

---

**Landkreis Neuburg-Schrobenhausen  
Stadt Neuburg an der Donau**

**1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes  
Nr. 3-17 „Eulatal“ (Erweiterung Geltungsbereich)  
nach § 13a BauGB**

**Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB**

Neuburg an der Donau, 16.07.2019  
Oberbürgermeister der Stadt Neuburg an der Donau



.....  
(Dr. B. Gmehling)

Planverfasser:

Wolfgang Weinzierl  
Landschaftsarchitekten GmbH  
Parkstraße 10  
85051 Ingolstadt

16.07.2019

.....  
(C. Semmler)

Stand: 14.02.2019  
Geändert: 16.05.2019

---

**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

<b>1.</b>	<b>Verfahren</b> .....	<b>2</b>
<b>2.</b>	<b>Lage, Größe, Beschaffenheit</b> .....	<b>2</b>
2.1	Lage des Plangebiets .....	2
2.2	Beschaffenheit des Grundstücks .....	2
<b>3.</b>	<b>Bodenordnende Maßnahmen</b> .....	<b>3</b>
<b>4.</b>	<b>Ziele der Raumordnung und Landesplanung</b> .....	<b>3</b>
4.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 .....	3
4.2	Regionalplan Ingolstadt (Region 10).....	3
<b>5.</b>	<b>Ziele, Zwecke und Auswirkung der Planung</b> .....	<b>4</b>
5.1	Anlass der Planung und Standortwahl .....	4
5.2	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauliche Ordnung .....	4
5.3	Grünplanung.....	4
<b>6.</b>	<b>Erschließung</b> .....	<b>5</b>
6.1	Straßen und Wege, Stellplätze .....	5
6.2	Wasserversorgung und Abwasserentsorgung.....	5
6.3	Energieversorgung .....	5
6.4	Entwässerung, Grundwasserschutz.....	5
6.5	Abfallentsorgung.....	5
<b>7.</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>5</b>
<b>8.</b>	<b>Immissionsschutz</b> .....	<b>6</b>
<b>9.</b>	<b>Altlasten</b> .....	<b>6</b>
<b>10.</b>	<b>Bodendenkmäler</b> .....	<b>6</b>

## **Begründung zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 3-17 „Eulatal“**

### **1. Verfahren**

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Neuburg an der Donau hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 28.11.2018 beschlossen, den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 3-17 „Eulatal“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB zur Innenentwicklung zu ändern (Erweiterung des Geltungsbereiches).

Grundlage der Planung ist der von der Stadt Neuburg an der Donau aufgestellte und seit dem 20.07.2016 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 3-17 „Eulatal“ (Herle + Herrle Architekten, Neuburg an der Donau).

### **2. Lage, Größe, Beschaffenheit**

#### **2.1 Lage des Plangebiets**

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand des im Zusammenhang bebauten Ortsbereichs des Ortsteiles Bittenbrunn der Stadt Neuburg an der Donau. Südlich grenzt, durch einen Hochwasserschutzdeich getrennt, das mit Auwald bestandene Vorland der Donau an. Direkt westlich grenzen Gewerbeflächen (Metallbau) an, ansonsten schließen direkt östlich und westlich entlang der Eulatalstraße, sowie mit einigem Abstand nördlich Wohnbauflächen an.

#### **2.2 Beschaffenheit des Grundstücks**

Zu dem bislang festgesetzten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3-17 „Eulatal“ wird eine Teilfläche der Flurnummer 401 und die Flurnummer 402 Gemarkung Bittenbrunn, Stadt Neuburg an der Donau hinzugefügt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird von rund 0,49 ha auf ca. 0,80 ha erweitert. Der Änderungsbereich aus zwei Teilbereichen:

- Teilbereich 1: Gewerbliche Bebauung entlang der Eulatalstraße und dahinterliegendes Wohngebäude
- Teilbereich 2: Parkartiger Garten mit Gehölzbestand im Übergang zum Donauauwald in Südosten

Südöstlichen des Geltungsbereichs auf Flurstück Flur-Nr. 481 verläuft der Hochwasserschutzdeich entlang der Donau mit einem Schutz vor einem Hochwasser mit 100-jähriger Eintrittswahrscheinlichkeit.

Der Änderungsbereich ist im gültigen Flächennutzungsplan im Bereich der bestehenden Bebauung als Gewerbegebiet dargestellt. Der parkartige Gehölzbestand ist als Grünfläche und als Fläche für FFH- und SPA-Gebiete dargestellt. Der Flächennutzungsplan soll im Rahmen einer Berichtigung angepasst werden.

### 3. Bodenordnende Maßnahmen

Die im Erweiterungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes 'Eulatal' liegenden Grundstücke sind im Besitz des Vorhabenträgers.

### 4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

#### 4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013

Neuburg an der Donau befindet sich laut dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)<sup>1</sup> als Mittelzentrum im allgemeinen ländlichen Raum.

Im LEP wird ein sparsamer Umgang von Grund und Boden gefordert. Das innere Potential der Orte sowie die vorhandenen Baulandreserven sollen genutzt werden, um einem weiteren Flächenverbrauch entgegen zu wirken.

Auf allen Ebenen soll ein sparsamer und rationeller Umgang mit Energie und ein Einsatz besonders effizienter Energieerzeugungs- und Verbrauchstechnologien angestrebt werden, ebenso wie die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien - Wasserkraft, Biomasse, direkte oder indirekte Sonnenenergienutzung, Windkraft und Geothermie.

#### 4.2 Regionalplan Ingolstadt (Region 10)

Bezüglich des Siedlungswesens formuliert der Regionalplan Ingolstadt<sup>2</sup> für die Stadt Neuburg an der Donau folgende Ziele:

##### Raumstruktur:

Neuburg an der Donau liegt als Mittelzentrum im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll und entlang einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung.

##### Boden

*„Dem Bodenschutz soll besonderes Gewicht zukommen. Die Inanspruchnahme und die Versiegelung von Grund und Boden soll verringert werden“*

##### Wasser

*„Die Überschwemmungsbereiche der Flüsse und Bäche sollen in ihrer Funktion im Naturhaushalt erhalten werden. Verlorengegangene Retentionsräume sollen, soweit möglich, wieder hergestellt werden.“*

##### Luft und Klima

*„Kaltluftentstehungsgebiete und für den Luftaustausch und den Frischlufttransport bedeutende Talräume sollen in ihrer Funktion erhalten werden.“*

*„Die donaubegleitenden Auwälder sollen als wichtige Frischluftproduktionsflächen und Frischlufttransportbahnen erhalten werden.“*

##### Arten und Lebensräume

*„In Gebieten mit geringen Anteilen naturbetonter Flächen, soll dieser Anteil erhöht werden. In Gebieten mit hohen Anteilen naturnaher und halbnatürlicher Lebensräume sollen vordringlich Sicherungs- und Entwicklungsmaßnahmen zum Aufbau eines regionalen Biotopverbundes durchgeführt werden. (...)*

<sup>1</sup> Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2013

<sup>2</sup> Quelle: „Regionalplan der Region Ingolstadt“, Planungsverband Region Ingolstadt, i.d.F. vom 02.07.2015

## Landschaftliche Vorbehaltsgebiete, Regionale Grünzüge

Das südlich angrenzende Vorland der Donau ist im Regionalplan als Teil des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Donauniederung (06), des regionaler Grünzugs Engeres Donautal (02) und als Schwerpunktgebiet des regionalen Biotopverbundes ausgewiesen.

Regionalplanerisch festgelegte Erholungsgebiete sowie Erholungseinrichtungen von überregionaler und regionaler Bedeutung werden von der Änderung des Bebauungsplanes nicht tangiert.

## 5. Ziele, Zwecke und Auswirkung der Planung

### 5.1 Anlass der Planung und Standortwahl

Für den Geltungsbereich der unter Ziffer 2.2 genannten Flurnummern soll im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung der Bebauungsplan Nr. 3-17 „Eulatal“, rechtskräftig seit dem 20.07.2016 geändert und um weitere Wohnbauflächen nach Süden erweitert werden.

### 5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauliche Ordnung

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Eulatal" werden folgende Festsetzungen getroffen:

Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet

Grundflächenzahl (GRZ) 0,55

Überschreitungen nach § 19 Abs. 4 BauNVO sind nicht zulässig. Bei sickerfähiger Ausführung von Stellplätzen, Wegen und Plätzen werden diese nur zu 50 % auf die GRZ angerechnet.

Geschossflächenzahl (GFZ) 0,65

Maximale Zahl der Vollgeschosse: E+I bzw. E+II

Maximale Wand- bzw. Firsthöhe 10,10 m über dem Höhenbezugspunkt 383,33 m ü NN (OK Schachtdeckel an der Eulatalstraße)

Als Dachformen sind Pult- (Dachneigung 5 – 15°) und Flachdächer (Dachneigung bis 5°) erlaubt.

### 5.3 Grünplanung

#### Nicht bebaute Grundstücksflächen

Im Allgemeinen Wohngebiet sollen die Grundstücksflächen, soweit sie nicht mit Wohngebäuden, Terrassen, Garagen und Stellplätzen sowie deren Zufahrtswege überbaut sind, begrünt werden.

#### Private Grünflächen

Der parkartige Baumbestand ist als zu erhaltend festgesetzt. Im Bereich der privaten Grünfläche mit Lage im FFH-Gebiet sind Bäume festgesetzt, welche auf Dauer zu erhalten sind. Natürliche und sonstige Abgänge sind unverzüglich an etwa gleicher Stelle in gleicher Art und soweit möglich gleichwertig nach zu pflanzen. Für den im FFH-Gebiet liegenden Teil des Geltungsbereiches gilt das Verschlechterungsverbot nach der FFH-Richtlinie.

Es sind nur heimische Gehölze der Pflanzliste Grünflächen zulässig. Nadel- und Ziergehölze dürfen nicht gepflanzt werden. Bauliche Anlagen sowie Garagen, Carports und Stellplätze sind unzulässig.

Im südöstlichen Bereich wird ein naturnaher Kinderspielplatz ohne Spielgeräte festgesetzt.

## **6. Erschließung**

### **6.1 Straßen und Wege, Stellplätze**

Die verkehrliche Anbindung des Gebietes erfolgt über die Eulatalstraße, entlang der auch Pkw-Stellplätze vorgesehen sind. Die weiteren erforderlichen Stellplätze werden in einer Tiefgarage erbracht. (Festsetzung Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen – Tiefgaragen)

### **6.2 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung**

Die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung erfolgt durch den Anschluss an das bestehende Trinkwasser- und Kanalnetz.

### **6.3 Energieversorgung**

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt über die vorhandenen Leitungsnetze der Stadtwerke Neuburg an der Donau.

Aufgrund der verschiedenen Faktoren, die bei einem Einsatz von erneuerbaren Energien mit-spielen sowie der notwendige Energiebedarf des Einzelnen wird die Entscheidung über den Einsatz erneuerbarer Energien den Bauherren selbst überlassen.

### **6.4 Entwässerung, Grundwasserschutz**

Das Allgemeine Wohngebiet wird an das bestehende Kanalnetz angeschlossen.

Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist soweit wie möglich zu vermeiden. Parkplätze und Fußgängerbereiche sind funktionsabhängig zu befestigen, so dass ein möglichst geringer Abflussbeiwert erreicht wird. Wasserdurchlässige Beläge wie Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen und wassergebundene Decken sind zu bevorzugen.

### **6.5 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung kann über die zu errichtende Erschließungsstraße abgewickelt werden.

## **7. Wesentliche Auswirkungen der Planung**

Mit der verbindlichen Bauleitplanung wird für die im Flächennutzungsplan derzeit noch als Gewerbegebiet dargestellte Fläche ein Bebauungsplan aufgestellt. Für die Bebauung mit der Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet werden Festsetzungen getroffen.

Mit der geänderten Bebauung der bisher bereits baulich bzw. gärtnerisch genutzten Fläche sind, unter Berücksichtigung der Festsetzungen zum Erhalt des Baumbestandes, keine

Verbotstatbestände nach § 44 BNatschG für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie zu erwarten.

## 8. Immissionsschutz

Südwestlich grenzt gewerbliche Bebauung (Metallbau) an den Geltungsbereich. In einer schalltechnischen Untersuchung durch die IBN Bauphysik & Co KG wurde geprüft, ob die Schallimmissionen der gewerblichen Nutzung mit dem geplanten Wohngebiet verträglich sind. Unter Berücksichtigung der festgesetzten Lärmschutzwand (Höhe 4 m über GOK, Gesamtlänge 23 m) können die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 eingehalten werden.

Im Augenblick entsteht durch die gewerblich genutzten Gebäude entsprechender Verkehr, welcher sich durch die zu entwickelnde Wohnnutzung nur in geringfügiger Menge verändern wird.

## 9. Altlasten

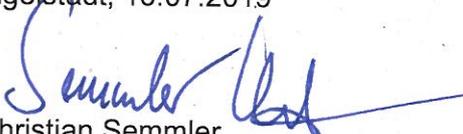
Altlasten sowie Altlastenverdachtsflächen sind im Geltungsbereich nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

## 10. Bodendenkmäler

Gemäß dem Bayernatlas Denkmal des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (2019) sind im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3-17 „Eulatal“ keine Bodendenkmäler vorhanden. Auf die Meldepflicht nach Art. 8 DSchG wird hingewiesen.

Baudenkmäler und sonstige Kulturdenkmäler sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ebenfalls nicht bekannt.

Ingolstadt, 16.07.2019

  
Christian Semmler  
Landschaftsarchitekt

L:\A474\_B-Plan Schertler ND\Text\Berichte\Begründung BP\20190716\_Begründung\_BP\_SB.docx

