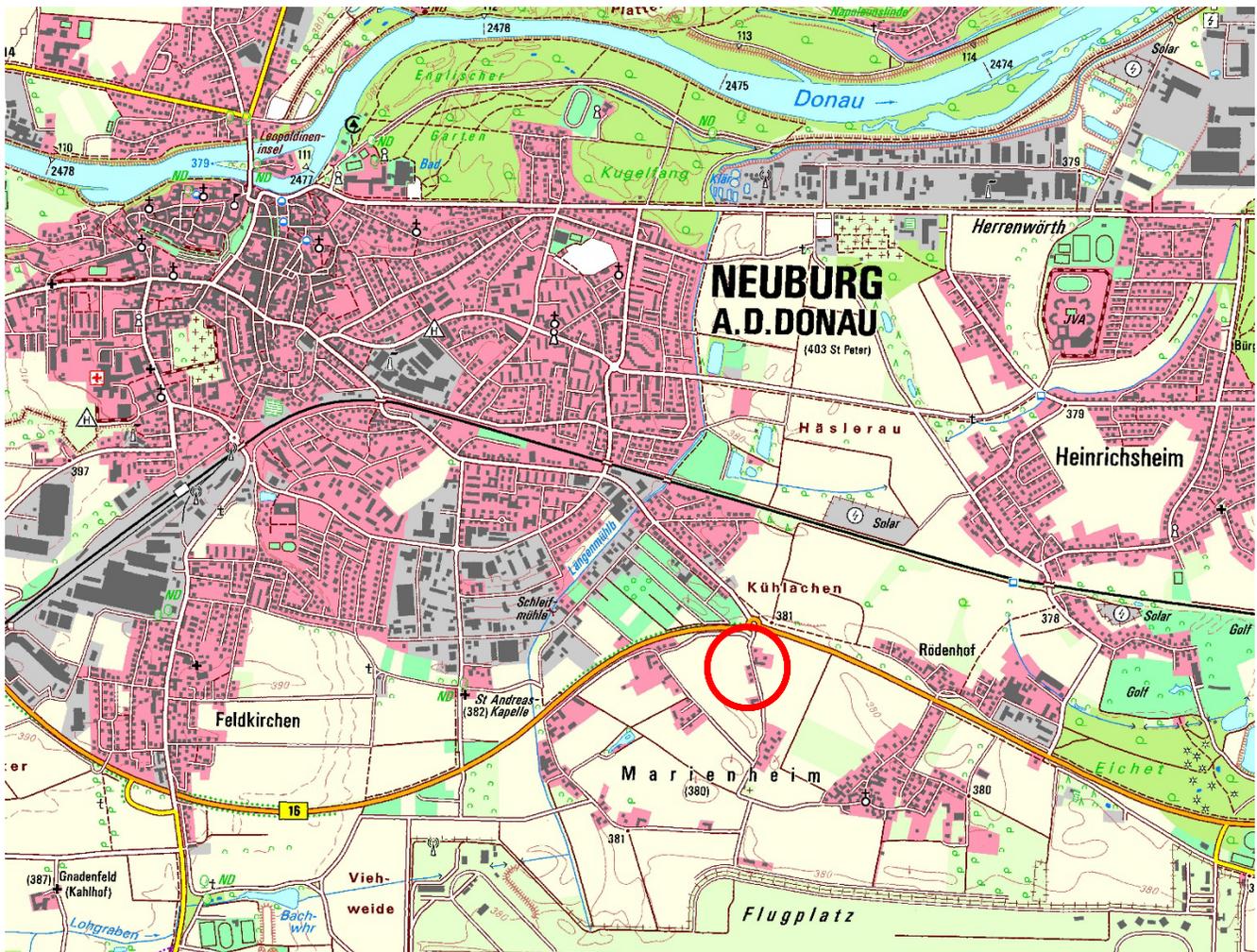


# Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung Nr. 9-09

## „Beim Jägerhaus“

### Begründung



Stand: November 2022

Planung:

Stadt Neuburg a.d. Donau  
David Riek (Landschaftsarchitekt)

## **Begründung**

1. **Verfahren**
2. **Lage und räumlicher Geltungsbereich**
3. **Planungsvorgaben/ übergeordnete Planung**
4. **Ziel, Zweck und Inhalte der Planänderung**
5. **Erschließung**
6. **Grünordnung**
7. **Dachformen**
8. **Geländegestaltung**
9. **Grundwasserschutz**
10. **Hinweise**
11. **Geplante Maßnahmen zum Ausgleich (einschließlich der naturschutz-rechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)**

# Begründung

## 1. Verfahren

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat, aufgrund einer Anfrage betreffend das Grundstück Fl. Nr. 1148 zur Ausweisung eines Wohngebiets mit 1 Bauplatz, in seiner Sitzung am 12.01.2022 beschlossen, für den Geltungsbereich, wie in der dieser Begründung zu Grunde liegenden Planung zu sehen, einen Bebauungs- und Grünordnungsplan nach § 13 b BauGB aufzustellen und den vorliegenden Planentwurf zu billigen.

Weiter wurde die Verwaltung beauftragt, für die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 9-09 „Beim Jägerhaus“ die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13b i.V.m. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB durchzuführen und die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB sowie § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB einzuholen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde im Zeitraum vom 28.04.2022 bis 18.05.2022 durchgeführt.

In seiner Sitzung am 06.07.2022 des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses wurde die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen durchgeführt. Die daraus resultierenden Änderungen und Ergänzungen wurden in der aktuellen, dieser Begründung zu Grunde liegenden, Planung berücksichtigt.

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 21.07.2022 bis einschließlich 20.09.2022 durchgeführt.

Eine Abwägung fand aufgrund problematischer Stellungnahmen der Regierung von Oberbayern – Höhere Landesplanungsbehörde - und des Planungsverbandes Region Ingolstadt (10) nicht statt. Beide Stellungnahmen beziehen sich auf das Anbindegebot nach LEP 3.3 Z. Dieser Zielkonflikt kann wie in der Stellungnahme der Regierung von Oberbayern – Höhere Landesplanungsbehörde - genannt nicht abgewogen werden.

Vor diesem Hintergrund wurde ein Schreiben vom 26.09.2022 seitens der Stadt Neuburg an den Planungsverband Region Ingolstadt (10) gesendet mit erneuter Darlegung und Begründung der gewünschten Neuausweisung dieses einen Grundstücks und dass es sich hier um einen räumlichen Abschluss der Häuserreihe hin zum begrenzenden, öffentlichen Feldweg handelt.

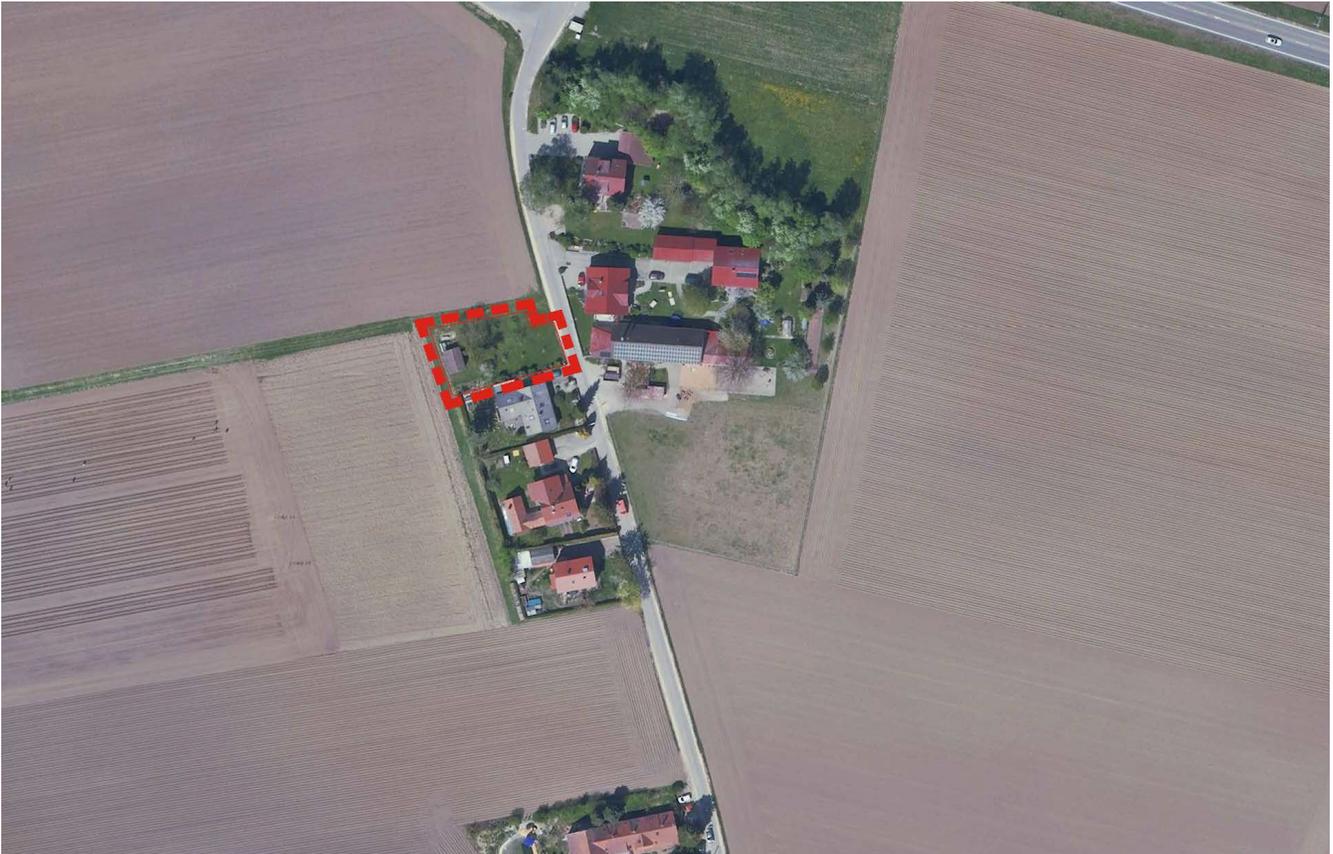
Daraufhin gingen sowohl von dem Regionsbeauftragten bei der Regierung von Oberbayern, also auch von Planungsverband Region Ingolstadt (10), als Antwort auf das Schreiben vom 26.09.2022 Stellungnahmen ein mit der Empfehlung, eine baurechtliche Lösung zu suchen und in Form einer „Abrundungssatzung“ zu erlassen.

Vor diesem Hintergrund und in Abstimmung (Gespräch vom 16.11.2022) mit der Regierung von Oberbayern – Höhere Landesplanungsbehörde - soll das jetzige Verfahren nach § 13 b BauGB aufgehoben und geändert werden hin zur Aufstellung einer Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in der Sitzung am 30.11.2022 beschlossen, den BAS-Beschluss Nr. 1 vom 12.01.2022 aufzuheben, für den dargestellten Geltungsbereich eine Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB aufzustellen, die hier vorliegende Planung samt Satzung und Begründung zu billigen und die Verwaltung zu beauftragen, für die Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung die öffentliche Auslegung nach § 34 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 in angemessener Frist durchzuführen.

## 2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung Nr. 9-09 befindet sich im Stadtteil Zell der Stadt Neuburg an der Donau. Das Planungsgebiet befindet sich ca. 2,5 km in südöstlicher Richtung vom Stadtzentrum entfernt. Das Planungsgebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 630 m<sup>2</sup>.



Luftbild mit Darstellung des Geltungsbereichs in rot

### 3. Planungsvorgaben/ übergeordnete Planung

#### Flächennutzungsplan:

Im momentan rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.



Ausschnitt aus dem aktuell gültigen Flächennutzungsplan

### **Bodendenkmäler:**

Im Planungsgebiet sind gemäß dem aktuellen Bestandsverzeichnis des Landesamtes für Denkmalpflege keine Bodendenkmäler enthalten.

### **Baudenkmäler:**

Im Planungsgebiet sind gemäß dem aktuellen Bestandsverzeichnis des Landesamtes für Denkmalpflege keine Baudenkmäler enthalten.

### **Luftfahrt:**

Das Planungsgebiet befindet sich in keiner Bauhöhenbeschränkungszone des Nato-Flugplatzes.

### **Altlasten:**

Altlasten sowie Altlastenverdachtsflächen sind im Geltungsbereich nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

## **4. Ziel, Zweck und Inhalte der Erweiterung**

### **Anlass zur Erweiterung und Zweck**

Für das derzeit unbebaute Gebiet liegt ein Antrag für einen Bauplatz vor. Das Planungsgebiet grenzt direkt an die bestehende Bebauung an und ist eine sinnvolle Ergänzung für eine Ortsrandbebauung bzw. Ortsrandabrundung.

**Diese Satzung ersetzt keine Baugenehmigung bzw. bildet die Grundlage für Genehmigungsfreistellungen.**

### **Art und Maß der baulichen Nutzung**

Es wird dörfliches Wohngebiet MDW ausgewiesen.

Maximale Wandhöhe = 6,50 m

Maximale Firsthöhe = 9,30 m

Geschossigkeit = E+I

Es gilt die offene Bauweise. Es ist ein Einzelhaus mit max. zwei Wohneinheiten zulässig.

## 5. Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die bestehende Straße Beim Jägerhaus.

## 6. Grünordnung

Die Randbereiche sind wie folgt einzugrünen:

### *Eingrünung private Grünfläche*

Es ist entlang der westlichen Grundstücksgrenze ein mindestens 5 Meter breiter Grünstreifen anzulegen. Dieser ist in einem versetzten Pflanzraster (1,5 × 1,5 m) durchgehend mit heimischen Sträuchern und Bäumen 3. Ordnung zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze ist ein mindestens 3,5 Meter breiter Grünstreifen anzulegen, welcher durchgehend mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten ist.

## 7. Dachformen

Als Dachformen sind Satteldächer (SD) und Walmdächer (WD) erlaubt bei einer Dachneigung von 20°-45°. Dachaufbauten sind nur für Sattel- oder Walmdächer ab einer Dachneigung von 38° als Schlepp- oder Giebelgauben zulässig. Die Gesamtbreite von Dachaufbauten einer Dachseite darf ein Drittel der gesamten Firstlänge nicht überschreiten. Sämtliche Gauben eines Gebäudes haben eine einheitliche Form aufzuweisen. Dachöffnungen sind nur als Liegefenster oder Firstverglasung zulässig. Dacheinschnitte sind unzulässig.

## 8. Geländegestaltung

Für Geländeauffüllungen darf nur inertes Material (bspw. Aushubmaterial) verwendet werden, von dem keine Grundwassergefährdung ausgehen kann. Auf den ortsrandsseitigen Grundstücken muss das Gelände an der Grundstücksgrenze zum Ortsrand das ursprüngliche Gelände erreicht haben. Geländeabgrabungen dürfen nur bis maximal auf Höhe der nächstgelegenen Straßenoberkante erfolgen und nur zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den zur Straße nächstgelegenen Wohngebäudeseiten. Stützmauern werden bis 1,00 m Höhe zugelassen.

## 9. Grundwasserschutz

Sämtliche Bodenbefestigungen – auch Stellplatzflächen - sind in sickerfähiger Ausführung (wassergebundene Decke, Kies-, Schotterwege, Rasengittersteine, Pflaster mit breiten Rasenfugen, usw.) herzustellen. Das auf Dachflächen anfallende, unverschmutzte Regenwasser ist auf dem Grundstück zurückzuhalten und, falls es die Untergrundbeschaffenheit zulässt, ganz zu versickern oder der Brauchwassernutzung zuzuführen. Hausdrainagen dürfen nicht an den öffentlichen Kanal angeschlossen werden.

## 10. Hinweise

### Grenzabstände

Es sind die erforderlichen Grenzabstände bei Bepflanzung neben landwirtschaftlich genutzten Flächen gem. Art. 48 AGBGB einzuhalten.

### Abwasser

Das Gebiet verfügt über keinen Kanalanschluss, d.h. die Grundstückseigentümer müssen auf eigene Kosten eine Kleinkläranlage errichten und unterhalten oder alternativ eine private Druckleitung zur Münchner Straße legen, auch Letztere zu 100% auf eigene Kosten.

### Grundwassernutzung

Das Gebiet befindet sich im Abstrom von PFC belastetem Grundwasser, da ca. 500 m südöstlich (oberstromig) PFC-Belastungen knapp unter den vorläufigen Schwellenwerten festgestellt wurden. Im Falle von beabsichtigten Grundwassernutzungen sind chemische Untersuchungen durchzuführen und die Ergebnisse dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zur Prüfung vorzulegen.

### Immissionsschutz

Das Planungsgebiet befindet sich zwar außerhalb der Nacht-Schutzzone oder der Tag-Schutzzone 1 oder 2 des militärischen Flugplatzes Neuburg (vgl. z.B. Detailkarte Tag-Schutzzonen Blatt 10 des Bayerischen Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie) aber innerhalb eines markierten Korridors der Schutzzonen in welchem mit einer Lärmbelastung von  $\geq 60 - 65$  dB(A) gerechnet werden muss. Daher wird entsprechend auf die Schallschutzanforderungen aus der Zweiten Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (Flugplatz-Schallschutzmaßnahmenverordnung – 2. FlugLSV) vom 08.09.2009 – genannt in § 3 der 2. FlugLSV, verwiesen. Lärmemissionen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, welche von den militärischen Anlagen ausgehen können sind zu Dulden. Dem Errichter ist diese Situation bekannt. Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, werden nicht anerkannt. Das Planungsgebiet befindet sich zudem in der Nähe zur Bundesstraße B16. Hiervon ist auch mit erhöhten Lärmimmissionen zu rechnen. Es wird darauf hingewiesen, dass eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen nicht vom Baulastträger der Bundes- bzw. Staatsstraße übernommen werden (vgl. Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV). Es wird auf die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) hingewiesen, die bei einer ortsüblichen Bewirtschaftung angrenzender und naher landwirtschaftlich genutzter Flächen und Betriebe entstehen. Hierzu gehören insbesondere Lärmbelästigungen durch Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr auch von 6:00 Uhr morgens (z.B. Futterholen) und nach 22:00 Uhr (z.B. Erntearbeiten). Gleiches gilt für die ortsübliche Gülleausbringung und die daraus resultierenden Geruchsemissionen.

### Bodendenkmalpflege

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG .

### Richtfunkverbindungen

Durch das Plangebiet führen zwei Richtfunkverbindungen hindurch die Fresnelzone der Richtfunkverbindungen 08552817 und 508552818 befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 81 m und 110 m über Grund, somit besteht durch die geplante Bebauung keine Beeinträchtigung. Die Richtfunktrasse mit Schutzkorridor ist im Bebauungsplan dargestellt. Es muss ein horizontaler Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens +/- 30m und ein vertikaler Schutzabstand von mindestens +/- 15m eingehalten werden. Bei Bautätigkeit mit Kranaufstellung ist dies mit der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG im Vorfeld abzustimmen, um etwaige längere Störungen zu vermeiden.

## Landwirtschaft

Die Zufahrten zu den landwirtschaftlichen Grundstücken müssen auch weiterhin uneingeschränkt möglich sein, und dürfen nicht durch parkende PKW's verstellt sein. Beschädigte landwirtschaftliche Wirtschaftswege, z.B. durch die Bautätigkeit, müssen durch den Verursacher, auf dessen Kosten, wiederhergestellt werden.

## 11. Geplante Maßnahmen zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

### 11.1 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Die Bewertung des Eingriffs in den Natur- und Landschaftshaushalt wurde nach dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (2003)“ vorgenommen.

Ermittlung der Kompensationsfaktoren		
	<b>Typ A</b> hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad GRZ > 0,35 od. entsprechende Eingriffsschwere	<b>Typ B</b> Niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad GRZ ≤ 0,35 od. entsprechende Eingriffsschwere
<b>Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung):</b> - Ackerflächen - Intensiv genutztes Grünland / Grünflächen - Verrohrte Gewässer - Ausgeräumte Agrarlandschaften	<b>A I</b> 0,3 – 0,6  Gewählt: 0,4	<b>B I</b> 0,2 - 0,5
<b>Kategorie II (Gebiete mittlerer Bedeutung):</b> - Nicht standortgemäße Erstaufforstungen und Wälder - Bauminseln, Feldgehölze, Hecken, Hohlwege - Artenreiches oder extensiv genutztes Grünland - Auenstandorte - Bisherige Ortsrandbereiche mit eingewachsenen Grünstrukturen	<b>A II</b> 0,8 - 1,0	<b>B II</b> 0,5 – 0,8
<b>Kategorie III (Gebiete hoher Bedeutung):</b> - Naturnah aufgebaute, standortgemäße Wälder mit hohem Anteil standortheimischer Baumarten - Ältere Gebüsch- und Heckenlandschaften, artenreiche Waldränder - Natürliche und naturnahe Fluss- und Bachabschnitte - Flächen mit Klimaausgleichsfunktion für besiedelte Bereiche - Historische Kulturlandschaften, Bereiche mit kulturhistorischen Landschaftselementen	<b>A III</b> 1,0 – 3,0	<b>B III</b> 1,0 – 3,0

Aufgrund der im Plan festgesetzten Wohnbaufläche ergibt sich eine GRZ von ca. 0,45. Somit handelt es sich um ein Vorhaben mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad. Das Planungsgebiet wird derzeit als Grünland genutzt. Das Gebiet wird in die Kategorie A I eingeteilt.

Die in der Planung aufgezeigten Nutzungsänderungen ergeben den folgenden Kompensationsbedarf:

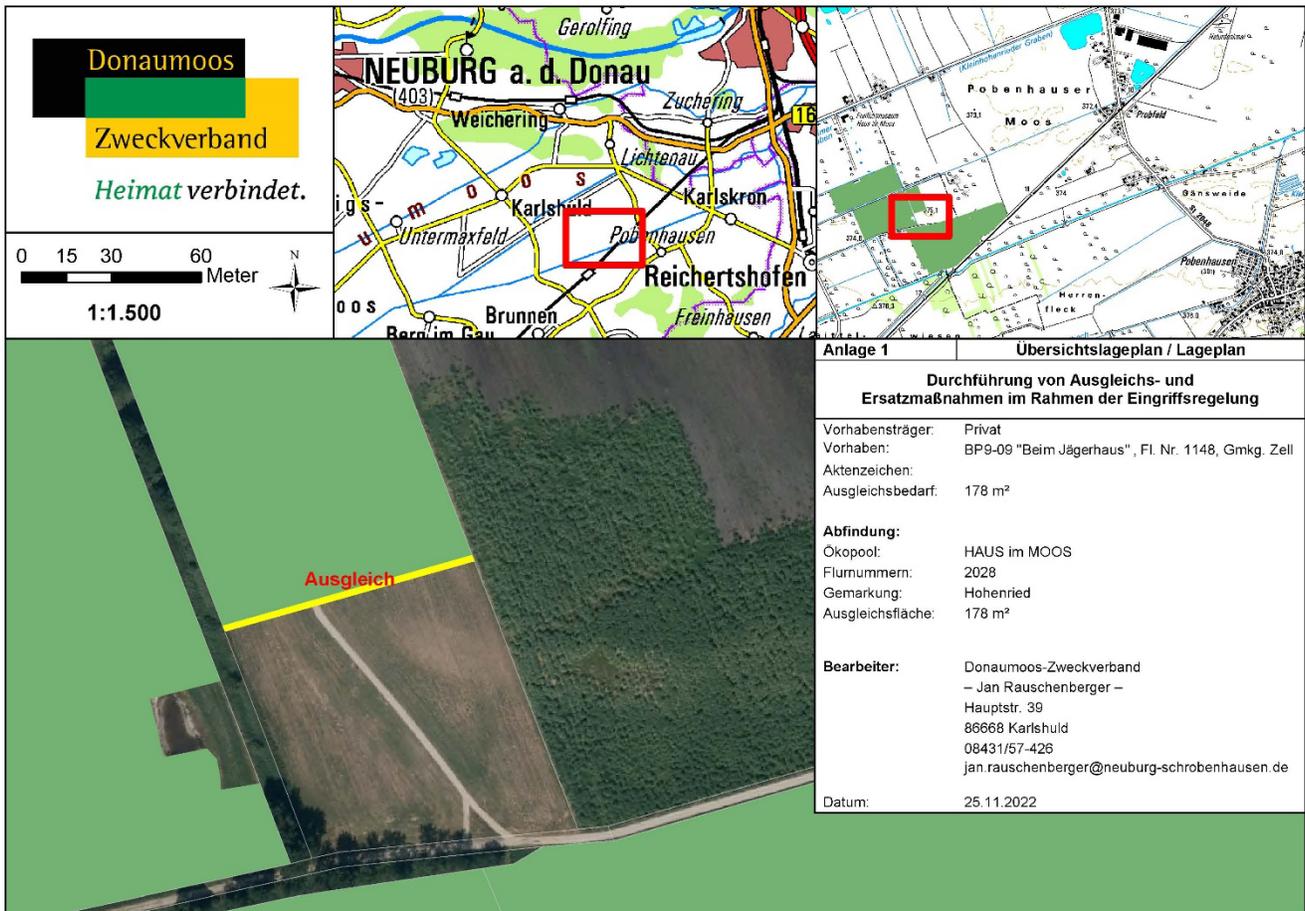
<b>Eingriffsbilanzierung</b>			
Eingriffstyp	Flächengröße	Kompensationsfaktor	Kompensationsbedarf
Fläche Dörfliches Wohngebiet	445 m <sup>2</sup>	0,4 – A I	178 m <sup>2</sup>
Eingriff gesamt			<u>178 m<sup>2</sup></u>

<b>Ausgleichsbilanzierung</b>				
Ausgleichsmaßnahme	Größe	Ausgangszustand	Kompensationsfaktor	Kompensationswert
<b>Ökopool am Haus im Moos Donau Moos-Zweckverband</b>	178 m <sup>2</sup>	Grünland	1,0	<u>178 m<sup>2</sup></u>

## 11.2 Ausgleichsmaßnahmen

Der Kompensationsbedarf von ca. 178 m<sup>2</sup> kann nicht im Planungsgebiet erbracht werden. Auch stehen seitens der Bauwerber bzw. Grundstückeigentümer keine eigenen Fläche für die nachhaltige Verwendung als Ausgleichsfläche zur Verfügung.

Die erforderliche ökologische Ausgleichsfläche von insgesamt ca. 178 m<sup>2</sup> muss außerhalb des Geltungsbereichs des Planungsgebietes auf den Flächen des Donau Moos Zweckverbandes, Ökopool Haus im Moos, Gemarkung Hohenried, Fl.Nr. 2028 auf der Fläche wie auf folgenden Plan ersichtlich, erbracht werden.



Lageplan Ausgleichsflächen – Donaumoos Zweckverband

Neuburg an der Donau,  
Stadt Neuburg a.d. Donau

Dr. Gmehling  
Oberbürgermeister