.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von 184.761 m² und umfasst folgende Flurstücke (die mit * gekennzeichneten Flurstücke sind nur mit einer Teilfläche im Geltungsbereich enthalten):
Fl.Nrn.175* ND18, 230, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 242/1, 243, 243/1, 244*, 245*, 248* B16, 264*, 265*, 266, 267, 268*, 269*, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277*, 278*, 279*, 280*, 287*, 288*, 289*, 494/6*, 494/9*, 494/10, 494/11*, 495, 495/2*, 495/3*, 497*, 497/2, 498/2, 500*, 780/28*, 1806/23*, 1806/26*, 1806/30* jeweils Gemarkung Weichering.

1.2 Bestandteile des Vorhabenbezogenen Bauungs- und Grünordnungsplanes

Die Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bauungs- und Grünordnungsplanes beruht auf dem Vorhaben- und Erschließungsplan zur Entwicklung des Paketzentrums und den Vereinbarungen des zugehörigen Durchführungsvertrages zwischen der Gemeinde Weichering und der Deutschen Post AG. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist gemäß §12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bauungsplans.

Dem vorhabenbezogenen Bauungs- und Grünordnungsplan sind

- der Übersichtslageplan Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom April 2022 (IGK Meschede),
- der Gesamtlageplan Erschließungsanlagen in der Fassung vom März 2022 (IGK Meschede),
- der Gesamtlageplan Entwässerungsmaßnahmen in der Fassung vom April 2022 (IGK Meschede),

sowie die vorliegende Begründung mit Umweltbericht zugeordnet.

Darüber hinaus wurden ergänzend erarbeitet:

- Archäomagnetische Untersuchungen Weichering, GEO4-Gesellschaft für Geotechnik und Geophysik mbH, Oberbrunn vom Oktober 2021
- Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) und FFH-Verträglichkeitsabschätzung, Büro für naturschutzrechtliche Gutachten, Dipl.-Biol. Dieter Jungwirth, Ingolstadt vom März 2022
- Orientierende Baugrunderkundung / orientierende Gründungsberatung, Kleegräfe Geotechnik GmbH, Lippstadt vom 01.03.2022
- Gebäudeplanung (Grundrisse, Schnitte und Ansichten), Deutsche Post DHL - CRE Germany & Alps, Bonn vom Januar 2022 mit Änderungen vom April 2022 (Index C)
- Grünordnerisches Konzept, Wolfgang Weinzierl Landschaftsarchitekten GmbH, Ingolstadt vom 10.05.2022
- Schalltechnische Untersuchung, TÜV Rheinland Energy GmbH, Köln vom 20.04.2022
- Verkehrsuntersuchung, Ingenieurgesellschaft STOLZ mbH, Bonn vom 19.04.2022

1.3 Beauftragte Fachplanungsbüros und Stellen

Das mit der Ausarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes beauftragte Büro ist auf dem Deckblatt der Begründung aufgeführt.

Mit den einzelnen Fachplanungen wurden zwischenzeitlich folgende Büros beauftragt bzw. sind dafür folgende Unternehmen/Stellen zuständig:

Architektur Gebäudeplanung	Deutsche Post DHL CRE Germany & Alps Fritz-Erler-Straße 5 53113 Bonn
Archäomagnetische Untersuchung	GEO4 – Gesellschaft für Geotechnik und Geophysik mbH Landstraße 1 82131 Oberbrunn
Artenschutzrechtl. Prüfung und FFH-Verträglichkeit:	Büro für naturschutzfachliche Gutachten Dipl.-Biol. Dieter Jungwirth Anatomiestraße 2 ½ 85049 Ingolstadt
Orientierende Baugrund- Untersuchung	Kleegräfe Geotechnik GmbH Holzstraße 212 59556 Lippstadt
Schalltechn. Untersuchung	TÜV Rheinland Energy GmbH Am Grauen Stein 51105 Köln
Vorhaben- und Erschließungsplanung: Entwässerungsplanung:	Ingenieurgesellschaft Gierse – Klauke (IGK) Emhildisstraße 16 59872 Meschede
Verkehrsuntersuchung	Ingenieurgesellschaft STOLZ mbH Charles de Gaulle Str. 20 53131 Bonn

2. Verfahren

Der Gemeinderat Weichering wurde in der öffentlichen Sitzung vom 26.10.2020 erstmals vom Vorhabenträger über das geplante Vorhaben „Sondergebiet Paketzentrum“ unterrichtet.

Von den anwesenden Vertretern der Deutschen Post AG wurde dabei anhand einer Präsentation die Situation zur Ansiedlung eines Paketzentrums am vorgesehenen Standort dargelegt.

Der Gemeinderat Weichering hat am 09.08.2021 den Aufstellungsbeschluss für die 4. Flächennutzungsplanänderung und den vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan „Paketzentrum Weichering“ im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB auf der Grundlage der Planfassungen mit Vorabzug vom 09.08.2021 gefasst.

Der Vorhabenträger hat auf dieser Grundlage bei der Gemeinde Weichering mit Schreiben vom 08.12.2021 formell den Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes nach § 12 BauGB gestellt.

3. Anlass der Planung

Die Deutsche Post AG mit dem Sitz in Bonn beabsichtigt in der Gemarkung Weichering (Landkreis Neuburg-Schrobenhausen, Bayern) ein neues Paketzentrum zu errichten. Damit sollen aufgrund der immer stärkeren Zunahme des Versandgeschäfts die in der Region bestehenden Paketzentren in Augsburg, Regensburg, Nürnberg und Aschheim bei München entlastet werden.

Für das Vorhaben soll eine ca. 11 ha große Fläche im Westen der Gemeinde Weichering aus der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung entnommen und in ein Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Paketzentrum“ umgewidmet werden. Besondere Vorteile der gewählten Vorhabenfläche sind dabei:

- Nach bereits erfolgter Prüfung durch den Vorhabenträger eigentumsrechtlich zur Verfügung stehende Einzelgrundstücke, die durch Ankauf zu einem ausreichend großen Gesamtareal arrondiert werden können;
- Topografische Gegebenheiten => vollständig eben ausgebildete Gesamtfläche zur Minimierung von Abgrabungen und Aufschüttungen, da das U-förmige Hauptgebäude ebenerdig an die umgebenden Verkehrsflächen zur Abwicklung des Liefer- und Verteilverkehrs angebunden sein muss;
- Unmittelbarer Anschluss an die Autobahnanschlussstelle „Manching“ der BAB A9 über die Bundesstraße B16 (Anschlussstelle Maxweiler) als Zubringer ohne Ortsdurchfahrt;
- Annähernd zentrale Lage in der Region 10 Ingolstadt und somit mittig zwischen den bestehenden Paketzentren Augsburg, Regensburg, Nürnberg, München/Aschheim.

Zur Schaffung des erforderlichen Baurechts ist die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes nach § 12 BauGB unter der kommunalen Planungshoheit der Gemeinde Weichering erforderlich.

3.1 Nutzung

Das 40K-Paketzentrum (40K-PZ) ist eine Umschlaghalle im Netzwerk der Deutschen Post AG. Die Grundfunktion eines PZ besteht darin, Packstücke (PSt) wirtschaftlich, beschädigungsarm und bestimmungsgemäß zu sortieren. Mit der Sortierung über eine Verteilanlage werden zu Spitzenzeiten 40.000 Sendungen pro Stunde verteilt und zu den jeweiligen Zielen gefahren. Die Sortierung von PSt im PZ erfolgt grundsätzlich in zwei Stufen. In der Abgangsbearbeitung werden Sendungen, die von Kunden und Filialen in der umliegenden Region abgeholt wurden, sortiert. Jeder Sendung wird anhand der Empfängeradresse ein Ziel-PZ in der jeweiligen Empfängerregion zugeordnet. Die PSt werden auf diese Ziel-PZ sortiert und per LKW dorthin gefahren.

In der Eingangsbearbeitung werden die ankommenden PSt aus den anderen PZ feiner sortiert, um sie im nachfolgenden Schritt den Empfängern in der Region um das PZ zustellen zu können. Zu diesem Zweck hat jedes PZ ihm zugeordnete Zustellbasen (ZB) und Zustellstützpunkte (ZSP), die eine bestimmte Anzahl von Zustellbezirken (ZBez) mit Paketen versorgen. Im PZ werden die Pakete für die jeweiligen ZB sortiert und nach Abschluss der Eingangsbearbeitung in diese gebracht. Dort werden sie dann auf die einzelnen Zustellfahrzeuge verteilt, bevor sie endgültig zum Empfänger gebracht werden.

Die beiden Stufen der Abgangs- und Eingangsbearbeitung sind zeitlich voneinander getrennt. PSt von Kunden treffen in der Regel zwischen 12 und 20 Uhr im PZ ein. Die Kernzeit für die Abgangssortierung beginnt gegen 14 Uhr und endet gegen 22 Uhr. Nach Ende der

Abgangsbearbeitung bzw. wenn die Wechselaufbaubehälter¹ (WAB) gefüllt sind verlassen die LKW den Hof des PZ in Richtung der verschiedenen Ziel-Paketzentren, bevor die Eingangsbearbeitung beginnt. Diese beginnt ca. gegen 22:30 Uhr und endet um 06:00 Uhr. Ab 0.00 Uhr beginnt die Kernzeit der Eingangsbearbeitung und ab diesem Zeitpunkt steht im PZ dann auch die volle Sortierkapazität zur Verfügung. Die Schichten finden während der normalen Wochen im Jahr jeweils täglich von Montag bis Samstag statt, wobei die Eingangsbearbeitung für den Montag bereits am Sonntagabend beginnt. Die bearbeiteten Sendungsmengen sind an Montagen jedoch deutlich niedriger, so dass die Kernarbeitstage Dienstag bis Samstag sind. In den Wochen vor Weihnachten ist die zu bearbeitende Menge insgesamt noch einmal deutlich höher als in den übrigen Monaten des Jahres.

Die Zuführung der PSt zum PZ geschieht für die Abgangsbearbeitung hauptsächlich in LKW, die die Pakete in Rollbehältern (RBeh) transportieren. Für die Eingangsbearbeitung werden die Pakete lose in WBeh zugeführt.

Für die Sortierung werden die ankommenden Fahrzeuge rückwärts an die Tore am Gebäude angestellt. Hallen- und Fahrzeugtor werden aus der Halle geöffnet. In der Abgangsbearbeitung werden RBeh mit Paketen aus den Fahrzeugen in die Halle gezogen und dann durch Mitarbeiter entladen. Die Pakete werden einer technischen Verteilanlage zugeführt, die sie zu den jeweiligen Zielbereichen im Gebäude, die jeweils ein Ziel-PZ repräsentieren, fördert und dort in Endstellen, d. h. Rutschen mit Pufferfläche, abwirft. Aus diesen Endstellen sollen die Pakete dann entnommen und lose in die WAB für die Belieferung der anderen PZ verladen werden. Für die Eingangsbearbeitung kommen die Pakete in der Regel lose in WAB auf dem Gelände an. Die einzelnen WAB werden auf den Übergabeflächen abgestellt und durch Rangierer mit Rangierfahrzeugen zu den Entladetoren verzogen. Im Inneren der Halle werden dann die Tore geöffnet und die Pakete der Sortieranlage zugeführt. Von dort erfolgt der Abwurf in Endstellen für jeweils eine Gruppe von ZBez. Die Pakete aus den Endstellen werden in RBeh gelegt und in LKW verladen bzw. direkt von den Endstellen lose in LKW verladen. Die LKW verlassen zwischen 4 und 6 Uhr den Hof des PZ in Richtung der Zustellstandorte.

Für die Sortierung der Pakete werden je nach Schicht unterschiedlich viele Mitarbeiter benötigt. Der Zeitpunkt der größten anwesenden Mitarbeiterzahl ist der Schichtwechsel zwischen Eingangs- und Abgangsbearbeitung zwischen 22:00 Uhr und 22:30 Uhr. Hier ist geplant, dass in der Regel die Abgangsschicht in voller Stärke auf dem Gelände ist, während etwa die Hälfte der Mitarbeiter der Eingangsschicht bereits vor Ort sind.

4. Lage, Größe, Beschaffenheit

4.1 Lage und Größe

Der Geltungsbereich des Vorhabengebietes liegt an der Kreisstraße ND 18 mittig zwischen dem Ortsteil Maxweiler (Große Kreisstadt Neuburg a. d. Donau) und Weichering. Es liegt außerhalb des bebauten Bereichs, die nächst gelegene mit Wohngebäuden bebaute Fläche ist die Siedlung am Biberweg (Gemeinde Weichering) in einer Entfernung von ca. 200 m östlich. Südlich des Vorhabengebietes verläuft die Bundesstraße B 16 und direkt nördlich die Bahnstrecke 5381 Ingolstadt – Neuoffingen. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 184.761 m².

4.2 Beschaffenheit des Grundstücks

Der Geltungsbereich ist weitgehend eben ausgebildet (OK Gelände ca. 375 m ü NN), lediglich im Bereich der Donaualtarme und in den angrenzenden Feuchtwaldbereichen fällt das Gelände

¹ Wechselaufbaubehälter sind ähnlich wie Standardcontainer, Transportbehälter, die im Gesamten von einem Trägerfahrzeug transportiert werden.

4.3 Einfügung in das landschaftliche Gesamtgefüge

Östlich und westlich des geplanten Sondergebiets „Paketzentrum Weichering“ schließen sich Gehölzbestände an. Nördlich begleitet ein Gehölzstreifen die Bahnlinie Ingolstadt – Neuoffingen und südlich schließt sich nach den offenen Ackerflächen und der B16 der Brucker Forst an. Somit ist das Paketzentrum von allen Seiten durch Eingrünung umgeben und eine Fernwirkung der geplanten baulichen Anlagen wird vermieden. Die verkehrlichen Anlagen im westlichen Geltungsbereich (Anbindung Kreisstraße ND 18 an Bundesstraße B16 / Knoten Maxweiler) werden nur ertüchtigt und sind im Bestand schon vorhanden, sodass hieraus keine erhebliche Veränderung des landschaftlichen Gefüges resultiert.



Abb. 2. Blick entlang Kreisstraße ND 18 auf das Plangebiet von Osten

5. Bodenordnende Maßnahmen

Die von der Bauleitplanung betroffenen Flächen wurden zum größten Teil vom Vorhabenträger von den unterschiedlichen Grundstückseigentümern erworben. Die betroffenen öffentlichen Verkehrsflächen werden im Zuge des Vorhabens gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan umgebaut und verbleiben in veränderter Form bzw. Lage dem jeweiligen Straßenbaulastträger. Für die notwendigen Ausbauten zusätzlich erforderliche Grundstücksteilflächen werden vom Vorhabenträger erworben und nach Abschluss der baulichen Maßnahmen an den jeweiligen Straßenbaulastträger übertragen.

Aufteilung:

- Fläche für Paketzentrum (Deutsche Post AG) inkl. Privater Grünflächen
- Verlegung Kreisstraße ND 18 mit Kreisverkehr zur Anbindung des Paketzentrums (Landkreis Neuburg-Schrobenhausen)
- Um- und Ausbau Anschlussstelle Maxweiler der B 16 mit Brückenertüchtigung (Staatliches Bauamt Ingolstadt)
- Fuß- und Radweg/landwirtschaftlicher Flurweg (Gemeinde Weichering)

Das für den Geh- und Radweg entlang des Schornreuter Kanals im Norden des Sondergebietes u. a. erforderliche Grundstück Flurnummer 780/28 befindet sich im Besitz der DB Netz AG. Im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens wird bei der DB AG im Rahmen einer technischen Prüfung bezüglich der Belange der einzelnen Fachabteilungen der DB AG die mögliche Umsetzung des Radweges über einen Gestattungsvertrag geprüft (Prüfergebnis ausstehend).

Die ins Verfahren eingebrachten naturschutzfachlichen Ausgleichsflächen und Ersatzaufforstungsflächen

- Flurnummer 256, Gemarkung Weichering, Landkreis Neuburg-Schrobenhausen
- Flurnummer 735, Gemarkung Bruck, Landkreis Neuburg-Schrobenhausen
- Flurnummer 752, Gemarkung Bruck, Landkreis Neuburg-Schrobenhausen
- Flurnummer 773/2, Gemarkung Bruck, Landkreis Neuburg-Schrobenhausen
- Flurnummer 1726, Gemarkung Feldkirchen, Landkreis Neuburg-Schrobenhausen
- Flurnummer 714/2, Gemarkung Untermaxfeld, Landkreis Neuburg-Schrobenhausen

verbleiben beim jeweiligen Grundeigentümer und werden mit einer Dienstbarkeit zu Gunsten der Gemeinde Weichering als naturschutzfachliche Ausgleichsfläche belegt. Der Vorhabenträger erwirbt zur Erfüllung der notwendigen Ausgleichspflicht die für die Einzelflächen ermittelten Kompensationspunkte.

Die Zuordnung der verwendeten Ausgleichsflächen zum vorliegenden Bauleitplan erfolgt durch Regelungen im Durchführungsvertrag zwischen der Vorhabenträgerin und der Gemeinde Weichering. Nach Beschlussfassung erfolgt die Meldung der Ausgleichsflächen in das Ökoflächenkataster beim Bayerischen Landesamt für Umwelt (Außenstelle Nordbayern).

Flurnummer 243/1 Gemarkung Weichering:

Die Gemeinde Weichering hat im Bebauungsplan „Erweiterung Pfarranger/Weiherstraße“ vom 10.09.2001 die Flurnummer 243/1 (damals nördliche Teilfläche der Flurnummer 243) als Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit 3.709 m² benannt. Im Zuge des Vorhabens wird die Fläche in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan „Paketzentrum Weichering“ einbezogen und dort als Fläche für Niederschlagswasserversickerung festgesetzt und genutzt. Die Ausgleichsflächenfunktion der Fläche für den Bebauungsplan „Erweiterung Pfarranger/Weiherstraße“ wird durch ein getrenntes Änderungsverfahren des Bebauungsplanes auf eine andere Grundstücksfläche verschoben.

Flurnummer 277 Gemarkung Weichering:

Die Flurnummer 277 der Gemarkung Weichering ist mit einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit und einer Reallast zugunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes Neuburg-Schrobenhausen auf einer Teilfläche von 1.050 m² belastet. Der Grundeigentümer muss hier in Umsetzung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung für ein lokales Bauvorhaben eine Erstaufforstung vornehmen, deren Umsetzung urkundlich gesichert ist. Die Fläche ist mit ID-Nr. 204238 im Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) erfasst.

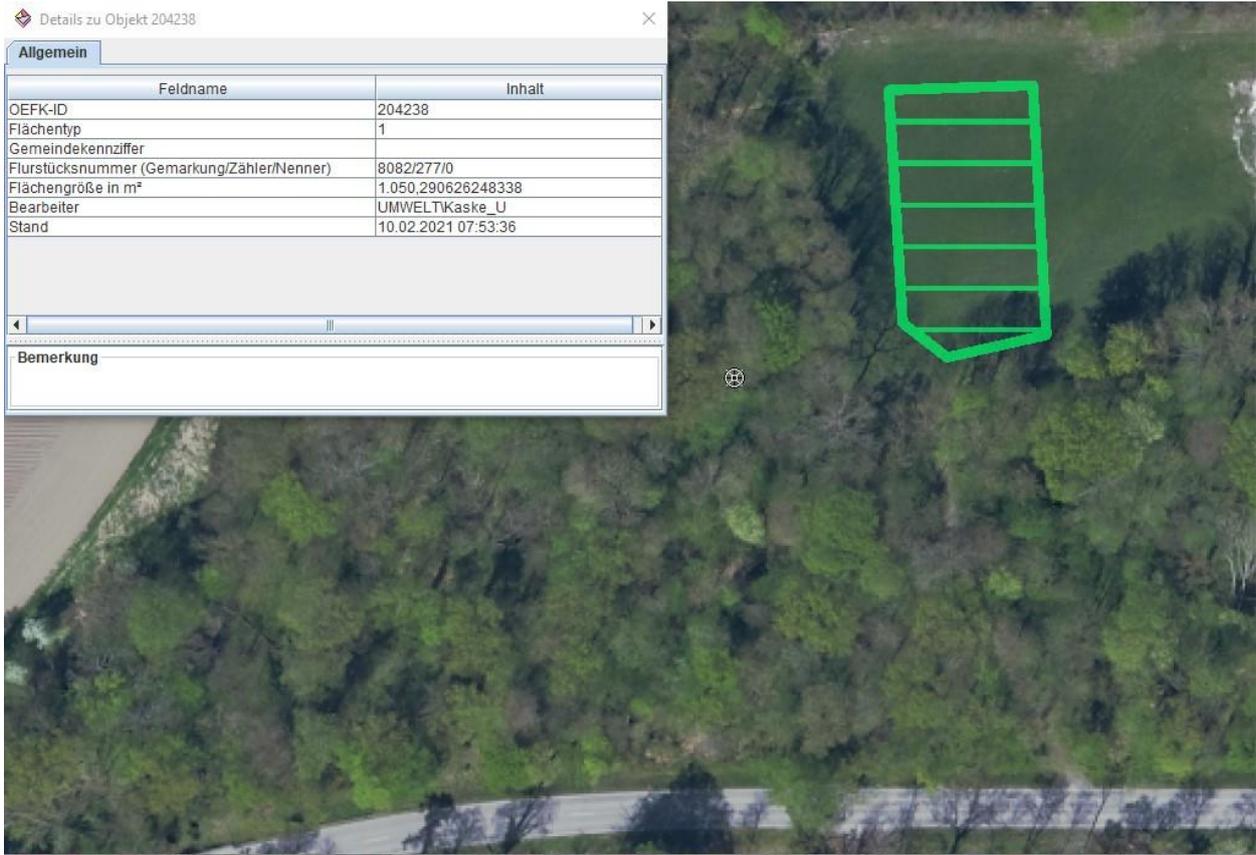


Abb. 3. Erstaufforstungsfläche auf Flurnummer 277 mit Dienstbarkeit

Da die südöstliche Teilfläche der vorzunehmenden rechteckförmigen Erstaufforstung innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes für das Paketzentrum liegt, kann die Anpflanzung nicht wie ursprünglich festgelegt durchgeführt werden. Da von Flurnummer 277 jedoch außerhalb des Geltungsbereiches eine ausreichend große Teilfläche verbleibt, kann die Anpflanzung zwar in geänderter Lage und Form, aber in der erforderlichen Gesamtfläche von 1.050 m² auf dem belasteten Grundstück erbracht werden. Da der Lageplan der Ausgleichsfläche als Teilfläche von Flurnummer 277 der Urkunde zur Dienstbarkeit nur zu Informationszwecken beilag, bleibt die Belastung des Grundstückes dem Grunde nach aufrechterhalten, wenn die informelle Darstellung der Fläche in der Urkunde und die Meldung im Ökoflächenkataster berichtigt werden.



Abb. 4. Verschobene Aufforstungsfläche Fl. Nr. 277 am Nordwestrand des Vorhabens

Weitere bodenordnende Maßnahmen sind aufgrund der Besitzverhältnisse nicht erforderlich.

6. Städtebauliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Im Rahmen der festgesetzten Nutzung sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Die Fläche des Paketzentrums wird als Sondergebietsfläche nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Paketzentrum“ ausgewiesen. Innerhalb dieser Flächen sind die weiteren genannten Nutzungen zulässig:

- Frachthalle
- Verwaltung
- Sprinkleranlage
- Heizzentrale
- Übergabestation
- Parkhaus
- Pförtnerhaus
- WC/Dusche
- Kläranlage
- Trafo
- Garagen
- Verkehrsfläche

Die umverlegte und für den Lkw-Verkehr ertüchtigte Kreisstraße ND 18 sowie die umgestaltete Anschlussstelle Maxweiler der B 16 werden als Straßenverkehrsfläche dargestellt, welche dem überörtlichen Verkehr dienen.

Der Teil der rückgebauten Kreisstraße ND 18 im östlichen Plangebiet welcher künftig der Erschließung der landwirtschaftlichen Fläche auf Flurnummer 236 dient, wird als besondere Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Feld- und Waldweg festgesetzt.

Weiterhin wird eine Radwegeverbindung von der Stadtgrenze Neuburg a. d. Donau entlang der Bahnlinie 5381 Ingolstadt – Neuoffingen Richtung Weichering festgesetzt. Diese wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Zweckbestimmung Fuß- und Radweg) festgesetzt. Der Abzweig vom Fuß- und Radweg zum Sondergebiet Paketzentrum wird als private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg in der Unterhaltungslast des Vorhabenträgers festgesetzt.

Die übrigen Flächen sind als öffentliche und private Grünflächen, sowie eine bestehende Waldfläche im östlichen Geltungsbereich als Fläche für Wald festgesetzt. Weiterhin ist eine Teilfläche des Biotops 7233-1139-001 als Wasserfläche festgesetzt, welche im Bestand bereits vorhanden ist.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die unterschiedlichen Baufelder im Sondergebiet Paketzentrum wird im Folgenden das Maß der baulichen Nutzung entsprechend der Vorhabenplanung festgesetzt. In Summe wird dabei für die Gebäude eine Grundflächenzahl (GRZ 1) von 0,4, bezogen auf die Gesamtheit der einzelnen Flurnummern innerhalb des als Sondergebiet festgesetzten Teiles des Geltungsbereiches erreicht. Der Orientierungswert für Obergrenzen nach § 17 BauNVO für sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO von 0,8 wird damit nicht erreicht. Dagegen ist vorhabenbedingt für die genannte Bezugsfläche eine GRZ 2 für alle versiegelten Freiflächen (Verkehrsflächen, Park- und Abstellflächen) von maximal 1,0 zulässig. Diese Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird geltend gemacht, da bei einem Logistikunternehmen betriebsbedingt großflächig versiegelte Bereiche erforderlich sind, die im vorliegenden Fall möglichst kompakt gehalten werden um das Betriebsgelände so flächensparend als zwingend erforderlich zu gestalten und eine noch größere

Flächeninanspruchnahme zu vermeiden. Zudem wird mit großflächigen Dachbegrünungen auf den zu errichtenden Gebäuden der Versiegelung teilweise entgegengewirkt. Ebenso sind am Ostrand des Geltungsbereiches Grünflächen und Flächen zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers sowie Flächen zum Erhalt des vorhandenen Bestandes (Wald, Weiher- und Gehölzbiotop) festgesetzt, die jedoch auf die GRZ 2 aufgrund der eng begrenzten Bezugsfläche nicht anrechenbar sind.

Frachthalle

Im Baufeld wird eine maximal überbaubare Grundfläche von 36.905 m² festgesetzt. Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf ein Vollgeschoss beschränkt, wobei die Wandhöhe gemessen von dem festgesetzten Höhenbezugspunkt OK Belag (376,35 m ü. NHN) bis Schnittkante Wand / Dachhaut nicht mehr als 15,00 Meter betragen darf.

Als Dachart ist ein Flachdach mit einer Dachneigung von maximal 5° festgesetzt. Zur Minimierung der Wärmeabstrahlung über die Dachhaut sind die Schenkel der Frachthalle in Ost-West-Richtung (siehe Planzeichnung) extensiv zu begrünen, wobei die durchwurzelbare Gesamtschichtdicke mindestens 6 cm betragen muss. Der Kopfbau der Frachthalle (siehe Planzeichnung) ist mit Photovoltaik zu bestücken.

Dem Baufeld ist in der Nordwestecke der Frachthalle ein ergänzender eingeschossiger Technikanbau zugeordnet. Im Innenhof der U-förmig nach Osten geöffneten Frachthalle sind am nördlichen und südlichen Gebäudeschenkel je ein zweigeschossiger SaniWürfel angebaut.

Verwaltung

Im Baufeld wird eine maximal überbaubare Grundfläche von 1.343 m² festgesetzt und die Anzahl der Vollgeschosse auf vier Vollgeschosse beschränkt. Aufgrund der Untergrundverhältnisse (hoher Grundwasserstand) wird auf einen Keller verzichtet, wodurch die Notwendigkeit eines 4-geschossigen Gebäudes entsteht. Die Wandhöhe gemessen von dem festgesetzten Höhenbezugspunkt OK Belag (376,35 m ü. NHN) bis Schnittkante Wand / Dachhaut wird auf 18,00 m begrenzt. Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Als Dachart ist ein Flachdach mit einer Dachneigung von maximal 5° festgesetzt. Zur Minimierung der Wärmeabstrahlung über die Dachhaut ist das Dach zu begrünen, wobei die durchwurzelbare Gesamtschichtdicke mindestens 12 cm betragen muss.

Die Frachthalle und das Verwaltungsgebäude sind an der südwestlichen Ecke der Frachthalle zusammengebaut und besitzen im Erdgeschoss eine direkte Verbindung.

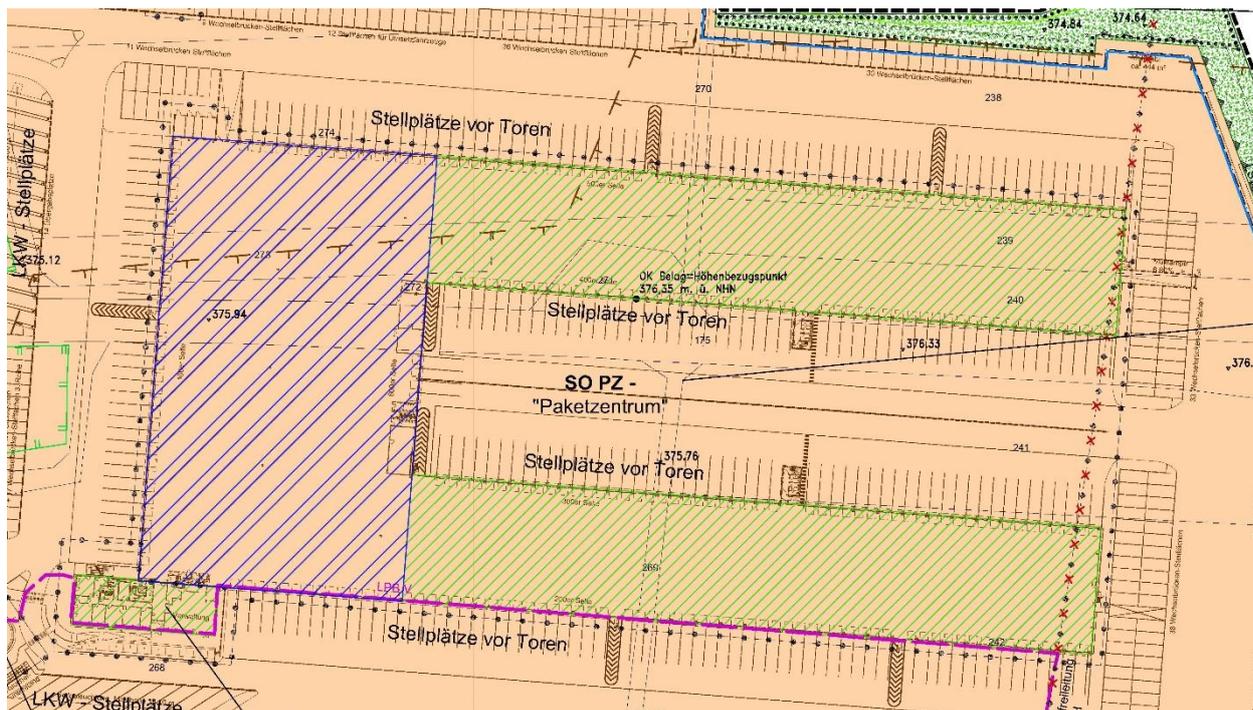


Abb. 5. Baufelder Frachthalle und Verwaltungsgebäude

Sprinkleranlage

Die Sprinkleranlage besteht aus der mittig liegenden Löschwasserzentrale und zwei seitlich liegenden Löschwassertanks zur Vorhaltung des notwendigen Löschwassers.

Im Baufeld wird eine maximal überbaubare Grundfläche von 1.023 m² festgesetzt und die Anzahl der Vollgeschosse auf ein Vollgeschoss beschränkt. Die Wandhöhe gemessen von dem festgesetzten Höhenbezugspunkt OK Belag (376,35 m ü. NHN) bis Schnittkante Wand / Dachhaut wird auf 19,00 m begrenzt.

Als Dachkonstruktion ist ein Pult- bzw. Flachdach mit einer maximalen Dachneigung von 10° festgesetzt. Zur Minimierung der Wärmeabstrahlung über die Dachhaut ist das Dach der Löschwasserzentrale zu begrünen, wobei die durchwurzelbare Gesamtschichtdicke mindestens 12 cm betragen muss.

Heizzentrale

Im Baufeld wird eine maximal überbaubare Grundfläche von 256 m² festgesetzt und die Anzahl der Vollgeschosse auf ein Vollgeschoss beschränkt. Die Wandhöhe gemessen von dem festgesetzten Höhenbezugspunkt OK Belag (376,35 m ü. NHN) bis Schnittkante Wand / Dachhaut wird auf 5,00 m begrenzt.

Als Dachkonstruktion ist ein Pult- bzw. Flachdach mit einer maximalen Dachneigung von 10° festgesetzt.

Übergabestation

Eine Übergabestation ist das Bindeglied zwischen der öffentlichen Versorgung und der Hausanlage, von dort werden die Medien weiter verteilt. Hier sind bei Gebäuden dieser Größenordnung auch die Trafos, die Nieder-, und Mittelspannungsanlage, etc. untergebracht.

Im Baufeld wird eine maximal überbaubare Grundfläche von 277 m² festgesetzt und die Anzahl der Vollgeschosse auf ein Vollgeschoss beschränkt. Die Wandhöhe gemessen von dem festgesetzten Höhenbezugspunkt OK Belag (376,35 m. ü. NHN) bis Schnittkante Wand / Dachhaut wird auf 6,00 Meter begrenzt.

Als Dachart ist ein Pult- oder Flachdach mit einer maximalen Dachneigung von 10° festgesetzt. Zur Minimierung der Wärmeabstrahlung über die Dachhaut ist das Dach zu begrünen, wobei die durchwurzelbare Gesamtschichtdicke mindestens 12 cm betragen muss.

Parkhaus

Im Baufeld wird eine maximal überbaubare Grundfläche von 3.471 m² festgesetzt und die Anzahl der Vollgeschosse auf drei Vollgeschosse beschränkt. Die Wandhöhe gemessen von dem festgesetzten Höhenbezugspunkt OK Belag (376,35 m. ü. NHN) bis Schnittkante Wand / Dachhaut wird auf 11,50 Meter begrenzt.

Als Dachart wird ein Flachdach mit einer maximalen Dachneigung von 5° festgesetzt. Zur Minimierung der Wärmeabstrahlung über die Dachhaut ist das Dach zu begrünen, wobei die durchwurzelbare Gesamtschichtdicke mindestens 12 cm betragen muss.

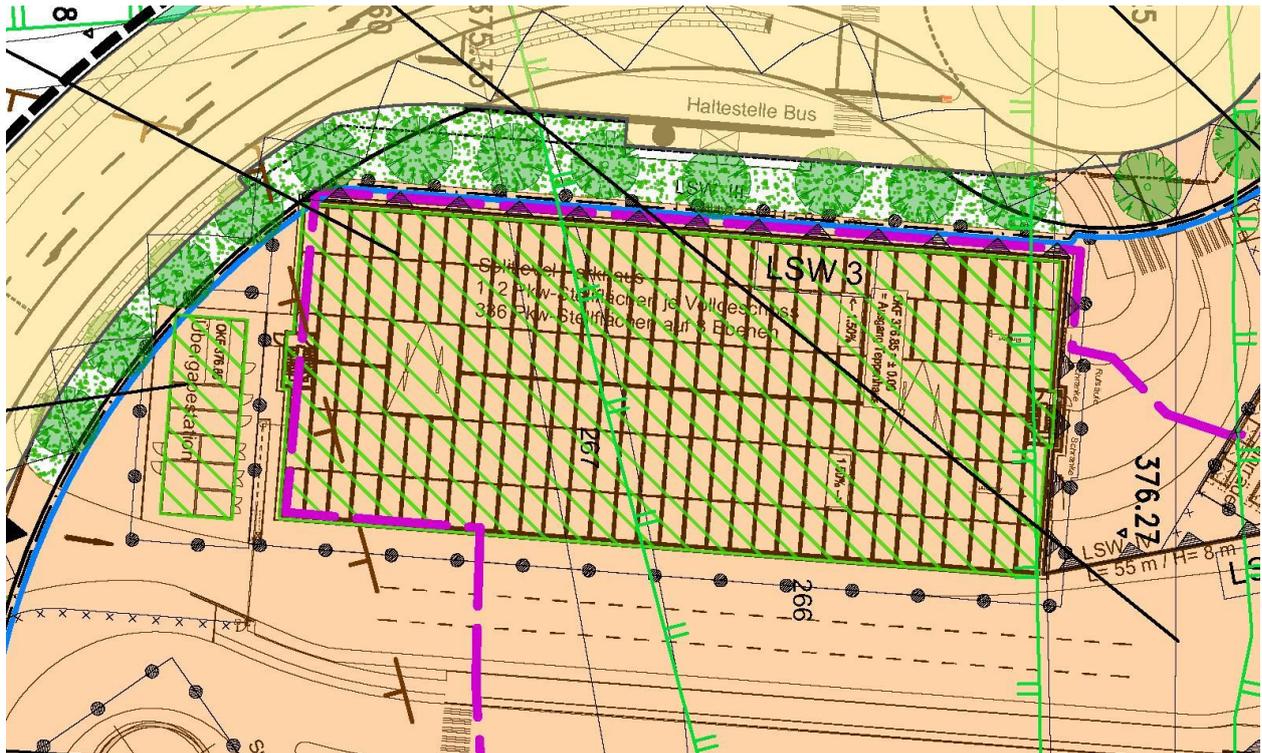


Abb. 6. Baufelder Parkhaus und Übergabestation (nicht genordet)

Pförtnerhaus (SuS)

Das Pförtnerhaus (SuS = Service- und Security-Point) liegt direkt nordöstlich des Kreisverkehrs der Kr ND 18 und bildet den zentralen Zugang zum Gelände für Fußgänger. Im Baufeld wird eine maximal überbaubare Grundfläche von 643 m² festgesetzt und die Anzahl der Vollgeschosse auf ein Vollgeschoss beschränkt. Die Wandhöhe gemessen von dem festgesetzten Höhenbezugspunkt OK Belag (376,35 m. ü. NHN) bis Schnittkante Wand / Dachhaut wird auf 4,50 m begrenzt.

Als Dachart wird ein Pult- bzw. Flachdach mit einer maximalen Dachneigung von 10° festgesetzt.

Dem Baufeld zugeordnet ist eine Stellfläche für Fahrradunterstände für bis zu 170 Fahrräder.

WC/Dusche

Das Sanitärgebäude „WC/Dusche“ ist baulich den LKW-Ruheplätzen zugeordnet und beinhaltet sanitäre Anlagen für die LKW-Fahrer*innen während der Ruhezeit innerhalb des Geländes des Paketzentrums.

Im Baufeld wird eine maximal überbaubare Grundfläche von 95 m² festgesetzt und die Anzahl der Vollgeschosse auf ein Vollgeschoss begrenzt. Die Wandhöhe gemessen von dem festgesetzten Höhenbezugspunkt OK Belag (376,35 m. ü. NHN) bis Schnittkante Wand / Dachhaut wird auf 3,00 m begrenzt.

Als Dachart wird ein Pult- bzw. Flachdach mit einer maximalen Dachneigung von 10° festgesetzt.

Kläranlage

Im Baufeld wird eine maximal überbaubare Grundfläche von 274 m² festgesetzt und die Anzahl der Vollgeschosse auf zwei Vollgeschosse beschränkt. Die Wandhöhe gemessen von dem festgesetzten Höhenbezugspunkt OK Belag (376,35 m. ü. NHN) bis Schnittkante Wand / Dachhaut wird auf 10,50 m begrenzt.

Als Dachkonstruktion ist ein Pult- bzw. Flachdach mit einer maximalen Dachneigung von 10° festgesetzt. Zur Minimierung der Wärmeabstrahlung über die Dachhaut ist das Dach zu begrünen, wobei die durchwurzelbare Gesamtschichtdicke mindestens 12 cm betragen muss.

Trafo

Im Baufeld wird eine maximal überbaubare Grundfläche von 111 m² festgesetzt und die Anzahl der Vollgeschosse auf ein Vollgeschoss beschränkt. Die Wandhöhe gemessen von dem festgesetzten Höhenbezugspunkt OK Belag (376,35 m. ü. NHN) bis Schnittkante Wand / Dachhaut wird auf 4,00 m begrenzt.

Als Dachkonstruktion ist ein Pult- bzw. Flachdach mit einer maximalen Dachneigung von 10° festgesetzt.

Garagen

Im Baufeld wird eine maximal überbaubare Grundfläche von 189 m² festgesetzt und die Anzahl der Vollgeschosse auf ein Vollgeschoss beschränkt. Die Wandhöhe gemessen von dem festgesetzten Höhenbezugspunkt OK Belag (376,35 m. ü. NHN) bis Schnittkante Wand / Dachhaut wird auf 2,50 m begrenzt.

Als Dachkonstruktion ist ein Pult- bzw. Flachdach mit einer maximalen Dachneigung von 10° festgesetzt.

Verkehrsfläche

In der Teilfläche „Verkehrsfläche“ des Sondergebiets „Paketzentrum Weichering“ können Verkehrsflächen in dem Umfang, wie im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt, gebaut werden, auch wenn diese eine Grundflächenzahl von 0,8 übersteigen - in § 17 BauNVO wird 0,8 als Orientierungswerten für die Obergrenzen der Grundflächenzahl angesetzt. Laut § 19 Abs. 4 Satz 3 kann von diesen Orientierungswerten abgewichen werden, wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde. Im vorliegenden Bebauungsplan würde dies zu einer wesentlichen Erschwerung der Grundstücksnutzung führen, da nach § 1a Abs. 2 BauGB sparsam mit Grund und Boden umgegangen werden soll. In der vorliegenden Planung ist daher eine hoher Versiegelungsgrad der Außenflächen angestrebt, um den Gesamteingriffsbereich möglichst kompakt zu halten und die Vorhabenfläche so effektiv wie möglich zu nutzen. Ziel ist, die Entnahmefläche aus dem Landschaftsschutzgebiet „Brucker Forst“ und die Auswirkungen des Vorhabens auf das Landschaftsschutzgebiet möglichst gering zu halten.

In der Verkehrsfläche werden neben den erforderlichen Fahrgassen zur Abwicklung des Betriebsverkehrs Lkw-Parkplätze, Lkw-Ruheplätze, Wechselbrücken-Stellplätze und Stellplätze vor Toren errichtet (laut Vorhabenplanung).

Aufgrund der hohen Dauerbelastung der Verkehrsflächen sowie der punktuellen Belastungen durch das Abstellen der Wechselbrücken sind die Verkehrsflächen in Betonbauweise herzustellen, da sich bei hohen Außentemperaturen im Sommer die Stellfüße der Wechselbrücken in versiegelte Flächen aus Asphalt eindrücken und sich in den Fahrgassen Spurrinnen bilden würden.

Dachaufbauten

Technische Gebäudeausstattung bis 3 m und Absturzsicherung (Geländer, Brüstung) inkl. Sockel bis 1,20 m sind grundsätzlich auf allen Gebäuden zulässig. Die technische Gebäudeausstattung darf maximal einen Flächenanteil von 30 % der jeweiligen Dachfläche eines Gebäudes einnehmen.

Werbeanlagen

Entsprechend den textlichen Festsetzungen sind Werbeanlagen nur auf der Fassade des Verwaltungsgebäudes mit höchstens 15 % der Fassadenfläche zulässig. Weitere erforderliche Werbeanlagen (Pylone, Stelen, Fahnen, Hinweisschilder etc.) sind bis zu einer Höhe von 10 m zulässig (verfahrensfreie Werbeanlagen nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 12 Buchstabe g) BayBO).

Lärmschutzwände

Die festgesetzten Lärmschutzwände sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Beleuchtungsmasten

In der gesamten Sondergebietsfläche „Paketzentrum Weichering“ sind Beleuchtungsmasten und Masten für Seilbeleuchtungen mit einer Höhe von bis zu 16 m über OK Verkehrsfläche zulässig.

Einfriedungen

Die im Planteil festgesetzte Einfriedung ist mit einer Höhe von bis zu 2,5 m über Gelände zulässig. In die Einfriedung eingebunden sind Tor- und Schrankenanlagen um ein zielgerichtetes Befahren/Begehen des Geländes zu gewährleisten. Darüber hinaus notwendige Masten zur Videoüberwachung des Geländes dürfen bis zu einer Höhe von 6,0 m über Gelände errichtet werden.

Abstandsflächen

Die Gemeinde Weichering besitzt keine von der gültigen Bayerischen Bauordnung abweichende Satzung zur Abstandsflächenregelung. Bezüglich aller gemäß Vorhabenplan zu errichtenden Gebäude kann die nach BayBO erforderliche Abstandsfläche von 0,2 H, mindestens jedoch 3 m eingehalten werden. In Art. 6 Abs 5 Satz 1 BayBO wird die Tiefe der Abstandsfläche für Gewerbe- und Industriegebiete mit 0,2 H angegeben. Da das Vorhaben dem eines Gewerbebetriebes gleichgesetzt werden kann, werden die entsprechenden Abstandsflächen angewendet. Bezogen auf die zu errichtenden Lärmschutzwände ist dies nicht an jeder Stelle möglich.

- **LSW 1:** Die Lärmschutzwand LSW 1 (9 m hoch) am Kreisverkehr am Westrand des Vorhabens wird ohne Abstandsfläche zum westlich angrenzenden Wald errichtet. Da die LSW entlang der vorhabenbedingten Rodungsgrenze des bestehenden Waldes errichtet wird, ist der vom Schlagschatten der LSW betroffene Wald derzeit durch bestehenden Wald bereits verschattet, so dass keine Neuverschattung geltend gemacht werden kann. Zudem regelt das Abstandsrecht nach Art. 48 ABGB nur den einzuhaltenden Grenzabstand bei landwirtschaftlichen Grundstücken (4 m bei Bäumen > 2 m); eine Verschattung von Waldflächen kann damit nicht geltend gemacht werden.
- **LSW 2:** In Parallelführung der LSW 2 (9 m hoch) mit dem Geh- und Radweg kann die Abstandsfläche auf den Weg abgeschlagen werden.
- **LSW 3 bis 6:** liegen innerhalb des Vorhabengeländes, so dass nachbarliche Belange nicht betroffen sind.
- **LSW 7:** Die Lärmschutzwand LSW 7 (10 m hoch) verläuft im Süden entlang der zu verlegenden Kreisstraße; die Abstandsfläche kann auf die straßenbegleitende Grünfläche (Baumreihe) abgeschlagen werden. Nach Südwesten grenzen Grünflächen der Vorhabenträgerin an, so dass keine nachbarlichen Belange betroffen sind. Nach Nordwesten grenzt mit Flurnummer 236 ein landwirtschaftlich genutztes Fremdgrundstück an (Grünland). Hier ist die LSW um 11,40 m von der westlichen Grundstücksgrenze zurückgesetzt, so dass eine Abstandsfläche > 1 H erreicht wird und keine Verschattung des Nachbargrundstückes mit Ertragsausfall entsteht.

Stützmauern

Am Nordostrand der Sondergebietsfläche ist aufgrund der absoluten Höhe der Verkehrsanlagen gegenüber dem abfallenden Gelände eine max. 2 m hohe Winkelstützmauer zum Abfangen des Geländeverlauf auf der Grundstücksgrenze zur östlichen Flurnummer 234 hin notwendig.

6.3 Bedingtes Nutzungsrecht (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Der Betrieb des Paketzentrums ist erst nach Errichtung der Lärmschutzeinrichtungen zulässig. Hierdurch wird sichergestellt, dass keine schädliche Umwelteinwirkungen an den untersuchten Immissionsorten erreicht werden und die Bewohner entsprechend den berechneten Werten der schalltechnischen Untersuchung keinen schädlichen Umwelteinwirkungen ausgesetzt sind.

Eine Bauerhaltungspflicht sowie eine Wiederherstellungspflicht im Falle der Zerstörung wird im Durchführungsvertrag vereinbart, um einen dauerhaften Schutz der Bevölkerung zu erreichen.

6.4 Gestaltung der Baukörper

Zur Eingliederung in das Landschaftsbild ist auf die Gestaltung der Baukörper besonderes Augenmerk zu legen. Deswegen wird eine zurückhaltende, sich einfügende Fassadengestaltung angestrebt. Lediglich ein Teil der Fassade des Verwaltungsgebäudes darf zu Werbezwecken genutzt werden, dieses ist jedoch als untergeordnet einzustufen.

Die konkrete Gestaltung der Baukörper wurde von der Deutschen Post DHL – CRE Germany & Alps nach den Vorgaben der DHL erarbeitet und ist Bestandteil des Durchführungsvertrages.

Die farbliche Gestaltung der Lärmschutzwände wird im Zusammenhang mit der Fassade entwickelt, um ein Einfügen in das Landschaftsbild zu gewährleisten.

7. Grünordnerische Festsetzungen

7.1.1 Private Grünflächen

Das Sondergebiet wird durch private Grünflächen nach außen abgegrenzt. Die privaten Grünflächen sind den Festsetzungen entsprechend zu gestalten und dienen der Einbindung des Vorhabens in den umliegenden Landschaftsraum.

In einem Teilbereich der privaten Grünflächen östlich und südöstlich des Vorhabens werden zusätzlich Flächen zur Versickerung des von den Dach- und Hofflächen anfallenden Niederschlagswassers festgesetzt.

Die privaten Grünflächen mit Versickerungsflächen werden als extensives Grünland entwickelt und hierzu mit einer gebietsheimischen Regio-Saatgutmischung aus dem Produktionsraum Nr. 8, Herkunftsgebiet Nr. 16 „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion“ mit hohem Kräuteranteil und niedrigwüchsigen Grassorten angesät und extensiv gepflegt (maximal 3-malige Mahd pro Jahr mit Entfernung des Mähgutes).

Entlang der Kreisstraße ND 18 ist im Norden die Pflanzung einer Baumreihe aus Winterlinden (stadtklimafeste Art) zur Einbindung des Vorhabens in den Landschaftsraum festgesetzt.

Um eine hohe ökologische Wertigkeit der anzupflanzenden Gehölze zu erreichen und um Flora und Fauna optimal zu fördern, wird - soweit verfügbar und standörtlich sinnvoll - die Verwendung gebietseigener Gehölze (Herkunftsregion Nr. 6.1 Alpenvorland) empfohlen.

Die Festsetzung der privaten Grünflächen dient der Minimierung der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft durch das Vorhaben und dem Teilausgleich der Eingriffsfolgen. Neben den positiven Auswirkungen der begrüneten Flächen auf das Mikroklima und dem Erhalt der Bodenfunktionen auf diesen Flächen, dient diese Festsetzung auch der Förderung von Flora und Fauna und ermöglicht einen, wenn auch eingeschränkten Biotopverbund zwischen den Grünstrukturen innerhalb und außerhalb des Vorhabengebietes.

7.1.2 Grünordnungsplan

Im integrierten Grünordnungsplan sind grünordnerische Festsetzungen zum Schutz vorhandener Biotope und Gehölzbestände sowie zur Gestaltung der festgesetzten Grünflächen getroffen. Als wesentliche grünordnerische Elemente der Eingrünung des Vorhabens sind dabei eine Baumreihe aus einer stadtklimaverträglichen Winter-Lindenart entlang der verlegten Kreisstraße und die Bepflanzung der Lärmschutzwände mit Rank- und Kletterpflanzen festgesetzt. Hierzu ist festgesetzt, dass die Außenseite der Lärmschutzwände außerhalb der Waldbereiche auf 50 % der Fläche mit technischen Rankhilfen zu versehen ist.

7.1.3 Bepflanzung Sondergebietsfläche

Das Betriebsgelände des Sondergebietes lässt aufgrund der kompakten Verkehrsanlagen wenig Raum für Bepflanzungen. Die unbefestigten Flächen sollen – vornehmlich im westlichen Eingangsbereich - mit Baumreihen und flächigen Gehölzpflanzungen gegliedert und begrünt werden. Dabei sind für die Baumpflanzungen aufgrund der hohen Wärmerückstrahlung der großflächig versiegelten Verkehrsflächen eines Logistikbetriebes hitze- und stadtklimaverträgliche Baumarten (gemäß Leitarten des standörtlichen Sternmieren-Eichen-Hainbuchenwaldes) zu verwenden:

- | | |
|--|---------------------------|
| - Acer campestre z.B. 'Elsrijk' oder 'Huibers Elegant' | Feld-Ahorn |
| - Acer platanoides z.B. 'Ällershausen' | Spitz-Ahorn |
| - Acer rubrum z.B. 'Somerset' oder 'Redpointe' | Rot-Ahorn |
| - Corylus colurna z.B. 'Granat' | Baum-Hasel |
| - Fraxinus excelsior z.B. 'Westhof's Glory' | Straßen-Esche |
| - Pyrus calleryana 'Chanticleer' | Chinesische Wildbirne |
| - Quercus palustris z.B. 'Green Dwarf' oder 'Green Pillar' | Sumpf-Eiche |
| - Quercus robur x bicolor 'Regal Prince' | Königliche Prinz-Eiche |
| - Sorbus aria z.B. 'Magnifica' oder 'Majestica' | Mehlbeere |
| - Sorbus intermedia z.B. 'Brouwers' | Schwedische Mehlbeere |
| - Tilia cordata z.B. 'Greenspire' oder 'Rancho' | Stadt-Linde, Winter-Linde |
| - Tilia europaea z.B. 'Pallida' | Kaiser-Linde |
| - Tilia tomentosa z.B. 'Brabant' oder 'Szeleste' | Silber-Linde |
| - Ulmus glabra | Berg-Ulme |
| - Zelkova serrata z.B. 'Green Vase' | Japanische Zelkove |

Flächige Gehölzpflanzungen auf verbleibenden Grünflächen zwischen den Verkehrsflächen werden mit gebietsheimischen Sträuchern bepflanzt; auch hier sind bevorzugt stadtklimaresistente Sorten zu bevorzugen:

- | | |
|--|---------------------|
| - Carpinus betulus | Hainbuche |
| - Cornus mas | Kornelkirsche |
| - Corylus avellana | Hasel |
| - Crataegus lavalleyi z.B. 'Carrierei' | Apfel-Dorn |
| - Crataegus monogyna | Weiß-Dorn |
| - Ligustrum vulgare | Liguster |
| - Rosa arvensis | Kriechende Rose |
| - Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |

7.1.4 Dachbegrünung

Wie in Kapitel 6.2 beschrieben werden für einzelne Baufelder oder Teile einzelner Baufelder festgesetzt, dass die Dächer zu begrünen sind um die Steigerungen der Ökosystemleistungen von Dachbegrünungen am Standort zu nutzen:

- Wasserrückhaltevermögen bzw. Verzögerung des Dachwasserabflusses;
- Reduzierung von Hitzeinseln durch Minimierung der Wärmeabstrahlung über der Dachhaut;

- Feinstaubbindung und Verdunstungsleistung zur Verbesserung des Mikroklimas;
- Biodiversität – Lebensräume für Pflanzen und nicht bodengebundene Tierarten.

Hierbei wird für die Teile der Frachthalle, die begrünt werden sollen, eine extensive Dachbegrünung festgesetzt, wobei die durchwurzelbare Gesamtschichtdicke mindestens 6 cm betragen muss. Aus statischen Gründen ist hier ein dickerer und damit schwerer Dachaufbau für eine intensivere Begrünung nicht möglich.

In den restlichen Baufeldern, in denen eine Dachbegrünung festgesetzt ist, wird eine intensivere Dachbegrünung festgesetzt, wobei die durchwurzelbare Gesamtschichtdicke mindestens 12 cm betragen muss.

7.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

7.2.1 Vermeidungsmaßnahmen

Die Vermeidungsmaßnahmen, die in „Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) und FFH-Verträglichkeitsabschätzung“ beschrieben sind, wurden im Umweltbericht (vgl. Ziff. 2.4) der einen Teil der Begründung zum Bebauungsplan darstellt, beschrieben.

Die Vermeidungsmaßnahmen dienen der Vermeidung oder Minderung von Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten um die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG abzuwehren.

Zur Minimierung des Flächenbedarfs des Vorhabens und daraus abgeleitet des naturschutzfachlichen Kompensationsbedarfes wurden die notwendigen baulichen Anlagen und innerbetrieblich erforderlichen Verkehrsflächen des Logistikbetriebes auf einer möglichst kompakten Fläche geplant. So konnte im Zuge der Vorhabenplanung auf die Inanspruchnahme der nordöstlichen Flurnummer 236 verzichtet werden, die außerhalb des Geltungsbereiches verbleibt.

Durch die Verkürzung der Frachthalle und die Rücknahme der Verkehrsflächen im Norden und Osten der Frachthalle konnte zudem ein Abrücken von den dort vorhandenen amtlich kartierten Biotopen (7233-1137-003 Altarm nordöstlich Vorhaben und 7233.1139-001 Weiher östlich Vorhaben) erreicht werden. Da der Bau der angrenzenden Lärmschutzwände von der Vorhabenseite her erfolgt, entsteht keine direkte bau- und anlagenbedingte Beeinträchtigung der Biotopflächen.

7.2.2 Naturschutzfachliche Ausgleichsflächen aus der Eingriffsregelung

Gemäß dem beiliegenden Umweltbericht wurde ein Gesamtkompensationsbedarf von 566.000 Wertpunkten ermittelt. Zusätzlich ist für Eingriffe in Wald nach BayWaldG ein Ausgleich von 17.479 m² Waldfläche zu erbringen. Für Eingriffe in den FFH-Lebensraumtyp 9160 Sternmieren-Eichen-Hainbuchenwälder ist ein Ausgleich von 15.076 m² zu erbringen, der sich mit den Eingriffen nach BayWaldG überschneidet. Der Ausgleichsbedarf wird auf folgenden Ausgleichsflächen erbracht:

Ausgleichsfläche A1 (zugleich Ersatzaufforstung nach BayWaldG)

Flurnummer 256, Gemeinde und Gemarkung Weichering

anzurechnende Teilfläche 19.859 m², Kompensationsumfang 165.632 Wertpunkte

davon:

Eichen-Hainbuchenwald FFH-LRT 9160	15.310 m ²
Waldsaum	<u>3.899 m²</u>
Summe Ausgleich nach BayWaldG	<u>19.209 m²</u>

Ausgleichsfläche A2

Flurnummer 752, Stadt Neuburg an der Donau, Gemarkung Bruck

anzurechnende Teilfläche 17.164 m², Kompensationsumfang 91.241 Wertpunkte

Ausgleichsfläche A3

Flurnummer 735, Stadt Neuburg an der Donau, Gemarkung Bruck

anzurechnende Teilfläche 8.944 m², Kompensationsumfang 27.533 Wertpunkte

Ausgleichsfläche A4

Flurnummer 773/2, Stadt Neuburg an der Donau, Gemarkung Bruck

anzurechnende Teilfläche 5.384 m², Kompensationsumfang 33.823 Wertpunkte

Ausgleichsfläche A5

Flurnummer 1726, Stadt Neuburg an der Donau, Gemarkung Feldkirchen

Gesamtfläche ca. 33.600 m², Kompensationsumfang ca. 168.000 Wertpunkte

Ausgleichsfläche A6

Flurnummer 714/2, Gemeinde Königsmoos, Gemarkung Untermaxfeld

anzurechnende Teilfläche 16.000 m², Kompensationsumfang 80.000 Wertpunkte

Zur Deckung eines gegebenenfalls erforderlichen zusätzlichen Ausgleichsbedarfs stehen zudem weitere Ökokontoflächen zur Verfügung.

Die vorgesehenen Entwicklungsziele und Herstellungs- und Pflegemaßnahmen können dem beigefügten Umweltbericht entnommen werden.

Da die landwirtschaftlichen Nutzflächen in der Region durch umfangreiche Infrastrukturmaßnahmen stark in Anspruch genommen werden, sollte die Pflege der Ausgleichsflächen, soweit dies dem Vorhabenträger möglich ist, durch extensive landwirtschaftliche Nutzung durch Landwirte erfolgen.

Um die Betroffenheit der örtlichen Landwirte unter Berücksichtigung agrarstruktureller Belange nach § 15 Abs. 3 BNatSchG durch Bereitstellung von Ausgleichsflächen soweit als möglich zu minimieren, wurde für einen Teil der Ausgleichsflächen (A2 bis A4) auf bereits umgesetzte, aber formal noch nicht einem Eingriff zugeordnete, Ausgleichsflächen aus dem Ökokonto des Wittelsbacher Ausgleichsfonds und auf Ökokontoflächen der greeNature solutions GmbH (A5, A6) zurückgegriffen. Der Waldausgleich erfolgt in direkter Anbindung an den Brucker Forst, um das durch das Vorhaben betroffene FFH-Gebiet Nr. 7233-373.04 „Donaumoosbäche, Zucheringer Wörth und Brucker Forst“ zu stärken, wodurch die zur Verfügung stehende Flächenauswahl stark eingeschränkt ist. Darüber hinaus weist die Ausgleichsfläche A1 im Gegensatz zu den westlich, nördlich und östlich des Vorhabens gelegenen landwirtschaftlichen Nutzflächen keine sehr hohe, sondern lediglich eine hohe natürliche Ertragsfähigkeit auf.

7.2.3 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG)

Die Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität, die in „Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) und FFH-Verträglichkeitsabschätzung“ beschrieben sind, wurden in den Festsetzungen des Bebauungsplans konkretisiert und sind im Umweltbericht (vgl. Ziff. 2.4), der einen Teil der Begründung zum Bebauungsplan darstellt, beschrieben.

Demnach ist im Laufe des Verfahrens ein Amphibienschutzkonzept zu erarbeiten und dort formulierte Maßnahmen, soweit sie baurechtliche festzusetzen sind, in die Bauleitplanung aufzunehmen.

7.2.4 Flächen zum Erhalt von Bäumen Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

Die beiden Teilbiotopflächen der Biotope 7233-1042-001 und 7233-1133-015 entlang der Kreisstraße ND 18 im westlichen Bereich des Geltungsbereichs, die im Geltungsbereich liegen, werden als zu erhaltende Flächen festgesetzt. Ziel ist es die vorhandenen Biotopflächen auch weiterhin zu erhalten.

Im Biotop-Nr. 7233-1139-001 liegt ein kleiner Kiesweiher, der zusammen mit seiner Verlandungsvegetation und seinem Auwaldsaum gesichert wird.

Nördlich außerhalb des Geltungsbereiches liegt ein Altwasserarm der als Biotop-Nr. 7233-1137-003 amtlich kartiert ist. In der Realität reicht der gewässerbegleitende Gehölzsaum in den Geltungsbereich hinein. Um den Gehölzbestand zu sichern ist hier die Verkehrsfläche des Vorhabens etwas zurückgesetzt (Wechselbrückenstandorte und Müllplatz) und der im Geltungsbereich vorhandene Gehölzbestand als Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung festgesetzt.

7.2.5 Fläche für Wald

Im Osten des Geltungsbereichs wird der bestehende Wald als Flächen für den Wald festgesetzt. Im Bereich der vorhabenbedingten Rodungsflächen am Westrand (flächiger Waldverlust für Kreisverkehr, Umlegung Kreisstraße ND 18 nach Süden und westliche Vorhabenteile) und Ostrand (Walddurchschneidung für Umlegung Kreisstraße ND 18) sind zusätzlich baubedingte Rodungsbereiche erforderlich, die nach Abschluss der Baumaßnahmen wieder als Waldrand hergestellt werden und daher im Bebauungsplan ebenso als Flächen für Wald festgesetzt sind.

8. Erschließung

8.1 Straßen und Wege

8.1.1 Übergeordnetes Straßennetz

Die Erschließung des Plangebietes für den Schwerlast- und Kraftfahrzeugverkehr findet über die Kreisstraße ND 18 statt. Durch die Anordnung von Zu- und Abfahrt vom Betriebsgelände des Paketentrums wird sichergestellt, dass der gesamte Schwerlastverkehr und der größte Teil des Kraftfahrzeugverkehrs über die Anschlussstelle Maxweiler und damit über die B 16 abgewickelt wird. Durch die Anbindung der Ausfahrt des Paketentrums direkt in den Kreisverkehr und die Verlängerung der Einfädelstreifen gestaltet sich die Ab- und Zufahrt über die B 16 deutlich leichter als die Zu- und Abfahrt über die Kreisstraße ND 18 nach Weichering oder Maxweiler.



Abb. 7. Verkehrliche Erschließung B16 AS Maxweiler (IGK Meschede, Planungsvariante 10, 17.05.2021)

Mit dem Bau des Paketzentrums wird die bestehende Kreisstraße ND 18 Richtung Süden verlegt und verläuft dann im Bereich des Paketzentrums in Parallellage zur B 16. Da entlang der B 16 eine Anbauverbotszone von 20 m und weitere 20 m Baubeschränkungszone gelten, liegt die Bankettaußenkante der umverlegten ND 18 in einem Abstand von 40 m zur B16. In Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Ingolstadt darf die erforderliche Straßenböschung in die Baubeschränkungszone hineinreichen.

Weiterhin sind verschiedene Baumaßnahmen zur Straßenertüchtigung notwendig. Die Kreisstraße ND 18 weist im Bestand teilweise einen Straßenquerschnitt von 6,5 m auf und wird im Rahmen der Neuplanung abschnittsweise auf 7,0 m verbreitert. Die Knotenpunkte sowie Kurvenbereiche werden entsprechend der notwendigen Schleppkurven eines Giga-Liners ausgestaltet. Die Brücke über die B 16 an der Anschlussstelle Maxweiler ist für den Schwerlastverkehr des Paketzentrums grundsätzlich geeignet, wird jedoch ertüchtigt. Aufgrund der beengten Verhältnisse der Straßengrundstücke sind zur Errichtung des Brückenbauwerks über die B 16 Stützmauern mit einer Höhe von bis zu 6,0 m notwendig. Hierbei wird durch den verschmälerten Neubau der Brückenkappen eine Verbreiterung der Fahrbahn um 1 m erreicht. Weiterhin werden die vier Ein- und Ausfädelspuren von/zur B16 auf 150 m verlängert, um den Lkw-Verkehr ohne Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs auf der B16 geregelt abwickeln zu können. Sämtliche Planungen sind mit den entsprechenden Straßenbaubehörden (Landkreis Neuburg-Schrobenhausen, Staatliches Bauamt Ingolstadt) sowie der Regierung von Oberbayern abgestimmt.

Mit der Umverlegung der Kreisstraße ND 18 wird auch der Umbau des Knotenpunkts Biberweg notwendig. Der Knotenpunkt wird leicht südlich in gleicher Ausführung mit Linksabbiegerspur wiedererrichtet.

Weiterhin wird die Kreisstraße ND 18 dann auf einer Länge von ca. 700 m zurückgebaut. Im östlichen Bereich wird ein Teil des alten Straßenverlaufs als Feldweg zur Erschließung des Flurstücks 236 umgewidmet und endet mit einer Wendefläche und einer Zufahrt zum Südrand des Grundstückes Fl. Nr. 236.

8.1.2 Anbauverbots- und Baubeschränkungszone

Entlang der freien Strecke der Bundesstraße B 16 gilt gemäß § 9 FStrG für bauliche Anlagen bis 20,0 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke ein Bauverbot. Bis zu einem Abstand von 40,0 m bedürfen Baugenehmigungen der Zustimmung der obersten Landesbaubehörde.

Die Sondergebietsfläche Paketzentrum befindet sich außerhalb der genannten Anbauverbots- und Baubeschränkungszone, sodass eine Zustimmung der obersten Landesbaubehörde nicht notwendig ist.

Entlang der freien Strecke der Kreisstraße ND 18 gilt gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 15,0 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke ein Bauverbot. In Abstimmung mit der zuständigen Straßenbaubehörde (Kreisstraßenverwaltung Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen) wurde diese auf der Nordseite der Kreisstraße ND 18 entlang des Sondergebiets „Paketzentrum Weichering“ auf 8,0 m verringert.

8.1.3 Anschluss Paketzentrum an Kreisstraße ND 18

An der Westseite des Paketzentrums wird ein Kreisverkehr an der Kreisstraße ND 18 angelegt. Hier mündet die Ausfahrt des Paketzentrums ein und die Zu- und Abfahrt des Parkhauses des Paketzentrums wird ebenfalls mitangeschlossen. Vorteil dieser Anbindungsform ist, dass es keine Linksabbieger gibt, welche den Durchgangsverkehr aufhalten könnten und dass durch die verminderte Geschwindigkeit im Kreisverkehr die Unfallgefahr gemindert wird.

Der Kreisstraße ND 18 nach Osten folgend, schließt sich dem Kreisverkehr eine Linksabbiegerspur an, welche mehrere Lkw aufnehmen kann und der Verkehrsfluss somit gesichert ist. Von dieser Linksabbiegerspur biegt man auf die Zufahrt des Paketzentrums ein, wo ein dreireihiger Stauraum für Lkw vorhanden ist. Die Zufahrt ist im Einbahnverkehr geregelt, so dass alle Fahrzeuge auf das Gelände des Paketzentrums von Süden her zu fahren. Eine Ausfahrt ist an dieser Stelle demnach nicht möglich, so dass kein ausfahrender LKW irrtümlich nach Osten Richtung der Ortslage Weichering fährt. Die Ausfahrt aus dem Gelände des Paketzentrums verläuft dagegen ausschließlich über den Kreisverkehr, so dass alle Fahrzeuge wieder auf die Kreisstraße ND 18 in Richtung B16 gerichtet ausfahren.

8.1.4 Rad- und Fußgängerverkehr

Die bestehende Fuß- und Radwege-Verbindung von Maxweiler nach Weichering verläuft bisher über die Kreisstraße ND 18. Mit der Umverlegung des Fuß- und Radverkehrs auf eine gesonderte Wegeverbindung entlang der Bahnlinie wird eine Erhöhung der Sicherheit des Fuß- und Radverkehrs erreicht. Dies führt vor allem in Anbetracht des deutlich erhöhten Lkw-Anteils am vermehrten Gesamtverkehr zu einer erhöhten Sicherheit für den Rad- und Fußverkehr.

Der Radweg wird im Osten des Vorhabengebietes von der Kreisstraße ND 18 abgeleitet und über Flurnummer 230 nach Norden an den Schornreuter Kanal geführt. Parallel zum Kanal erfolgt die Wegführung nach Westen über die Flurnummern 780/28, 276, 277, 278, 500 und 498/2, jeweils Gemarkung Weichering. Auf Flurnummer 500 ist dabei ein Brückenbauwerk über den Schornreuter Kanal zu erstellen. Am Westende bindet der Fuß- und Radweg an der Gemeindegrenze von Weichering außerhalb des Geltungsbereiches an den vorhandenen Feldweg Flurnummer 481, Gemarkung Bruck an und stellt somit die Verbindung zur Ortszufahrt nach Maxweiler her.

Die Verwendung der Flurnummer 780/28 aus dem Grundbesitz der DB Netz AG ist nach technischer Prüfung der bahneigenen Belange über einen Gestattungsvertrag zu regeln.

8.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt über eine Zufahrt im Südwesten über eine Linksabbiegerspur von der Kreisstraße ND 18. Direkt nach der Auffahrt auf das Gelände des Paketzentrums weitet sich die Verkehrsfläche auf einen dreireihigen Stauraum für die ankommenden Lkws auf, bevor die

Zufahrt zum Betriebsgelände passiert wird. Danach wendet sich die Fahrtrichtung nach Süden und das Verwaltungsgebäude und die Frachthalle werden im Süden passiert. Anschließend wird die Frachthalle im Osten und Norden passiert. Von hier können die einzelnen Tore der Frachthalle angefahren werden und die Pakete aufgeladen und entladen werden. Zudem können die um die Frachthalle angeordneten Wechselbrückenstellplätze angefahren werden.

Im Norden des Paketzentrum sind die Stellplätze für Lkw angeordnet, auf denen die Fahrer/innen Pausenzeiten verbringen können. Danach erfolgt die Ausfahrt vom Betriebsgelände des Paketzentrums direkt in den Kreisverkehr der Kreisstraße ND 18. Von hier gelangt man über die Anschlussstelle Maxweiler auf die Bundesstraße B 16.

Die Zufahrt für die Mitarbeiter/innen erfolgt direkt vom Kreisverkehr gesondert vom Lkw-Verkehr. Die Zufahrt führt zum Parkhaus mit insgesamt 336 Stellplätzen. Die Ausfahrt vom Parkhaus führt wiederum direkt zum Kreisverkehr. Vom Parkhaus ist das Betriebsgelände über Fußwege erschlossen.

8.3 Öffentlicher Nahverkehr

Direkt südlich des Kreisverkehrs werden auf beiden Seiten der Kreisstraße ND 18 Bushaltestellen errichtet, um die Möglichkeit einer späteren ÖPNV-Anbindung zu sichern.

8.4 Ruhender Verkehr

Die Gemeinde Weichering besitzt eine Stellplatzsatzung in der jedoch nur der Stellplatzbedarf im Wohnungsbau geregelt ist. Eine Regelung zum Nachweis erforderlicher Fahrradstellplätze ist nicht vorgegeben.

Im Baufeld Parkhaus im Sondergebiet Paketzentrum wird ein 3-geschossiges Splitlevel-Parkhaus mit insgesamt 336 Stellplätzen (112 Pkw-Stellplätze je Vollgeschoss) hergestellt. Hier können die Mitarbeiter/innen ihre Pkw während der Arbeitszeit abstellen. Das Parkhaus ist mit je einer Einfahrts- und Ausfahrtsrampe direkt an den Kreisverkehr mit Anbindung an die Kreisstraße ND 18 angebunden. Für Mitarbeiter und Besucher, die mit dem Fahrrad zum Paketzentrum kommen ist dem Pfortnerhaus eine Stellfläche zugeordnet auf der Fahrradunterstände für bis zu 170 Fahrräder erstellt werden können.

Weiterhin werden gemäß Vorhabenplan 45 Stellplätze für Lkw im nördlichen Bereich des Sondergebietes geschaffen, in der die Ruhezeiten eingehalten werden und die in einem eigenen Sanitärgebäude (WC/Dusche) zugeordneten sanitären Anlagen genutzt werden können.

Weiterhin werden eine Vielzahl an Wechselbrücken-Stellplätzen um das Gebäude herum und an den Rändern des Sondergebietes geschaffen um den fließenden Logistikbetrieb über 24 Stunden/Tag aufrecht erhalten zu können.

8.5 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die Trinkwasserversorgung ist für das Vorhaben aus dem Bestand heraus neu herzustellen. Die externe Einspeisung zur Trinkwasserversorgung erfolgt in der Übergabestation im Südwesten des Vorhabens. Die Gemeinde Weichering wird über den Zweckverband zur Wasserversorgung der Arnbachgruppe versorgt.

Zur Aufbereitung des anfallenden häuslichen Schmutzwassers wird auf dem Grundstück eine biologische Kläranlage errichtet. Hier sollen die groben Schmutzstoffe separiert und das Schmutzwasser in Folge biologisch, im SBR-Verfahren behandelt werden. Eine nachfolgende UV-Bestrahlung eliminiert Keime und Bakterien. Das aufbereitete Wasser erreicht Brauchwasserqualität und wird über die Stauraumkanäle der Hofentwässerung mit zur Versickerung gebracht.

Durch den Bau einer eigenständigen Betriebskläranlage auf dem Vorhabengrundstück wird eine Einleitung der Betriebsabwässer in die kommunale Kläranlage der Gemeinde Weichering vermieden, so dass keine übermäßige, vorhabenbezogene Belastung der kommunalen Kläranlage entsteht.

8.6 Entwässerung

Um das Grundwasser zu schützen, einen erhöhten Abfluss in die vorhandene Vorflut (Schornreuter Kanal) zu vermeiden und der klimatischen Entwicklung Rechnung zu tragen, soll das auf dem Gelände des Paktzentrums anfallende Niederschlagwasser aus Dach- und Verkehrsflächen auf dem Grundstück versickert und so dem Grundwasser wieder zugeführt werden.

Aufgrund des hohen Grundwasserstandes muss die Versickerung auf der Oberfläche erfolgen. Hierzu sind im östlichen Teil des Grundstücks zwei großflächige Versickerungsflächen angeordnet. Da das Dachwasser gegenüber dem auf den Verkehrs- und Hofflächen anfallenden Niederschlagwasser niedriger belastet ist, sollten Hof- und Dachwasser in getrennten Systemen behandelt werden.

Für das Dachwasser ist hierzu ein separates Kanalnetz vorzusehen, in dem das Wasser gefasst und in die hierfür am Südostrand der Vorhabenfläche anzulegende Versickerungsfläche S_2 (Sickerfläche 1.539 m²) abgeleitet wird. Das Niederschlagwasser versickert hier über die belebte Bodenzone in das Grundwasser. Die belebte Bodenzone mit Ansaat fungiert als Filter, in ihr werden aber auch durch chemische und biologische Prozesse Schmutzstoffe abgebaut. Die Versickerungsmulde ist so groß auszulegen, dass der Rückhalt für ein 100-jähriges Regenerereignis gewährleistet wird.

Das auf dem Grundstück zusätzlich anfallende Niederschlagwasser der Hofflächen ist über Rinnen, Abläufe und ein entsprechendes Kanalnetz zu fassen und in Stauraumkanälen zu sammeln. Die Stauraumkanäle dienen als Puffer um eine Überflutung auf dem Grundstück oder ein Übertreten von Niederschlagwasser auf benachbarte Grundstücke zu verhindern. Hierfür sind die Stauraumkanäle (DN 2000) für den Rückhalt eines 30-jährigen Regenerereignisses ($r_{15,30}$) auszulegen. Darüber hinaus gehende Niederschläge sind bis zu einem 100-jährigen Regenerereignis zusätzlich auf den Hofflächen zurückzuhalten. Das Wasser aus den Stauraumkanälen ist z.B. mittels Lamellenklärer zu behandeln, um einen Großteil der im Niederschlagwasser befindlichen Sedimente und Schmutzanteile zu separieren. Darüber hinaus ist sicher zu stellen, dass Leichtflüssigkeiten zurückgehalten werden. Das behandelte Wasser kann dann in die hierfür am Ostrand der Vorhabenfläche auf Flurnummer 243/1 vorgesehene Versickerungsfläche S_1 (Sickerfläche 3.590 m²) abgeleitet werden. Hier kann das behandelte Wasser über die belebte Bodenzone mit Ansaat in das Grundwasser versickern. Im Zuge der Bauleitplanung wird eine Entwässerungsplanung in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt erarbeitet.

8.7 Löschwasserversorgung

Im Baufeld „Sprinklerzentrale“ wird in den beiden Tanks der Sprinklerzentrale das erforderliche Löschwasser bereitgehalten, welches im Brandfall eingesetzt werden kann.

8.8 Energieversorgung

Die externe Einspeisung zur Stromversorgung erfolgt in der Übergabestation im Südwesten des Vorhabens. Die Energieversorgung wird durch die Nutzung regenerativer Energien unterstützt. So wird zur Unterstützung der Stromversorgung der gesamte Kopfbau der Frachthalle mit Photovoltaikmodulen bestückt. Die Grundversorgung mit Strom erfolgt über Transformatoren in der Übergabestation.

Am Südrand der LKW-Ruheplätze ist zudem der Standort einer Transformatorenstation festgelegt, die den Strombedarf für dort situierte Ladesäulen für betriebsinterne Elektrofahrzeuge bereitstellt.

Die erforderliche Heizenergie soll zum größten Teil durch Einsatz einer Grundwasserpumpe ebenfalls ohne Nutzung fossiler Brennstoffe bereitgestellt werden. Die notwendigen Anlagen inkl. Notstromversorgung werden in der nördlich der Sprinklerzentrale gelegenen Heizzentrale untergebracht.

8.9 Abfallwirtschaft

Im Nordosten des Sondergebiets Paketzentrum wird eine Müllsammelstelle vorgehalten um die betrieblichen Abfälle zu sammeln und einer geregelten Beseitigung zuführen zu können.

9. Verkehrsentwicklung und Immissionsschutz

9.1 Aussagen zu Immissionsbelastung im Landschaftsentwicklungskonzept (LEK)

Dem Landschaftsentwicklungskonzept (LEK) Region Ingolstadt sind folgende Aussagen zur gegebenen Immissionsbelastung des Standortes zu entnehmen:

- Konfliktkarte Luft und Klima:
 - mögliche Beeinträchtigung von Luft und Klima durch zeitweilig höhere Schadstoffbelastung in stark inversionsgefährdeten Gebieten
- Konfliktkarte Landschaftsbild und Landschaftserleben:
 - Lärmbelastung hoch
 - Dammgeführte / eingeschnittene Verkehrsstrassen
- Zielkarte naturbezogene Erholung:
 - Gebiet, in dem eine ruhige, naturbezogene Erholung durch Verkehrs- oder Fluglärm beeinträchtigt ist
 - Gebiet, in dem eine ruhige, naturbezogene Erholung nur mit Rücksicht auf störungsempfindliche Arten erfolgen kann

9.2 Verkehrsgutachten

Für die Vorhabenentwicklung ist eine Verkehrsuntersuchung (Ingenieurgesellschaft STOLZ mbH, Bonn vom 19.04.2022) erstellt worden. Auf der Grundlage der vom Vorhabenträger vorgegebenen, zusätzlichen vorhabenbezogenen Verkehrsbelastung wurde die Leistungsfähigkeit der vorhandenen und geplanten Verkehrsanlagen und Knotenpunkte geprüft. Nachfolgend sind die wesentlichen Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung wieder gegeben:

Im Rahmen der verkehrlichen Untersuchung wurden die Verkehre an den relevanten Knotenpunkten im direkten Umfeld des Paketzentrums erhoben. Da die Verkehrszählung während der Corona-Pandemie stattfand, wird die Verkehrszählung diesem Umstand entsprechend hochgerechnet.

Hierzu wurde im ersten Schritt die Verwendbarkeit der erhobenen Verkehrszählung geprüft, anschließend aus den Referenzerhebungen der aktuelle Verkehr hochgerechnet und hieraus ein Hochrechnungsfaktor bestimmt. Die ermittelten Faktoren lagen hierbei von 1,3182 bis 1,4345. Mit diesem wurden die erhobenen Verkehrszahlen multipliziert und somit eine Prognoseberechnung durchgeführt. Weiterhin wurden die durch das Paketzentrum entstehenden Verkehre (vgl. dazu Tab. 4 unter Ziff. 9.3.3) dazu addiert.

Das zu erwartende Gesamt-Verkehrsaufkommen im Zuge der Planung wurde von der Deutschen Post AG für das geplante Paketzentrum zur Verfügung gestellt. Die zur Verfügung gestellten Daten zeigen, dass das geplante Paketzentrum ein Verkehrsaufkommen in Höhe von 2.590 Lkw-Fahrten in 24 Stunden aufweisen wird. Hinzu kommen noch etwa 766 Mitarbeiter Fahrten in 24 Stunden.

Zukünftig ist in der Spitzenstunde am Vormittag mit einem Neuverkehrsaufkommen von 117 einfahrenden und 63 ausfahrenden Lkw zu rechnen. Hinzukommen 23 einfahrende und 112 ausfahrende Pkw der Mitarbeiterverkehre.

In der Spitzenstunde am Nachmittag ist mit einem Neuverkehrsaufkommen von 106 einfahrenden Lkw und 101 ausfahrenden Lkw zu rechnen. Hinzu kommen 4 einfahrende und 126 ausfahrende Pkw der Mitarbeiterverkehre.

Über eine Aufteilung der Lkw- und Pkw-Verkehre auf die verschiedenen Straßen und Richtungen wird im Folgenden die Belastung der einzelnen Knotenpunkte im näheren Umfeld geprüft.

Die Leistungsfähigkeitsnachweise und Verkehrsbelastungen für die vormittägliche und nachmittägliche Spitzenstunde im Analysefall (Istzustand) sowie im Prognose-1-Fall (Prognose 2035 und Paketzentrum) wurden anschließend geprüft. Die Leistungsfähigkeitsbetrachtungen basieren auf den Berechnungsverfahren aus dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen. Diese Berechnungsverfahren ermöglichen neben der Bestimmung der Leistungsfähigkeit auch eine Beurteilung der Qualität des Verkehrsablaufes auf Grundlage der mittleren Wartezeit der Verkehrsteilnehmer am Knotenpunkt.

Als übergreifendes Kriterium zur Beurteilung der Verkehrsqualität an Straßenverkehrsanlagen und damit auch an Knotenpunkten dient die Verkehrsqualität QSV. Die entsprechenden Definitionen gemäß HBS 2015 für signalisierte und unsignalisierte Knotenpunkte reichen von A (sehr gut) bis F (ungenügend).

Im Istzustand werden hierbei an allen Kreuzungspunkten die Kategorie A erfüllt. Lediglich am Kreuzungspunkt B 16/Biberweg ist in der vormittäglichen Spitzenstunde für die nördliche Zufahrt (Biberweg) und für die nachmittägliche Spitzenstunde die südliche Zufahrt (Biberweg) die Kategorie C festgestellt worden.

Im Analysefall werden hierbei an allen Kreuzungspunkten die Kategorie A erfüllt. Lediglich am Kreuzungspunkt B 16/Biberweg ist in der vormittäglichen Spitzenstunde für die nördliche Zufahrt (Biberweg) und für die nachmittägliche Spitzenstunde die südliche Zufahrt (Biberweg) die Kategorie C und für die nördliche B festgestellt worden.

Im Prognose-1-Fall werden hierbei an allen Kreuzungspunkten die Kategorie A erfüllt. Lediglich am Kreuzungspunkt B 16/Biberweg ist in der vormittäglichen Spitzenstunde für die nördliche Zufahrt (Biberweg) und für die nachmittägliche Spitzenstunde die nördliche und die südliche Zufahrt (Biberweg) die Kategorie D festgestellt worden. Im Gutachten wird also folgendes Resümee gezogen:

Die Untersuchung der Leistungsfähigkeiten im Worst-Case-Szenario zeigt, dass an den untersuchten Knotenpunkten auch unter den prognostizierten Verkehrsbelastungen ein leistungsfähiger Verkehrsablauf zu erwarten ist.

Aus diesem Grund ist davon auszugehen, dass durch die Errichtung des Paketzentrums keine negativen Auswirkungen auf den Verkehrsablauf im umliegenden Straßennetz zu erwarten sind.

9.3 Schalltechnische Untersuchung

Zur Beachtung der Belange des Immissionsschutzes wurde von der TÜV Rheinland Energy GmbH eine schalltechnische Untersuchung mit Datum vom 20.04.2022 erstellt. In dieser werden die Einwirkungen bestehender Lärmarten auf das Plangebiet sowie von Aktivitäten durch das Plangebiet auf die umliegenden Nutzungen ermittelt und beurteilt (Gewerbelärm, Verkehrslärm).

Beim Straßenverkehrslärm werden die Verkehrszahlen der Verkehrsuntersuchung der IGS Ingenieurgesellschaft STOLZ mbH (siehe Kapitel 8.1) zugrunde gelegt. Hier wurden die Verkehre auf den unterschiedlichen Straßen und Knotenpunkten ermittelt. Weiterhin werden die Geräuschimmissionen durch den Straßen- und Schienenverkehr als Gesamtverkehrslärm anhand der DIN 18005, Teil 1 bzw. der 16. BImSchV beurteilt (Einwirkungen auf das Plangebiet

und plangebietsbedingte Veränderung). Da sich das Bauvorhaben der Deutschen Post außerhalb des schalltechnisch relevanten Einflussbereichs des Flughafens (Fliegerhorst Neuburg genutzt durch die Bundeswehr) befindet, wird auf eine schalltechnische Bewertung der durch den Flugplatz einwirkenden Geräuschimmissionen verzichtet.

Zur Ermittlung und Beurteilung der Betriebsgeräuschsituation nach TA Lärm sind nur die Fahrbewegungen auf dem Betriebsgelände zu berücksichtigen. Für die Geräuschquellen werden messtechnisch abgesicherte Emissionskennndaten aus Untersuchungen für die Deutsche Post AG sowie aus der Lärmdatenbank des TÜV Rheinland angesetzt.

9.3.1 Immissionsschutzrechtliche Grundlagen

Die anliegenden Wohnbebauungen und sonstigen schutzbedürftigen Nutzungen werden zur besseren Übersichtlichkeit in der schalltechnischen Untersuchung in drei Immissionsgebiete unterteilt:

- Immissionsgebiet 1 umfasst die Immissionsorte 1 - 8 im Ortsteil Maxweiler (Große Kreisstadt Neuburg an der Donau)
- Immissionsgebiet 2 umfasst die Immissionsorte 9 – 15 in Weichering Außengebiet (Biberweg, Weingasse und Schornreut), sowie Immissionsort 21 (Bundeswehr)
- Immissionsgebiet 3 umfasst die Immissionsorte 16 – 20 in Weichering Ortslage (westlicher Siedlungsrand der im Zusammenhang bebauten Siedlung Weichering)



TÜV Rheinland Energy GmbH
Lärmschutz

– Seite 16 von 183 –

Abbildung 3.1: Übersichtsplan mit den bestehenden Gebietsnutzungen und der geplanten Frachthalle



Abb. 8. Immissionsgebiete und Immissionsorte mit Paketzentrum

Die Immissionsorte der Immissionsgebiete 1 (Maxweiler) und 3 (Weichering Ortslage) werden allesamt mit der Schutzbedürftigkeit eines Allgemeine Wohngebietes betrachtet. Die Immissionsorte des Immissionsgebietes 2 (Weichering Außenbereich) werden mit der Schutzbedürftigkeit eines Mischgebietes betrachtet. Der Immissionsort innerhalb der Bundeswehr-Liegenschaft wird aufgrund der tatsächlichen Nutzung (Bürräume, vgl. schalltechnische Untersuchung) mit der Schutzwürdigkeit von Gewerbegebieten betrachtet.

Die vorhandene Wohnbebauung am Biberweg (5 Gebäude/Mehrfamilienhäuser) ist ca. in den 1930er Jahren entstanden und wird als Splittersiedlung im Außenbereich eingestuft. Diese Einstufung wurde im Rahmen eines Verwaltungsstreitverfahrens auch vom Verwaltungsgericht München vorgenommen. Das Gericht hat dazu festgestellt, dass nach der Historie der Siedlung und deren Umgriff dort kein weiteres Baurecht entstehen soll. Für die einzelnen Gebäude liegen i. ü. keine Baugenehmigungen vor. Aus diesem Grund ist der Schutz der Siedlung vor Immissionen im Vergleich zu einem reinen oder allgemeinen Wohngebiet gemindert.

Dies gilt auch dann, wenn es sich nicht um eine Splittersiedlung, sondern um Gebäude im bauplanungsrechtlichen Innenbereich handeln würde. In diesem Fall befinden sich die Wohngrundstücke zwar nicht im Außenbereich, aber jedenfalls am Rande des Außenbereichs. Wegen dieser besonderen Lage ist der Schutzanspruch ebenfalls vermindert.

Bei der Bewertung von Lärmimmissionen durch ein Bauvorhaben im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens steht den Eigentümern von Wohngrundstücken im Außenbereich oder an der Grenze zum Außenbereich lediglich der Schutzanspruch eines Kern-, Dorf- oder Mischgebietes zu, da die Eigentümer nicht darauf vertrauen dürfen, dass in ihrer Nachbarschaft allenfalls eine Wohnnutzung stattfindet. Vielmehr müssen sie mit emittierenden Nutzungen rechnen, auch durch gewerbliche Vorhaben, für die Baurecht im bisherigen Außenbereich ausgewiesen wird. Gleichzeitig ist durch diesen Schutzanspruch gewährleistet, dass die Wohnnutzung nicht unverträglichen Lärmimmissionen ausgesetzt wird. Im Bebauungsplanverfahren gilt für die Bewertung von Lärmimmissionen im Rahmen der Abwägung nichts anderes.

9.3.2 Verkehrslärm – DIN 18005 bzw. 16. BImSchV

Die schalltechnische Untersuchung zum Verkehrslärm beinhaltet Aussagen zur Geräuscheinwirkung auf das Plangebiet durch die bestehenden Verkehrswege (Straße und Schiene) und die plangebietsbedingten Veränderungen der Verkehrsgeräuschimmissionen in der Nachbarschaft (Situation nach Ansiedlung des Paketzentrums).

Weiterhin wird die Umbaumaßnahme der Kreisstraße ND 18 betrachtet, da diese als wesentliche Änderung in den Anwendungsbereich der Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV (Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes) fällt.

9.3.2.1 Einwirkungen auf das Plangebiet

Der Geltungsbereich des Plangebietes soll als Sondergebiet festgesetzt werden. Diese Einstufung ist in der DIN 18005 nicht vorgesehen. Aufgrund der tatsächlichen Nutzung als Frachthalle mit angebautem Bürogebäude (= allesamt Arbeitsräume) werden daher die Orientierungswerte von 65 dB(A) tags für Gewerbegebiete zugrunde gelegt. Im nördlichen Bereich des Plangebiets sind Verkehrsgeräuschpegel tags von 55 – 60 dB(A) und im südlichen Bereich 60 – 65 dB(A) und nachts von 50 – 55 dB(A) bzw. 55 – 60 dB(A) zu erwarten. Sowohl der Orientierungswert der DIN 18005 als auch der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Gewerbegebiete werden damit eingehalten.

Zum Schutz der schutzbedürftigen Räume (Büroräume) innerhalb der Vorhabenfläche wurden in Addition des Straßen-, Schienen- und Gewerbelärms Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 ermittelt und im vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan festgesetzt.

Aufgrund der Gesamtgeräuschsituation (Schienenverkehrslärm, Straßenverkehrslärm, Gewerbelärm) sind für schutzbedürftige Nutzungen die gemäß DIN 4109-1, Tabelle 7 (Ausgabe Juli 2016) genannten Gesamtschalldämm-Maße R'_{w} , res der Außenbauteile einzuhalten. Hierbei sind die in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche IV und V zugrunde zu legen:

Lärmpegelbereich IV R'_{w} , res ≥ 35 dB (Büroräume oder ähnlich)

Lärmpegelbereich V R'_{w} , res ≥ 40 dB (Büroräume oder ähnlich)

Anhand der Lärmpegelbereiche können im Baugenehmigungsverfahren die genauen Anforderungen an die Luftschalldämmung und das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß von Wand/Fensterkombinationen entsprechend des Verwendungszweckes des Raumes ermittelt werden

Auf die Festsetzung konkreter Bauausführungen sollte unter Berücksichtigung des Gebotes der planerischen Zurückhaltung verzichtet werden, da die Angabe der Lärmpegelbereiche die Mindestanforderungen an den Schutz gegen Außenlärm hinreichend genau bestimmt. Die Wirksamkeit konkreter Maßnahmen ist im Baugenehmigungsverfahren nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

Abbildung 6.4: Lärmpegelbereiche nach DIN 4109

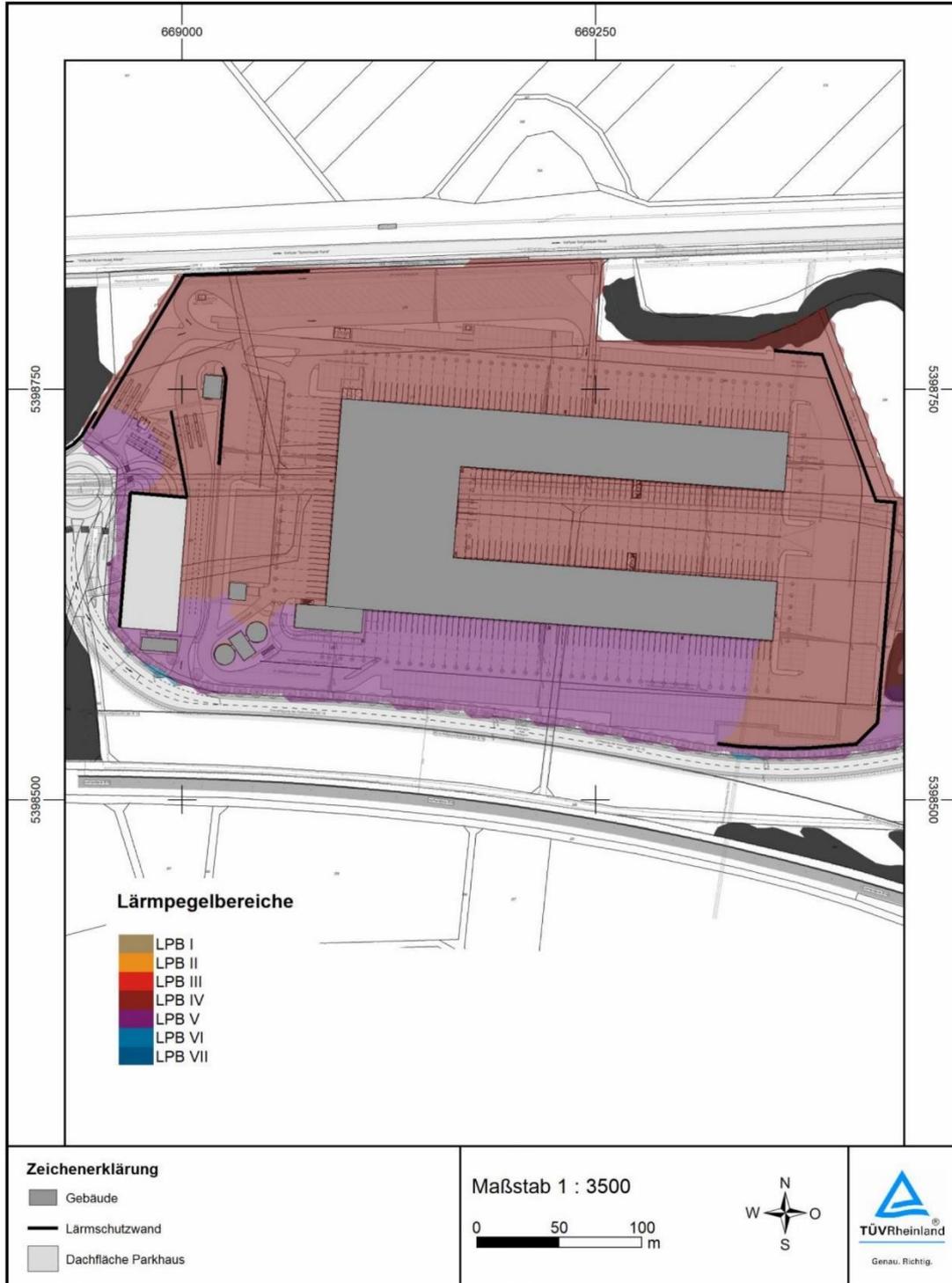


Abb. 9. Lärmpegelbereiche nach DIN 4109

9.3.2.2 Plangebietsbedingte Veränderungen der Verkehrsgeräuschimmissionen in der Nachbarschaft

Zudem ist in der Schalltechnischen Untersuchung die Veränderung der Verkehrsgeräuschimmissionen durch das Paketzentrum in der Nachbarschaft aufgezeigt. Dazu sind unter Berücksichtigung abschirmender Bebauung des Vorhabens (Frachthalle) und der geplanten Lärmschutzwände die Differenzpegel der Gesamtverkehrsbelastung zwischen der Plan- und der Ist-Situation für den Tag und die Nacht dargestellt. In der Prognose wird dabei eine Mehrung des DTV durch das Vorhaben um ca. 2.500 Kfz/24h sowie ein sog. Prognosehorizont für das Jahr 2035 (allgemeine Veränderung des Straßenverkehrs) angenommen.

Am Tag finden in den meisten schutzbedürftigen Gebieten in Weichering kaum spürbare Veränderungen der Gesamtverkehrsgeräuschimmissionen statt (max. + 1 dB im Siedlungsgebiet, +1.5 dB bei der Bundeswehrliegenschaft). In Maxweiler kommt es durch die Verkehrszunahme auf der Kreisstraße, die als Zufahrtsstraße des Paketzentrums dient, zu Erhöhungen von maximal +2.2 dB. Im Tagzeitraum werden die gesundheitsgefährdenden Pegelwerte von 70 dB(A) nicht erreicht oder überschritten.

Auch im Nachtzeitraum finden in den meisten schutzbedürftigen Gebieten in Weichering kaum spürbare Veränderungen der Gesamtverkehrsgeräuschimmissionen statt (maximal +1.7 dB). In Maxweiler kommt es durch die Verkehrszunahme auf der Kreisstraße, die als Zufahrtsstraße des Paketzentrums dient, zu Erhöhungen um maximal +2.4 dB. Im Nachtzeitraum werden die gesundheitsgefährdenden Pegelwerte von 60 dB(A) nicht erreicht oder überschritten. Der nächtliche Beurteilungspegel von 60 dB(A) wäre nur dann überschritten, wenn sich hinter der Dachflächenfassade unterhalb des Firstes – und über den Gauben des 1. OG – auf der Südseite des Gebäudes Am Bahndamm 3 in Maxweiler (Io 1) schutzbedürftige Räume befinden würden. Ausgehend von den genehmigten Bauvorlagen des Gebäudes und von einer Inaugenscheinnahme des Gebäudes von außen ist es allerdings ausgeschlossen, dass sich dort im Dachspitz schutzbedürftige Räume befinden.

9.3.2.3 Verkehrslärm – 16. BImSchV

Im vorliegenden Fall wurden die Straßenabschnitte Biberweg im Osten bis einschließlich zum neuen Kreisverkehr als auch der Bereich an den Zu- und Abfahrten in beiden Fahrtrichtungen auf/von der B16 inklusive der Brücke als erheblichen baulichen Eingriff bewertet (neben der Verlegung des Teilstücks der Kreisstraße kommt es auch am Brückenbauwerk zu Maßnahmen, die der Steigerung der Leistungsfähigkeit des Verkehrswegs dienen). Im Sinne einer Maximalbetrachtung wurden auch das Teilstück zwischen den beschriebenen Abschnitten mit in die Betrachtung nach 16. BImSchV einbezogen. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV an allen Immissionsort eingehalten werden.

9.3.3 Gewerbe- und Industrielärm

Die oben genannten Immissionsgebiete sind in der schalltechnischen Untersuchung als schutzbedürftige Nutzungen ausfindig gemacht und als Immissionsorte für die Beurteilung der Geräuschsituation nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) zugrunde gelegt worden.

Dabei sind als mögliche Geräuschvorbelastung die Liegenschaften der Bundeswehr südlich der B 16 sowie zwei landwirtschaftliche Hofstellen mit Kartoffellagerhallen mit Lüftungsanlagen östlich des geplanten Paketzentrums als relevante Schallquellen untersucht worden. Im Ergebnis sind die Geräuscheinwirkungen dieser Anlagen bezogen auf die schutzbedürftigen Nutzungen des Paketzentrums (hier: Arbeitsräume/Büronutzung) nicht immissionsrelevant, während die Geräusche der Lüftungsanlagen der Kartoffellagerhallen eine Geräuschvorbelastung für das Immissionsgebiet 3 (Neubaugebiet Weingasse mit den Io 16, Io 17, Io 18) darstellen. Daher wurde für diese Immissionsorte geprüft, ob die Gesamtbelastung (Geräuschvorbelastung durch

Lüftungsanlagen + Geräuschimmissionen durch das Paketzentrum) in Summe die Immissionsrichtwerte einhält.

Im Ergebnis der Berechnung der Geräuschimmissionen und Beurteilung der Geräuschsituation ergibt sich die Notwendigkeit von Lärmschutzmaßnahmen am West- und Ostrand des Sondergebietes, um die Immissionsschutzanforderungen nach TA Lärm an allen schutzbedürftigen Nutzungen in der Nachbarschaft des Paketzentrums zu erfüllen.

Zur Einhaltung der Immissionsschutzanforderungen nach TA Lärm ist die Errichtung von Lärmschutzwänden (LSW) erforderlich:

- LSW 1: $L = 60\text{ m}$, $h = 9\text{ m}$
- LSW 2: $L = 185\text{ m}$, $h = 9\text{ m}$
- LSW 3: Westfassade Parkhaus, $L = 82\text{ m}$, $h = 8,25\text{ m}$
- LSW 4: Nordfassade Parkhaus, $L = 34\text{ m}$, $h = 4,25\text{ m}$
- LSW 5: $L = 54\text{ m}$, $h = 8\text{ m}$
- LSW 6: 60 m , $h = 8\text{ m}$
- LSW 7: $L = 373\text{ m}$, $h = 10\text{ m}$

Der Höhenbezugspunkt für die Lärmschutzwände ist der im Planteil festgesetzte Höhenbezugspunkt OK Belag mit 376,35 m ü. NHN. Die Unterkante der LSW 4 wird auf 380,35 m ü. NHN festgesetzt. Somit wird sichergestellt, dass die Höhenlage der Gebäude des Paketzentrums in Bezug zu den Lärmschutzwänden gesetzt ist und somit der berechnete Schallschutz auch erreicht wird. LSW 3 und 4 (oberhalb der Parkhausein- und -ausfahrt) werden dabei in Form einer Fassadenverkleidung der West- und Nordfassade des Parkhauses hergestellt und bilden demnach keine freistehende Lärmschutzwand.

Um eine wirksame Abschirmung der Geräusche zu erzielen sollten die Wände wie folgt aufgebaut sein:

- *Bewertetes Schalldämmmaß: $R_w \geq 25\text{ dB}$*
- *Schallabsorptionseigenschaften: $DL_\alpha \geq 8\text{ dB}$ (= hochabsorbierend)*

Die Lärmschutzwände sind mindestens auf allen den Hofflächen zugewandten Seiten schallabsorbierend herzustellen.

Die Schalltechnische Untersuchung kommt bezüglich des Gewerbe- und Industrielärms zu folgenden Ergebnissen:

- *Unter Berücksichtigung der beschriebenen Geräuschemissionen und Lärmschutzwände unterschreiten die Beurteilungspegel durch die Betriebsgeräusche des geplanten Paketzentrums die zulässigen Immissionsrichtwerte tagsüber um mehr als 6 dB. Der Immissionsbeitrag ist damit tagsüber nach Nr. 3.2.1 TA Lärm als nicht relevant anzusehen.*
- *Im Nachtzeitraum werden die Immissionsrichtwerte an den Immissionsorten Io 1 – Io 15 und Io 19 – Io 21 eingehalten. An den Immissionsorten Io 16 – Io 18 hält die Gesamtbelastung (Geräuschvorbelastung + Geräusche des Paketzentrums) die Immissionsrichtwerte ein. Die Spitzenpegel liegen um weniger als 30 dB über dem Immissionsrichtwert am Tag und um weniger als 20 dB über dem Immissionsrichtwert in der Nacht. Das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm wird damit erfüllt.*
- *Tieffrequente Geräusche im Sinne der Ziffer 7.3 TA Lärm sind nicht zu erwarten.*

Die detaillierten Ergebnisse sind der Schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen, in dem die Vorgehensweise, die Eingangsparameter sowie Berechnungs- und Beurteilungsgrundlagen aufgeführt sind.

9.3.4 Abwägung der Gesamtlärmsituation

Pegelwerte von 70 dB(A) am Tag bzw. 60 dB(A) in der Nacht (Grenzen der Gesundheitsgefährdung) werden auch bei Addition aller Geräuschimmissionen der relevanten Lärmquellen nicht erreicht.

9.4 Beleuchtung

Um den nächtlichen Betrieb des Sondergebietes sicherzustellen, ist eine Beleuchtung erforderlich. Hierfür ist die Aufstellung von Beleuchtungsmasten mit einer Höhe von bis zu 16 m und eine Lichtpunkthöhe von 12 m über der Verkehrsfläche notwendig. Aufgrund der umgebenden Waldbestände mit ca. 20 m hohen Bäumen ist eine direkte Beeinträchtigung durch Blendwirkung der bebauten Bereiche in Maxweiler und Weichering ausgeschlossen.

Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist die Beleuchtung mit geschlossenen LED-Lampen mit asymmetrischen Reflektoren und nach unten gerichteten Lichtkegeln herzustellen. Künstliche Lichtquellen dürfen kein kaltweißes Licht unter 540 nm und keine Farbtemperatur von mehr als 2700 K emittieren.

10. Altlasten

Eine Auskunft aus dem Altlastenkataster ergab, dass die Fläche dort nicht aufgeführt ist (orientierende Baugrunderkundung/orientierende Gründungsberatung Kleegräfe Geotechnik GmbH 16.11.2021).

11. Denkmalpflege / Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich liegt folgendes Bodendenkmal:

*D-1-7233-0482 Siedlungen und Gräberfeld vor- oder frühgeschichtlicher Zeitstellung.
Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert.*

Die Archäomagnetische Untersuchung (GE04-Gesellschaft für Geotechnik und Geophysik mbH vom Oktober 2021) kommt zu dem Ergebnis, dass keine wesentlichen Erkenntnisse bezüglich des Bodendenkmals gewonnen werden konnten. Im Bebauungsplan wird deshalb der Art. 7 DSchG unter Hinweisen aufgeführt.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist somit eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zulässigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Baudenkmäler und sonstige Kulturdenkmäler sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

12. Belange der Bundeswehr

12.1 Luftverkehrsrechtliche Vorgaben

Mit Schreiben vom 25.06.2021 wurde an das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr eine Voranfrage zum geplanten Paketzentrum der Deutschen Post AG in Weichering gestellt, dem eine Betriebsbeschreibung des Paketzentrums beigefügt war. Mit Antwortschreiben vom 03.08.2021 (Az.: VI-198-21-SON) teilte das BAIUDBw, dass seitens der Bundeswehr bei gleichbleibender Sach- und Rechtslage keine Bedenken gegen das Paketzentrum bestehen.

Da der Standort des Paketzentrums ca. 5 km östlich des Flugplatzes Neuburg an der Donau liegt, befindet es sich innerhalb der lateralen Grenzen des Bauschutzbereiches gemäß § 12 (3) 2a Luftverkehrsgesetz. Daraus ergeben sich gemäß Schreiben des BAIUDBw folgende Vorgaben:

Bewertung Flugbetrieb / Flugsicherung:

Bis zu einer max. Bauhöhe vom 15 m über Grund bestehen seitens der Bundeswehr keine flugbetrieblichen und flugsicherungstechnischen Einwände. Sofern Aufbauten (z.B. Photovoltaikanlagen u.ä.) geplant werden, sind diese im Einzelfall durch die Bundeswehr zu prüfen.

Nach § 12 Abs. 3 des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.05.2007 zuletzt geändert durch Art. 131 des Gesetzes vom 10.08.2021 ist „in der weiteren Umgebung eines Flughafens die Zustimmung der Luftfahrtbehörden erforderlich, wenn die Bauwerke folgende Begrenzung überschreiten sollen:

1. außerhalb der Anflugsektoren

- a) im Umkreis von 4 Kilometern Halbmesser um den Flughafenbezugspunkt eine Höhe von 25 Metern (Höhe bezogen auf den Flughafenbezugspunkt),
- b)

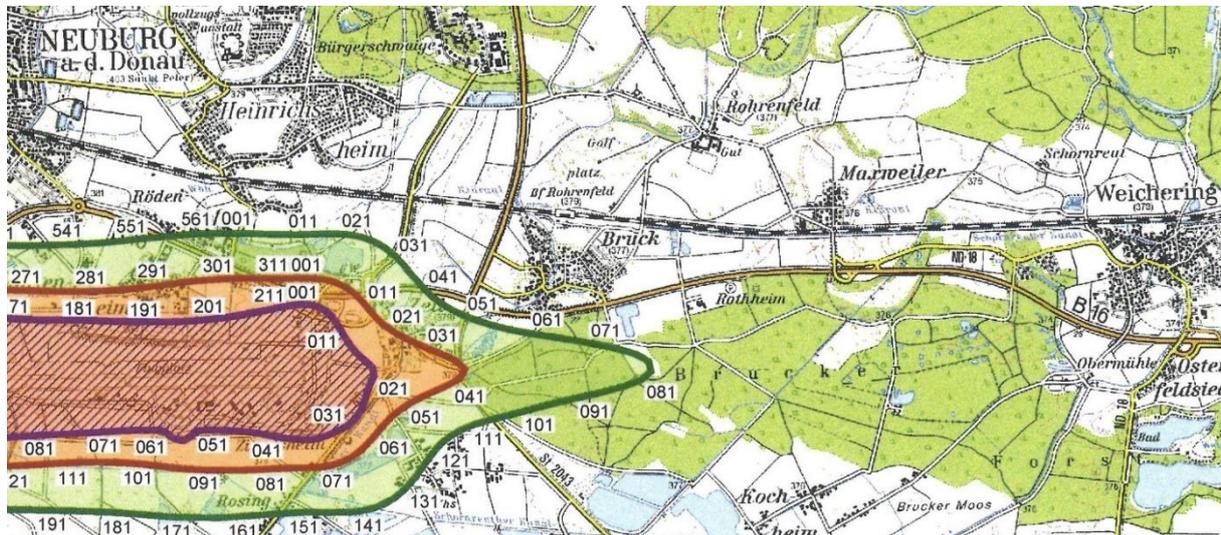


Abb. 10. Lärmschutzbereiche für den militärischen Flugplatz Neuburg (© Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie)

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplans sogar außerhalb dieses Bereiches liegt, ist die Bauhöhenbeschränkung auf 25 m (über Flughafenbezugspunkt 380,70 müNN) im weiteren Verfahren nochmals mit dem BAIUDBw zu klären.

Kraneinsatz:

Sollte für die Errichtung der Gebäude/Anlagen der Einsatz eines Baukrans notwendig werden, ist hierfür gemäß § 15 i.V.m. § 12 LuftVG die Genehmigung der militärischen Luftfahrtbehörde erforderlich. Für die Beantragung dieser luftrechtlichen Genehmigung werden folgende Angaben benötigt:

- Lageplan und Koordinaten im Koordinatensystem WGS 84 (geographische Daten Grad/Min./Sek.) des Kranstandortes
- Maximale Arbeitshöhe in m über Grund und über NN
- Standzeit

Die Genehmigung ist vom Bauherrn rechtzeitig vor Baubeginn (mindestens 3 Wochen vorher) bei der militärischen Luftfahrtbehörde zu beantragen. Zuständig hierfür ist das Luftfahrtbundesamt der Bundeswehr in Köln.

Bewertung Emissionen:

Ca. 200 m südöstlich vom Plangebiet befinden sich das Tanklager Neuburg sowie das Munitionsdepot Weichering.

Durch die Errichtung des Paketzentrums werden keine, für den militärischen Betrieb störenden, Immissionsereignisse erwartet.

Vorsorglich wird drauf hingewiesen, dass von diesen militärischen Anlagen Emissionen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ausgehen können. Dem Errichter des Paketzentrums ist diese Situation bekannt. Er hat dies zu dulden.

Nach Nr. 381 ZDv A-2031/1 gilt folgendes: Bei der Ermittlung von Mindestabständen oder zur Feststellung der Notwendigkeit nach DIN 18005 Teil 1 "Schallschutz im Städtebau, Grundlagen und Hinweise für die Planung" ist bei Liegenschaften der Bundeswehr im Allgemeinen von einem flächenbezogenen Schalleistungspegel (FSLP) von 65 dB(A) tags und nachts auszugehen.

Da unter dieser Vorgabe eines flächenbezogenen Schalleistungspegels von 65 dB(A) tags und nachts für die bestehenden Bundeswehrliegenschaften eine Bauleitplanung im Änderungsbereich überhaupt nicht mehr möglich wäre und auch bei der jüngsten Wohnbaugebietsausweisung der Gemeinde Weichering am westlichen Ortsrand diese Vorgabe unbeachtet blieb, wurde in der schalltechnischen Untersuchung für das Vorhaben nur der tatsächliche anzunehmende Lärm der Verkehrsbewegungen als zu beachtende Vorbelastung angenommen.

Bewertung Munitionstechnische Sicherheit:

Das Bauvorhaben liegt in der Schutzzone V der Munitionsniederlage Weichering. Es ergeben sich keine Einwendungen gegen die geplante Baumaßnahme.

Bewertung Fernleitungsbetriebsgesellschaft:

Es sind keine Anlagen des Tanklagers Weichering direkt betroffen.

Bewertung Verkehrsinfrastruktur:

Das Tanklager Neuburg (Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH FBG Tanklager Neuburg) und das Munitionsdepot Niederlassung Weichering sind direkt an die Bundesstraße B16 angeschlossen. In Folge einer drastischen Verkehrszunahme durch das Paketzentrum Weichering kann sich der Abschnitt auf der B16 zu einem Hotspot entwickeln.

Eine Änderung der Verkehrsführung als innenliegender Linkseinfädungsstreifen mit mind. 60m Länge sollte betrachtet werden, um ein sicheres Linksabbiegen von Gefahrgut im Verkehrsfluss zu gewährleisten.

Die örtliche Überprüfung ergibt eine Länge von 140 m der bestehenden Linksabbiegespur in der Bundesstraße 16. Da die bauliche Situation der B16 vorhabenbedingt nicht geändert wird, entsteht keine zusätzliche Gefährdung im Verkehrsfluss.

13. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Entsprechend der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Weichering soll im Geltungsbereich ein Sondergebiet Paketzentrum errichtet werden. Die hierfür erforderliche Verlegung der Kreisstraße ND 18 nach Süden und der Ausbau der Anschlussstelle Maxweiler sind ebenfalls im Geltungsbereich enthalten.

Der Bau des Paketzentrums führt zu einer Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes. Durch die große Baumasse und Fläche der Gebäude, die umfangreichen Lager- und Verkehrsflächen und die Lärmschutzwände kommt es zu einer technischen Überprägung der Wahrnehmung des

Gebietes. Die offene Landschaftsbildeinheit entlang der Kreisstraße ND 18 wird nahezu zur Gänze durch das Paketzentrum eingenommen und geht für das Landschaftserleben verloren. Das Vorhaben löst eine erhebliche Zunahme der Verkehrsbelastung aus. Die Andienung mit Lastkraftwagen erfolgt über die Anschlussstelle Maxweiler zur Bundesstraße B16. Zur Sicherstellung des Immissionsschutzes wird die Errichtung von Lärmschutzwänden festgesetzt. Am Tag finden in den meisten schutzbedürftigen Gebieten in Weichering kaum spürbare Veränderungen der Gesamtverkehrsgeräuschimmissionen statt (max. + 1 dB im Siedlungsgebiet, +1.5 dB bei der Bundeswehrliegenschaft). In Maxweiler kommt es durch die Verkehrszunahme auf der Kreisstraße, die als Zufahrtsstraße des Paketzentrums dient, zu Erhöhungen von maximal +2.2 dB. Im Tagzeitraum werden die gesundheitsgefährdenden Pegelwerte von 70 dB(A) nicht erreicht oder überschritten.

Auch im Nachtzeitraum finden in den meisten schutzbedürftigen Gebieten in Weichering kaum spürbare Veränderungen der Gesamtverkehrsgeräuschimmissionen statt (maximal +1.7 dB). In Maxweiler kommt es durch die Verkehrszunahme auf der Kreisstraße, die als Zufahrtsstraße des Paketzentrums dient, zu Erhöhungen um maximal +2.4 dB. Im Nachtzeitraum werden die gesundheitsgefährdenden Pegelwerte von 60 dB(A) nicht erreicht oder überschritten.

Von D. Jungwirth (2022) wurde eine FFH-Verträglichkeitsabschätzung für das FFH-Gebiet Nr. 7233-373.04 „Donaumoosbäche, Zucheringer Wörth und Brucker Forst“ erstellt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass keine eindeutige Klärung der Auswirkungen auf die Erhaltungsziele herbeigeführt werden konnte und somit Zweifel verbleiben. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung ist somit erforderlich und wird im weiteren Verfahren nachgereicht.

Betroffener FFH-Lebensraumtyp 9160, Sternmieren-Eichen-Hainbuchenwälder:

- durch die Errichtung einer Lärmschutzwand im Bereich des vorgesehenen Kreisverkehrs vorübergehende Inanspruchnahme auf ca. 0,02 ha.
- Verlust durch Überbauung auf ca. 1,45 ha Fläche, östlich außerhalb des FFH-Gebiets gelegen, jedoch mit vergleichbarer Wertigkeit
- Verlust auf ca. 0,01 ha durch Ausbau der Anschlussstelle Maxweiler

Darüber hinaus erfolgt die Rodung von weiteren ca. 0,17 ha sonstigen Laubwaldflächen und von ca. 0,14 ha Feldgehölzen.

Mit der Rodung der Waldflächen gehen zugleich deren lokale Klima-, Immissions- und Lärmschutzfunktionen gemäß Wald funktionsplan verloren.

Durch die nächtliche künstliche Beleuchtung auf dem Gelände des Paketzentrums entsteht eine Beeinträchtigung nachtaktiver Insekten. Zur Minimierung dieser Beeinträchtigungen wird die Verwendung von insektenfreundlichen LED-Leuchten festgesetzt.

Durch das Vorhaben werden ca. 11,0 ha land- und ca. 1,7 ha forstwirtschaftliche Nutzflächen im Geltungsbereich der örtlichen Landwirtschaft als Nutzfläche entzogen. Zugleich können diese Flächen auch nicht mehr als auszubeutende Lagerstätten von Kiesen und Sanden genutzt werden.

Die im Geltungsbereich bzw. an dessen Rand verlaufenden 20-V-Hochspannungsfreitungen sind, in Abstimmung mit dem Leitungsbetreiber, umzuverlegen.

Die für das notwendige Vorhaben erforderlichen naturschutzfachlichen Ausgleichsflächen sind im Umweltbericht aufgezeigt. Der Waldausgleich erfolgt in direkter Anbindung den Brucker Forst, um das durch das Vorhaben betroffene FFH-Gebiet Nr. 7233-373.04 „Donaumoosbäche, Zucheringer Wörth und Brucker Forst“ zu stärken. Die verbindliche Regelung zur Sicherung der Flächen erfolgt im Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Weichering.

Die privat rechtlich zu erbringende Ausgleichsfläche auf Flurstück Nr. 277 der Gemarkung Weichering wurde bislang nicht umgesetzt und wird vom Vorhabenträger der Kartoffellagerhalle

auf dem außerhalb des Geltungsbereiches verbleibenden westlichen Teil des Flurstücks erbracht.

Die kommunale Ausgleichsfläche auf Flurstück Nr. 243/1 der Gemarkung Weichering wird von der Gemeinde Weichering im Rahmen eines Bebauungsplanänderungsverfahrens auf einer anderen Fläche erbracht.

Das vorhandene Bodendenkmal D-1-7233-0482 wird in einem großen Teilbereich überbaut, so dass vorab eine archäologische Grabung auf der betroffenen Fläche erforderlich ist.

Mit dem Vorhaben wird eine wesentliche Stärkung des Wirtschaftsstandortes Weichering erreicht, da bis zu 400 qualifizierte Arbeitsplätze in den Bereichen Verwaltung, Technik und Logistik sowie jährlich 10 Ausbildungsplätze bereitgestellt werden. Die bisher im Ortsbereich tätigen Unternehmen und Handelsbetriebe können derzeit nur wenige vergleichbare Arbeitsmöglichkeiten für die Bürger des Ortes anbieten, so dass ein sehr starker Pendlerstrom besteht.

Mit vorliegender Planung wird die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes in eine verbindliche Bauleitplanung überführt.

14. Planungsbindungen

14.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern 2020

Weichering liegt laut der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayerns (Stand 01.01.2020) im Allgemeinen ländlichen Raum direkt westlich des Verdichtungsraums um das Regionalzentrum Ingolstadt. Im Westen grenzt das Mittelzentrum Neuburg an der Donau an die Gemeinde.

Für den Geltungsbereich des hier vorliegenden Vorhabens formuliert das Landesentwicklungsprogramm folgende Ziele und Grundsätze:

1. Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

(Z) *In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.*

Die Gemeinde Weichering liegt zwischen dem Oberzentrum Ingolstadt und dem Mittelzentrum Neuburg an der Donau, so dass für die Bürger des Ortes günstige Lebensbedingungen und ein hohes Arbeitsplatzpotenzial in der näheren Umgebung bestehen. Vor Ort selbst besteht jedoch nur ein geringes Arbeits- und Ausbildungsplatzangebot da keine größeren Firmen im Gewerbe- und Dienstleistungsbereich angesiedelt sind. Mit Umsetzung des Paketzentrums der Deutschen Post AG entsteht für Weichering ein attraktives Angebot mit bis zu 400 Arbeitsplätzen (Gewerbe und Verwaltung) sowie jährlich 10 Ausbildungsplätzen.

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

(Z) *Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.*

Im Bereich westlich von Weichering verlaufen drei Verkehrsinfrastrukturlinien in Parallellage. So liegen in einem Korridor von knapp 400 m Breite die Bahnstrecke Ingolstadt-Neuoffingen, die

Kreisstraße ND 18 und die Bundesstraße B 16. Durch die hierdurch herbeigeführte Zerschneidungswirkung des Raumes, besitzt die Fläche eine hohe Vorbelastung mit starker Beeinträchtigung der ökologischen Funktionen der Teillebensräume. Durch die Flächennutzungsplanänderung werden zwar Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht, diese können jedoch im weiteren Umgriff der Vorhabenfläche und teilweise im räumlichen Zusammenhang mit dem „Brucker Forst“ wieder kompensiert werden.

Somit ist unter Berücksichtigung der Vorbelastung des Raumes von keiner wesentlichen und langfristigen Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlage auszugehen, so dass der Ausweisung eines „Sondergebiets Paketzentrum“ am präferierten Standort der Vorrang eingeräumt wird.

1.3 *Klimawandel*

1.3.1 *Klimaschutz*

- (G) *Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch*
- *die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien*

Für das Baufeld der Frachthalle werden zwingende Festsetzungen zum Klimaschutz getroffen. So wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass auf dem Kopfbau der Frachthalle Photovoltaikanlagen zu errichten sind um einen Großteil der vorhabenbezogenen Stromversorgung bereit zu stellen. Weiterhin erfolgt die Versorgung des Vorhabens mit Heizenergie über eine Grundwasserwärmepumpe.

Zum Klimaschutz werden die Dachflächen als Flach- und flach geneigte Pultdächer hergestellt und mit Dachbegrünung u. a. zur Feinstaubbindung und Minderung der Wärmeabstrahlung über die Dachhaut versehen.

Insgesamt beabsichtigt der Konzern der Vorhabenträgerin bis 2050 über ein Paket an „Geo-green-Maßnahmen“ energetische Standards für CO₂-neutrale Gebäude zu schaffen. Dabei werden zur generellen Energieeinsparung auch technische Maßnahmen an der Gebäudetechnik (z.B. Schnellschließ-Tore mit hoher Dichtigkeit) angesetzt.

1.3.2 *Anpassung an den Klimawandel*

- (G) *Die räumlichen Auswirkungen von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden*

Das Vorhaben ist für Starkregenereignisse eines 100-jährigen Regenereignisses ausgelegt. Hierfür werden einerseits Stauraumkanäle gebaut und die Hofflächen überflutbar ausgestaltet. Weiterhin wird das Regenrückhaltevermögen durch Dachbegrünungen einzelner Gebäude erhöht. So werden die beiden in Ost-West-Richtung verlaufenden Gebäudeschenkel der Frachthalle extensiv, das Parkhaus, das Verwaltungsgebäude, die Übergabestation und die Kläranlage sowie Teile der Sprinkleranlage intensiver begrünt und tragen hiermit zum Regenwasserrückhalt bei.

3. *Siedlungsstruktur*

3.3 *Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot*

- (Z) *Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn*
- *ein Logistikunternehmen oder ein Verteilzentrum eines Unternehmens auf einen unmittelbaren Anschluss an eine Autobahnanschlussstelle oder deren Zubringer oder an eine vierstreifig ausgebaute Straße oder einen Gleisanschluss angewiesen ist.*

Mit der Ausweisung eines Sondergebietes nach § 11 BauNVO wird die Entwicklung eines Logistikunternehmens außerhalb der im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereiche von Weichering ermöglicht. Der Vorhabenstandort verfügt über die Anschlussstelle „Maxweiler“ über eine direkte Anbindung an die Bundesstraße B 16 und von hier aus ebenfalls ohne Ortsdurchfahrt

an die Bundesautobahn BAB A9. Eine Ausnahme ist vom Anbindegebot ist deshalb zulässig (vgl. Ziffer 14.1).

4. Verkehr

4.4 Radverkehr

(G) *Das Radwegnetz soll erhalten und bedarfsgerecht ergänzt werden.*

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan wird die Radwegeverbindung zwischen Weichering und Maxweiler gestärkt. Der Fuß- und Radverkehr wird vom Automobilverkehr entflochten und parallel zur Bahnstrecke 5381 Ingolstadt-Neuoffingen geführt. Hierdurch wird die Sicherheit für den Rad- und Fußverkehr erhöht. Diese Verlegung ist vor allem angesichts des stark ansteigenden Schwerlastverkehrs durch die Lkw's, die das Paketzentrum an- und abfahren, als bedarfsgerechte Ergänzung zu bewerten.

5.4 Land- und Forstwirtschaft

5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen

(G) *Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.*

Wie in der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung dargestellt, wurde zur Erreichung eines möglichst nachhaltigen Bodenmanagements eine eben ausgebildete Vorhabenfläche gewählt. Somit können alle baulich erforderlichen Gebäude und Anlagen auf engstem Raum angeordnet werden um die benötigte Bodenfläche auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Da ein Logistikbetrieb zur Vermeidung betriebsbedingter Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit nicht im Innenbereich realisiert werden kann, muss für eine derartige Projektentwicklung nach Abwägung der fachlichen Belange in jedem Fall eine entsprechende Fläche im Außenbereich verwendet werden. Im vorliegenden Fall sind vorrangig Ackerflächen auf kiesigen Standorten mit hoher Ertragsfähigkeit betroffen. Alle landwirtschaftlich nutzbaren Flächen im Westen und Osten des Vorhabengebietes besitzen höhere Bonitäten und sind in der Bodenfunktionskarte von Bayern (1 : 25.000) als Standorte mit sehr hoher Ertragsfähigkeit erfasst. In der Standortwahl ist somit der Bereich geringerer Bonität gewählt worden.

5.4.2 Wald und Waldfunktionen

(G) *Große zusammenhängende Waldgebiete, Bannwälder und landeskulturell oder ökologisch bedeutsame Wälder sollen vor Zerschneidungen und Flächenverlusten bewahrt werden.*

(G) *Die Waldfunktionen sollen gesichert und verbessert werden.*

Die vom Vorhaben betroffenen Waldflächen sind Teilflächen des großflächig zusammenhängenden „Brucker Forstes“. Dabei sind die vom Vorhaben betroffenen Waldflächen jedoch durch die Bundesstraße B16 vom größten Teil des „Brucker Forstes“ abgetrennt und werden zudem von der Kreisstraße ND 18 durchschnitten. Mit der Rodung der Waldflächen gehen deren lokale Klima-, Immissions- und Lärmschutzfunktionen gemäß Waldfunktionsplan an dieser Stelle verloren.

Im Gegenzug werden die zu rodenden Waldflächen durch Ersatzaufforstungen im räumlichen Zusammenhang mit dem „Brucker Forst“ wieder an die Waldfläche angegliedert und somit die Waldfunktionen insgesamt gewahrt. Da die Ersatzaufforstungen im Süden der B16 erbracht werden, entfällt die Zerschneidungswirkung für diese Teilflächen, so dass die Lebensraumfunktionen des Waldes insgesamt gestärkt werden.

6. Energieversorgung

6.2 Erneuerbare Energien

6.2.1 Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien

(Z) Erneuerbare Energien sind verstärkt zu erschließen und zu nutzen.

Für das Baufeld der Frachthalle werden zwingende Festsetzungen zum Klimaschutz getroffen. So wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass auf dem Kopfbau der Frachthalle Photovoltaikanlagen zu errichten sind, um einen Großteil der vorhabenbezogenen Stromversorgung bereit zu stellen. Weiterhin erfolgt die Versorgung des Vorhabens mit Heizenergie über eine Grundwasserwärmepumpe.

Insgesamt beabsichtigt der Konzern der Vorhabenträgerin bis 2050 über ein Paket an „Geo-green-Maßnahmen“ energetische Standards für CO₂-neutrale Gebäude zu schaffen. Dabei werden zur generellen Energieeinsparung auch technische Maßnahmen an der Gebäudetechnik (z.B. Schnellschließ-Tore mit hoher Dichtigkeit) angesetzt.

7 Freiraumstruktur

7.1 Natur und Landschaft

7.1.1 Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft

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

Die geplante Sondergebietsfläche liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Nr. 04 (ID 00338.01) „Brucker Forst“ mit einer Gesamtgröße von ca. 824 ha. Durch die Entnahme der Teilfläche aus dem Landschaftsschutzgebiet geht die Schutzfunktion gemäß § 1 Abs. 2 der Schutzgebietsverordnung, *den besonderen Erholungswert dieses Gebietes für die Allgemeinheit zu erhalten*, an dieser Stelle in direkter Ortsnähe zu Weichering verloren. So können die Feldwege im Änderungsbereich, insbesondere nördlich der Kreisstraße ND 18 nicht mehr zur Feierabenderholung genutzt werden.

Da eine Bauleitplanung innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes nicht entwickelbar ist, hat die Gemeinde Weichering daher als Trägerin der kommunalen Bauleitplanung für das Vorhaben die Entnahme der betroffenen Grundfläche aus dem Schutzgebietsumgriff beantragt. Um die Schutzgebietsfläche nicht zu verringern sollen im Gegenzug neue Teilflächen in den Schutzgebietsumgriff aufgenommen werden.

Weil sich viele der in das Schutzgebiet einzubringenden Teilflächen südlich der Bundesstraße 16 befinden, kann der Erholungswert des Gesamtgebietes für eine ruhige Erholung sogar erhöht werden, da die Entnahmefläche nördlich der B 16 infrastrukturell stark vorbelastet (Verkehrslärm, Verkehrsschadstoffe, optische Beunruhigung durch Fahrverkehr) ist.

Der großflächig zusammenhängende Brucker Forst südlich der Bundesstraße 16 sowie die Donau-Auwälder nördlich der Bahnlinie werden als nahe bei Weichering gelegene Erholungsgebiete von überörtlicher Bedeutung vom Vorhaben nicht berührt.

7.1.2 Vorbehaltsgebiete

(Z) Gebiete mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege sind in den Regionalplänen als landschaftliche Vorbehaltsgebiete festzulegen.

Im Regionalplan Ingolstadt der Region 10 ist das Landschaftsschutzgebiet „Brucker Forst“ innerhalb des Landschaftsraumes „Donautal und angrenzende Niederungen“ Teil des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 06 „Donauniederung“. Dabei ist für den Bereich des Brucker Forstes der Arten- und Biotopschutz die vordringliche Funktion des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes.

Bei erfolgter Rücknahme der Landschaftsschutzgebietsgrenze gemäß Antrag der Gemeinde Weichering an den Landkreis Neuburg-Schrobenhausen wird die Fläche des Landschaftsschutzgebietes an anderer Stelle mit vergleichbaren Teilflächen wieder vergrößert, so dass die geschützte Grundfläche im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt und somit auch die Funktionen des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes gestärkt werden (vgl. auch weitere Ausführungen zum landschaftlichen Vorbehaltsgebiet unter Ziffer 14.3).

14.2 Raumordnung

Auf Nachfrage (Mail vom 11.05.2021) teilte die Regierung von Oberbayern mit, dass kein Raumordnungsverfahren zur Durchführung des Projekts notwendig ist. Das Bayerische Landesplanungsgesetz sieht nach Art. 24 Abs. vor, dass ein Raumordnungsverfahren bei Vorhaben notwendig wird, wenn von einer erheblichen überörtlichen Raumbedeutsamkeit auszugehen ist. Die Einschätzung aus landesplanerischer Sicht durch die Regierung von Oberbayern ist jedoch, dass hier keine erhebliche überörtliche Bedeutsamkeit vorliegt, somit ist auch kein Raumordnungsverfahren notwendig.

14.3 Regionalplan Ingolstadt (Region 10)

Der Regionalplan Ingolstadt gibt in seinen Zielen (Z) und Grundsätzen (G) für die geplante Flächenausweisung westliche Weichering vor:

AI Leitbild

- G** *Die Region Ingolstadt ist in ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen nachhaltig zu entwickeln und zu stärken, so dass*
- *sie als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum für die Bevölkerung ausgebaut wird. Dabei sind die dynamische Wirtschaftskraft und Wettbewerbsfähigkeit der regionalen Wirtschaft sowie ein differenziertes Angebot an zukunftsfähigen Arbeitsplätzen in der Region zu erhalten und auszubauen;*

Mit der Ansiedlung eines Paketzentrum der Deutschen Post AG in Weichering ist eine nachhaltige Wirtschaftsentwicklung für den Raum zwischen Ingolstadt und Neuburg a. d. Donau mit bis zu 400 durchmischten Arbeitsplätzen zu erwarten.

BI Natur und Landschaft

2 Boden

- 2.1 G** *Dem Bodenschutz soll besonderes Gewicht zukommen. Die Inanspruchnahme und die Versiegelung von Grund und Boden soll verringert werden.*
- 2.2 G** *Die vielfältigen ökologischen, land- und forstwirtschaftlichen Funktionen des Bodens sollen erhalten und, wo erforderlich, wieder hergestellt werden. Nachhaltig bodenschädigende Maßnahmen sollen vermieden werden. Altlasten sollen erfasst und entsprechend ihrer Dringlichkeit saniert werden.*
- 2.4 G** *Die Regenerierbarkeit fruchtbarer Böden mit hohem Filter- und Puffervermögen gegenüber Schadstoffeinträgen soll nicht geschmälert werden. Soweit diese bereits beeinträchtigt ist, sollen Maßnahmen zur Wiederherstellung eingeleitet werden.*

Wie in der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung bereits dargestellt wurde zur Erreichung eines möglichst nachhaltigen Bodenmanagements eine eben ausgebildete Vorhabenfläche gewählt. Somit können alle baulich erforderlichen Gebäude und Anlagen auf engstem Raum angeordnet werden um die benötigte Bodenfläche auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Da ein Logistikbetrieb zur Vermeidung betriebsbedingter Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit nicht im Innenbereich realisiert werden kann, muss für eine derartige Projektentwicklung nach Abwägung der fachlichen Belange in jedem Fall eine entsprechende Fläche im Außenbereich verwendet werden. Im vorliegenden Fall sind vorrangig Ackerflächen auf kiesigen Standorten mit hoher Ertragsfähigkeit betroffen. Alle landwirtschaftlich nutzbaren Flächen im Westen und Osten des Vorhabengebietes besitzen höhere Bonitäten und sind in der Bodenfunktionskarte von Bayern (1 : 25.000) als Standorte mit sehr hoher Ertragsfähigkeit erfasst. In der Standortwahl ist somit der Bereich geringerer Bonität gewählt worden.

3 Wasser

- 3.1 Z** *Die Grundwasservorkommen sollen langfristig gesichert und geschützt werden.*

3.2 Z Eine Schädigung der Ökosysteme der Oberflächengewässer einschließlich der Uferbereiche und der Auen soll vermieden werden.

Das geplante Vorhaben ist mit keinen anlagenbedingten Auswirkungen auf die vorhandenen Oberflächengewässer verbunden. So wird auf eine Unterkellerung geplanter Gebäude verzichtet; vorhandene Gewässer und deren Uferzonen bleiben erhalten (Schornreuter Kanal im Westen und Norden, Altwasser im Nordosten und Kiesweiher im Osten der Änderungsfläche). Eine Nutzung vorhandener Gewässer als Vorflut oder Rückhalteraum ist nicht vorgesehen.

4 Luft / Klima

4.1 Z Kaltluftentstehungsgebiete und für den Luftaustausch und den Frischlufttransport bedeutende Talräume sollen in ihrer Funktion erhalten werden.

Die Freifläche westlich Weichering ist zwar als Kaltluftentstehungsgebiet anzusprechen, hat aufgrund der Lage und Ausrichtung (kein Talraum) innerhalb der Waldflächen keinen Siedlungsbezug für den Luftaustausch. Durch die vorhandenen Verkehrsanlagen der Bundesstraße B16, Kreisstraße ND 18 und Bahnlinie Ingolstadt-Neuoffingen unterliegt die Fläche zudem einer hohen infrastrukturellen Vorbelastung.

5 Arten und Lebensräume

5.2 G In Gebieten mit hohen Anteilen naturnaher und halbnatürlicher Lebensräume sollen vordringlich Sicherungs- und Entwicklungsmaßnahmen zum Aufbau eines regionalen Biotopverbundes durchgeführt werden.

Durch die vorhandenen Verkehrsanlagen der Bundesstraße B16, Kreisstraße ND 18 und Bahnlinie Ingolstadt-Neuoffingen unterliegt die Änderungsfläche einer hohen infrastrukturellen Vorbelastung mit starker Zerschneidungswirkung auf die Habitatstruktur. Die Entwicklungsmöglichkeiten für einen regionalen Biotopverbund sind daher nördlich der B16 stark eingeschränkt.

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

...

- die Auwälder und die naturnahe Auenvegetation einschließlich der Altarmreste der Donau, Ilm, Paar, Sandrach, Schutter, Ussel und des Feilenforstes

Die Waldfläche des Brucker Forstes ist in Teilen von der Änderungsfläche betroffen. Der räumliche Zusammenhang bleibt über die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bereit zu stellenden Ersatzaufforstungen jedoch gewahrt.

6 Landschaftsbild

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

Der Bau des großflächigen Paketzentrums und die erforderlichen Anpassungen an der Kreisstraße ND 18 in der bisher unbebauten Landschaft westlich Weichering führen sowohl im direkten Umfeld als auch im näheren Umgriff zu einer Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes. Durch die große Baumasse und Fläche der Gebäude und die erforderlichen Lärmschutzwände kommt es zu einer technischen Überprägung der Wahrnehmung des Gebietes.

Westlich, östlich und südlich der Bundesstraße B16 grenzen jedoch Waldflächen an. Entlang des Schornreuter Kanals im Norden verläuft eine dichte Baumhecke, sodass das Vorhaben im Landschaftsbild nicht weithin sichtbar sein wird und aus Richtung Weichering und Maxweiler optisch nicht wahrzunehmen sein wird.

7 G Naturbezogene Erholung

Landschaftsteile, die sich aufgrund ihrer landschaftlichen Vielfalt, Naturnähe, Gewässernähe, ihres Waldreichtums, Reliefs oder ihres kleinteiligen Nutzungsmusters besonders für eine naturbezogene Erholung eignen, sollen gesichert und nachhaltig entwickelt werden.

Die geplante Sondergebietsfläche liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Nr. 04 (ID 00338.01) „Brucker Forst“ mit einer Gesamtgröße von ca. 824 ha. Durch die Entnahme der Teilfläche aus dem Landschaftsschutzgebiet geht die Schutzfunktion gemäß § 1 Abs. 2 der Schutzgebietsverordnung, *den besonderen Erholungswert dieses Gebietes für die Allgemeinheit zu erhalten*, an dieser Stelle in direkter Ortsnähe zu Weichering verloren. So können die Feldwege im Änderungsbereich, insbesondere nördlich der Kreisstraße ND 18 nicht mehr zur Feierabenderholung genutzt werden.

Da eine Bauleitplanung innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes nicht entwickelbar ist, hat die Gemeinde Weichering daher als Trägerin der kommunalen Bauleitplanung für das Vorhaben die Entnahme der betroffenen Grundfläche aus dem Schutzgebietsumfang beantragt. Um die Schutzgebietsfläche nicht zu verringern sollen im Gegenzug neue Teilflächen in den Schutzgebietsumfang aufgenommen werden.

Weil sich viele der in das Schutzgebiet einzubringenden Teilflächen südlich der Bundesstraße 16 befinden, kann der Erholungswert des Gesamtgebietes für eine ruhige Erholung sogar erhöht werden, da die Entnahmefläche nördlich der B1 6 infrastrukturell stark vorbelastet (Verkehrslärm, Verkehrsschadstoffe, optische Beunruhigung durch Fahrverkehr) ist.

Der großflächig zusammenhängende Brucker Forst südlich der Bundesstraße 16 sowie die Donau-Auwälder nördlich der Bahnlinie werden als nahe bei Weichering gelegene Erholungsgebiete von überörtlicher Bedeutung vom Vorhaben nicht berührt.

8 Landschaftliche Vorbehaltsgebiete

8.1 Z Gebiete mit landschaftsökologisch wertvoller Ausprägung und charakteristischem Landschaftsbild werden als landschaftliche Vorbehaltsgebiete bestimmt.

8.2 Z In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zur Sicherung

- des Arten- und Biotopschutzes
 - wichtiger Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen
 - des Landschaftsbildes und der naturbezogenen Erholung
- besonderes Gewicht zu.*

Dieses besondere Gewicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen im Einzelfall zu berücksichtigen.

*8.3 Z In der Region Ingolstadt werden als landschaftliche Vorbehaltsgebiete bestimmt:
... - Donauniederung (06) ...*

8.4 G Sicherungs- und Pflegemaßnahmen

In den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten der nachstehend genannten Landschaftsräume soll insbesondere auf folgende Sicherungs- und Pflegemaßnahmen hingewirkt werden:

...

In der Karte 3 Landschaft und Erholung ist der Geltungsbereich zum überwiegenden Teil als Landschaftliches Vorbehaltsgebiet Nr. 06 „Donauniederung“ dargestellt. Dabei ist für den Bereich des Brucker Forstes der Arten- und Biotopschutz die vordringliche Funktion des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes.

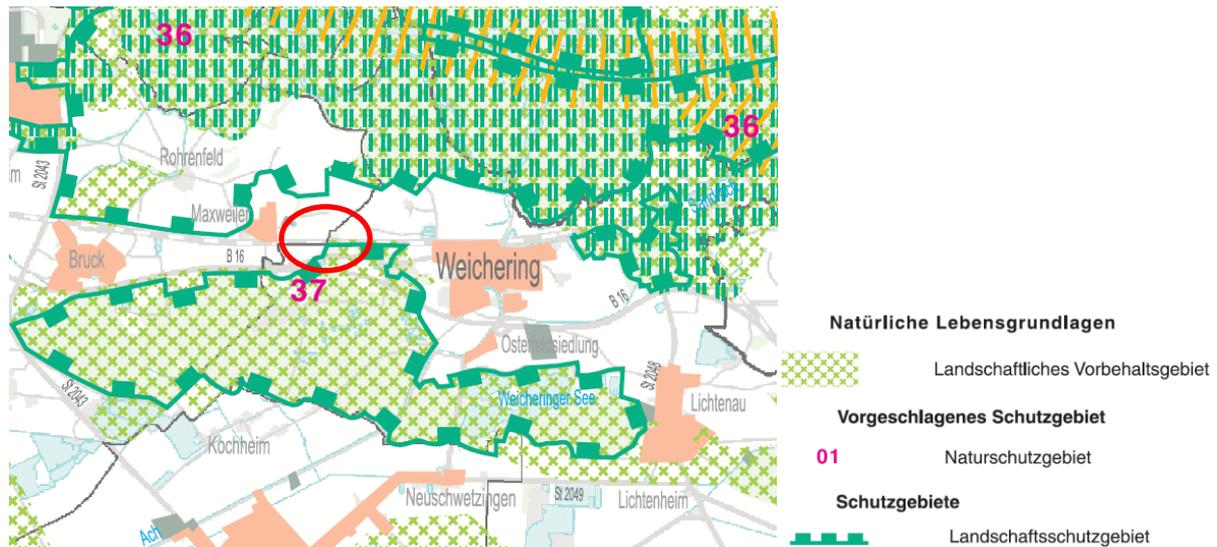


Abb. 11. Ausschnitt Karte 3 Landschaft und Erholung, Regionalplan Ingolstadt (© Regionalplan Ingolstadt)

8.4.2.1 G Landschaftliches Vorbehaltsgebiet Donauniederung (06)

- Die Donauauwälder sollen nachhaltig gesichert und entwickelt werden.
- Feuchtgebiete, insbesondere Altwässer, Flutmulden und Vermoorungen sollen erhalten werden. Zerstörte Auenbiotope sollen nach Möglichkeit reaktiviert werden.
- Ehemalige Überschwemmungsbereiche der Donau sollen, soweit möglich, wieder hergestellt werden.
- Wiesenbrüterflächen sollen gesichert werden.
- Maßnahmen zur Wiederansiedlung des Weißstorchs sollen ergriffen werden.
- Niedermoorböden sollen erhalten und renaturiert werden.
- Brennenbereiche und Trockenstandorte sollen offengehalten und geschützt werden.
- Die naturnahen Mischwaldbestände, Trocken- und Feuchtlebensräume sowie Heckengebiete entlang der Donausteilhänge sollen erhalten werden.
- Naturnahe Lohengebiete sollen erhalten, zerstörte Abschnitte wieder hergestellt werden.
- Die Durchlässigkeit der Donau soll erhalten bzw. wieder hergestellt werden.

Mit dem geplanten Sondergebiet Paketzentrum Weichering entsteht somit eine direkte flächige Betroffenheit des Landschaftlichen Vorbehaltsgebietes. Dabei ist festzuhalten, dass der vom Vorhaben betroffene Bereich des Landschaftliche Vorbehaltsgebietes „Donauniederung“ durch die Lage zwischen den Trassen der Bundesstraße B16, der Kreisstraße ND 18 und der Bahnstrecke Ingolstadt–Neuoffingen infrastrukturell stark vorbelastet und vom südlich gelegenen Hauptteil des Landschaftlichen Vorbehaltsgebietes abgeschnitten ist.

Die Funktionen des Arten- und Biotopschutzes im Änderungsbereich (Bestand: vorbelastete strukturarme Ackerflächen, geringfügig Feuchtwald – Sternmieren-Eichen-Hainbuchenwald) im Randbereich der Donauniederung können im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch Maßnahmen zur Vermeidung (Erhalt und Sicherung der an das Vorhaben angrenzenden Biotopflächen innerhalb des Vorbehaltsgebietes), die Festsetzungen zur Grünordnung (durchgehende Baumreihe entlang der zu verlegenden Kreisstraße ND 18; Durchgrünung der Sondergebietsfläche durch Gehölzpflanzung auf nicht überbauten Flächen; großflächige Dachbegrünung auf den Gebäuden; Fassadenbegrünung der Lärmschutzwände) und die zu erbringenden Ausgleichsflächen, z.B. mit Ersatzaufforstungen im direkten räumlichen Zusammenhang mit dem Brucker Forst, gesichert und gestärkt werden.

Bei erfolgter Rücknahme der Landschaftsschutzgebietsgrenze gemäß Antrag der Gemeinde Weichering an den Landkreis Neuburg-Schrobenhausen wird die Fläche des Landschaftsschutzgebietes an anderer Stelle mit vergleichbaren Teilflächen wieder vergrößert, so dass die geschützte Grundfläche im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt und somit auch die Funktionen des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes gestärkt werden.

10 Schutzgebiete

10.3 Z Als Landschaftsschutzgebiete sollen insbesondere Gebiete gesichert werden, die

- zur Sicherung und Entwicklung eines regionalen Biotopverbundes zwischen den Kernlebensräumen notwendig sind
- der Neuentstehung großflächiger, naturnaher Lebensräume dienen
- als Erholungslandschaften und Landschaften mit außergewöhnlichem Erscheinungsbild eine besondere Bedeutung besitzen.

10.7 G Bestehende Schutzgebiete

Rechtsverbindlich festgesetzte Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete, die Schutzzone des Naturparks Altmühltal sowie flächenhafte Naturdenkmäler sollen weiterhin gesichert bleiben.

Die geplante Sondergebietsfläche liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Nr. 04 (ID 00338.01) „Brucker Forst“ mit einer Gesamtgröße von ca. 824 ha.

Da eine Bauleitplanung innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes nicht entwickelbar ist, hat die Gemeinde Weichering daher als Trägerin der kommunalen Bauleitplanung für das Vorhaben die Entnahme der betroffenen Grundfläche aus dem Schutzgebietsumgriff beantragt. Um die Schutzgebietsfläche nicht zu verringern sollen im Gegenzug neue Teilflächen in den Schutzgebietsumgriff aufgenommen werden, so dass die ökologische Funktion des Landschaftsschutzgebietes sowohl quantitativ als auch qualitativ gewahrt bleibt.

Der großflächig zusammenhängende Brucker Forst südlich der Bundesstraße 16 sowie die Donau-Auwälder nördlich der Bahnlinie werden als nahe bei Weichering gelegene Erholungsgebiete von überörtlicher Bedeutung vom Vorhaben nicht berührt.

10.8 Z Geplante Naturschutzgebiete

Insbesondere in den Landschaftsräumen Südliche Frankenalb, Donautal und Donaumoos sowie Donau-Isar-Hügelland sollen weitere Naturschutzgebiete ausgewiesen werden

Die geplanten Naturschutzgebiete (B I 10.8 Z) umfassen nachfolgende Teilräume:

...

Landschaftsraum Donautal und Donaumoos

...

- 37 Angerslachen südwestlich von Weichering

Das geplante Naturschutzgebiet Nr. 37 ist nicht betroffen, da es sich südlich der B16 westlich des Vorhabengebiets befindet und somit nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes liegt.

BII Nutzung natürlicher Ressourcen

1 Land- und Forstwirtschaft

1.1 G Es ist anzustreben, die Flächen, die für die Landwirtschaft gut geeignet sind, nur in unbedingt notwendigem Umfang für andere Nutzungen vorzusehen.

Wie in der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans unter Ziffer 3.3.2 dargestellt wurde zur Erreichung eines möglichst nachhaltigen Bodenmanagements eine eben ausgebildete Vorhabenfläche gewählt. Somit können alle baulich erforderlichen Gebäude und Anlagen auf engstem Raum angeordnet werden um die benötigte Bodenfläche auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren.

BIII Siedlungswesen

1.3 Z Eine Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden.

Mit der Ausweisung eines Sondergebietes nach § 11 BauNVO wird die Entwicklung eines Logistikunternehmens außerhalb der im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereiche von Weichering ermöglicht. Der Vorhabenstandort verfügt über die Anschlussstelle „Maxweiler“ über eine direkte Anbindung an die Bundesstraße B 16 und von hier aus ebenfalls ohne Ortsdurchfahrt an die Bundesautobahn BAB A9. Eine Ausnahme ist vom Anbindegebot ist deshalb zulässig (vgl. Ziffer 14.1).

BIV Gewerbliche Wirtschaft, Arbeitsmarkt und Tourismus

1 G Leitbild

Die Wirtschaftskraft der Region soll wettbewerbsfähig und sozialverträglich bei Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen weiterentwickelt, ausgebaut und gestärkt werden. Die Erwerbsmöglichkeiten der Bevölkerung sollen erhalten und ausgebaut werden.

Die Stärkung der Region soll allen Teilräumen zugutekommen. Neben dem Oberzentrum Ingolstadt sollen die zentralen Orte in den Entwicklungsachsen, die Mittelzentren und das mögliche Mittelzentrum Beilngries als Wachstumspole für die Teilräume der Region wirksam werden.

Die Zusammenarbeit im Städtenetz München-Augsburg-Ingolstadt soll verbessert, intensiviert werden. Die Zusammenarbeit mit der Region München soll möglichst auf einen größeren Raum ausgedehnt werden.

Mit der Errichtung des Paketzentrums wird die Wirtschaftskraft und die Infrastruktur der Region Ingolstadt gestärkt. Einerseits werden Arbeitsplätze vor Ort geschaffen und andererseits der Pakethandel im Raum Ingolstadt durch kürzere Wege gestärkt.

4 Tourismus und Erholung

4.3 G Das Rad- und Wanderwegenetz soll ergänzt und weiter ausgebaut werden. Es soll vom Autoverkehr freigehalten werden. Die Voraussetzungen für das Radwandern soll weiter verbessert werden. Ein regionales und regionsübergreifendes Gesamtkonzept soll entwickelt werden.

Das Mountainbiken soll vor allem auf Wege beschränkt werden, deren Umfeld ökologisch dafür geeignet ist.

Mit einer Entflechtung der Verkehrsströme motorisierter und nicht-motorisierter Verkehr im Bereich des Paketzentrums Weichering wird der Rad- und Fußverkehr gestärkt. Zudem führt eine unterschiedliche Trassenwahl auch zu einer erhöhten Sicherheit für die Verkehrsteilnehmer.

8 Post sowie Informations- und Telekommunikationstechnologie

8.1 Z Ein flächendeckendes Netz von angemessenen und ausreichenden Postdienstleistungen vor allem im ländlichen Raum soll aufrechterhalten werden.

In allen Gemeinden über 2000 Einwohner und in Gemeinden mit zentralörtlichen Funktionen sollen stationäre Posteinrichtungen betrieben werden.

Das geplante Vorhaben dient diesem regionalplanerischen Ziel das Netz der Postdienstleistungen aufrecht zu erhalten bzw. zu stärken.

14.4 30. Änderung Regionalplan Ingolstadt

In der 30. Änderung des Regionalplanes Ingolstadt, Region 10 – Kapitel Bodenschätze – ist die Vorhabenfläche als neue Vorbehaltsfläche für den Kiesabbau (Nassabbau) Ki 106 dargestellt. Da sich die 30. Änderung des Regionalplanes noch im Beteiligungsverfahren befindet, handelt es sich dabei noch nicht um ein bestehendes oder zugelassenes Vorhaben. Die Gemeinde Weichering hat bei der bisher durchgeführten Beteiligung der betroffenen Kommunen Widerspruch gegen diese Ausweisung eingelegt.



Abb. 12. Vorbehaltsgebiet Kiesabbau Ki 106 (© Regionalplan Ingolstadt)

14.5 Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan stellt die Änderungsfläche größtenteils als landwirtschaftliche Nutzfläche dar. Im Osten und im Westen sind auch Auwaldflächen betroffen. Mittig durch das Gebiet verläuft die Kreisstraße ND 18 mit der angeschlossenen Anbauverbotszone.

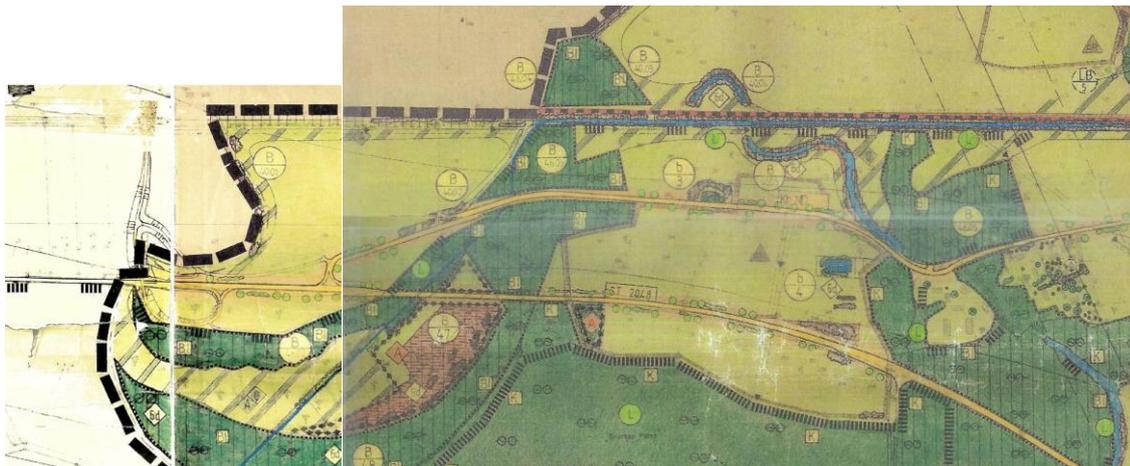


Abb. 13. Derzeit gültiger Flächennutzungsplan – Stand 1995

Mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB soll die Kreisstraße im Vorhabenbereich nach Süden verlegt und die Vorhabenfläche als Sondergebiet „Paketzentrum“ sowie Grünflächen dargestellt werden.

14.6 Verbindliche Bauleitplanung Gemeinde Weichering

Die Gemeinde Weichering hat im Bebauungsplan „Erweiterung Pfarranger/Weiherstraße“ vom 10.09.2001 die Flurnummer 243/1 (damals nördliche Teilfläche der Flurnummer 243; Acker) als Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit 3.709 m² benannt.

Die Fläche ist im Umweltbericht mit dem Maßnahmenziel „Anlage und Bepflanzung als Laubwald“ aufgeführt. In der Planzeichnung des Bebauungsplanes ist die Ausgleichsfläche nicht als Teilfläche des Geltungsbereiches festgesetzt. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Erweiterung Pfarranger/Weiherstraße“ vom 18.07.2012 erfolgte keine Anpassung der naturschutzfachlichen Belange des Bebauungsplanes.

In den textlichen Festsetzungen unter Ziffer 7.5 der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Erweiterung Pfarranger/Weiherstraße“ ist auf die Fläche mit dem Vermerk „Die Ausgleichs- und



Abb. 15. Ausgleichsfläche Flurnummer 243/1, Juni 2021

Die Untere Naturschutzbehörde Neuburg-Schrobenhausen hat die Entwicklung der Ausgleichsfläche vor Ort eingesehen und die Fläche anerkannt. Unter der ID-Nummer 77712 ist die Fläche offiziell beim Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) im Ökoflächenkataster gelistet (ohne Nennung des zugeordneten Vorhabens sowie des Entwicklungsziel der Fläche).

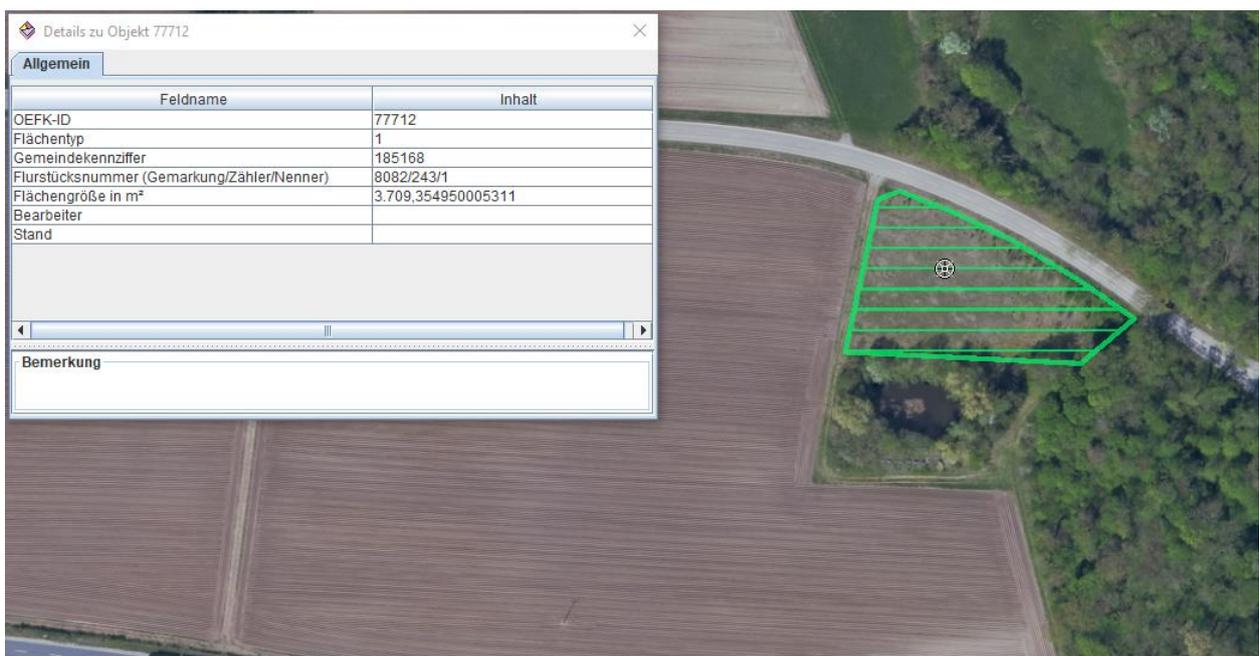


Abb. 16. Auszug Ökoflächenkataster für Flurnummer 243/1 Gemarkung Weichering

Die Flurnummer 243/1 liegt innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Paketzentrum Weichering“ und wird dort als Fläche zur Niederschlagswasserversickerung festgesetzt. Die Bindung als Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan „Erweiterung Pfarranger/Weiherstraße“ kann damit nicht aufrechterhalten werden. Die Ausgleichsfläche wird auf Flurnummer 922 Gemarkung Weichering verschoben und dort als flächige Bepflanzung wieder angelegt. Die baurechtliche Entwidmung der Flurnummer 243/1 als Ausgleich für den Bebauungsplan „Erweiterung Pfarranger/Weiherstraße“ und Sicherung der Verlegung des Ausgleichs auf Flurnummer 922 erfolgt durch ein Änderungsverfahren des Bebauungsplanes durch die Gemeinde Weichering.

14.7 Belange der Deutschen Bahn AG

Aufgrund der direkt angrenzenden Betriebsanlagen der Deutschen Bahn AG (Bahnlinie Ingolstadt-Neuoffingen) sind die Belange der Deutschen Bahn AG (Beachtung vorhandener Leitungsanlagen, Berücksichtigung der Bahnanlagen beim Baubetrieb und Kraneinsatz; Überschwenken der Bahnflächen bzw. Bahnbetriebsanlagen etc.) besonders zu beachten. Eine Abstimmung mit dem zuständigen Baubetriebskoordinator der DB Netz AG ist frühzeitig zu beantragen.

Das für den Geh- und Radweg entlang des Schornreuter Kanals im Norden des Sondergebietes u. a. erforderliche Grundstück Flurnummer 780/28 befindet sich im Besitz der DB Netz AG. Im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens wird bei der DB AG im Rahmen einer technischen Prüfung bezüglich der Belange der einzelnen Fachabteilungen der DB AG die mögliche Umsetzung des Radweges über einen Gestattungsvertrag geprüft (Prüfergebnis ausstehend).

14.8 Luftverkehrsrechtliche Vorgaben

Fünf Kilometer westlich der Vorhabenfläche liegt der Militärische Flugplatz Neuburg a. d. Donau dessen Lärmschutzbereich (3 Schutzzonen) nach der Fluglärmschutzverordnung Neuburg – FluLärmV ND vom 15.05.2013 nicht bis an den Vorhabenstandort heranreicht.

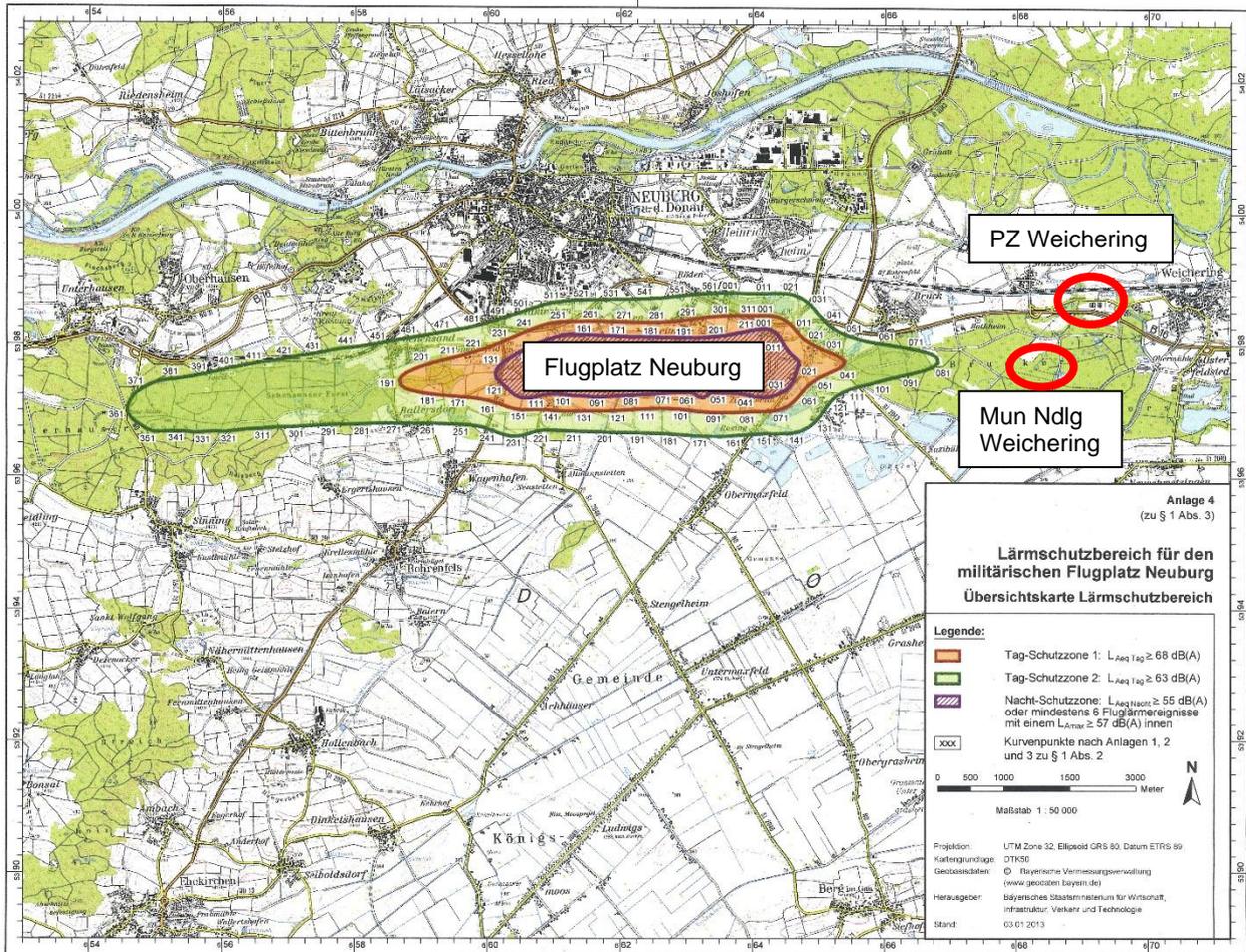


Abb. 17. Lärmschutzbereiche Flugplatz Neuburg mit Vorhabenstandort (www.stmb.bayern.de)

15 Kilometer östlich der Vorhabenfläche liegt zudem der Militärische Flugplatz Ingolstadt/Manching dessen Lärmschutzbereich (3 Schutzzonen) nach der Fluglärmschutzverordnung Ingolstadt – FluLärmV IN vom 01.04.2014 bei Weitem ebenfalls nicht bis an den Vorhabenstandort heranreicht.

14.9 Durchführungsvertrag

Zwischen dem Vorhabenträger „Deutsche Post AG – vertreten durch Deutsche Post DHL Real Estate Deutschland GmbH“ mit Sitz in 53113 Bonn und der Gemeinde Weichering wird vor Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan „Sondergebiet Paketzentrum Weichering“ geschlossen, in dem die Durchführungspflicht und Ausführung des geplanten Vorhabens geregelt ist.

Ingolstadt, 10.05.2022

Volker Schindler
B. Sc. Raumplanung

Alois Rieder
Landschaftsarchitekt