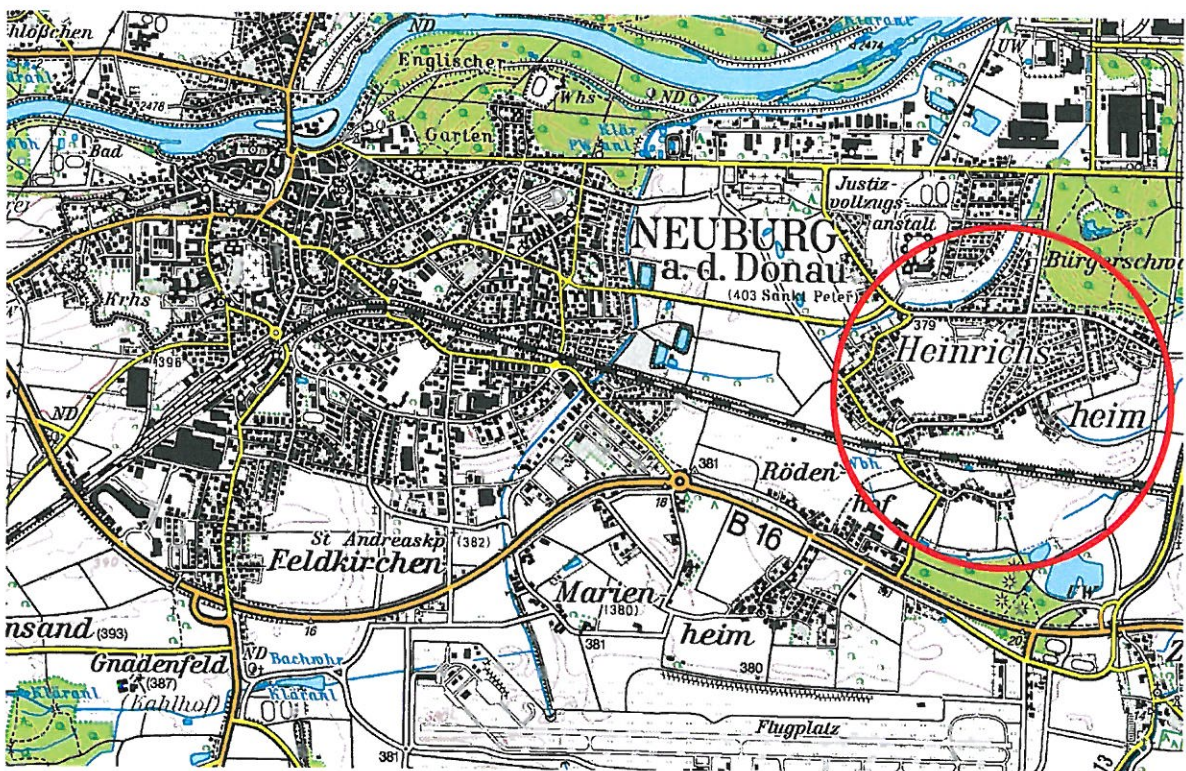


**Erweiterung  
der Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung  
Nr. 6-05\_3**

**„Heinrichsheim“**

**Begründung**



**Stand: März 2021**

**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. **Hinweise**

# Begründung

## 1. Verfahren

In der Sitzung am 18.07.1978 hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss Festlegung des Innenbereiches im Stadtteil Heinrichsheim als Satzung beschlossen. Diese wurde am 02.08.1978 rechtsverbindlich.

Am 08.08.1979, am 16.06.1999 und am 04.08.1999 wurden weitere Erweiterungen rechtsverbindlich.

Aufgrund von mehreren Anträgen zur Erweiterung der Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung im südlichen Bereich soll Letztere erweitert werden.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 15.01.2020 beschlossen die Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung Nr. 6-05 für Heinrichsheim in den Teilbereichen zu erweitern und die Verwaltung beauftragt für die Erweiterung der Satzung die öffentliche Auslegung durchzuführen.

In seiner Sitzung am 26.11.2020 des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses wurde die Abwägung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung durchgeführt. Es ergaben sich mehrere Änderungen und es wurde beschlossen nach Vorliegen der schalltechnischen Immissionsprognose für die Satzung eine erneute öffentliche Auslegung durchzuführen.

## 2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung Nr. 6-05 befindet sich im westlichen Teil der Stadt Neuburg an der Donau im Ortsteil Heinrichsheim. Er grenzt nördlich an den alten Längenmühlbach bzw. den Ortsteil Heinrichsheim an und wird südlich durch die Bahnlinie der Bahnstrecke Regensburg–Neuoffingen begrenzt.



Luftbild mit Darstellung des Geltungsbereichs in Weiß und der Erweiterung in Rot



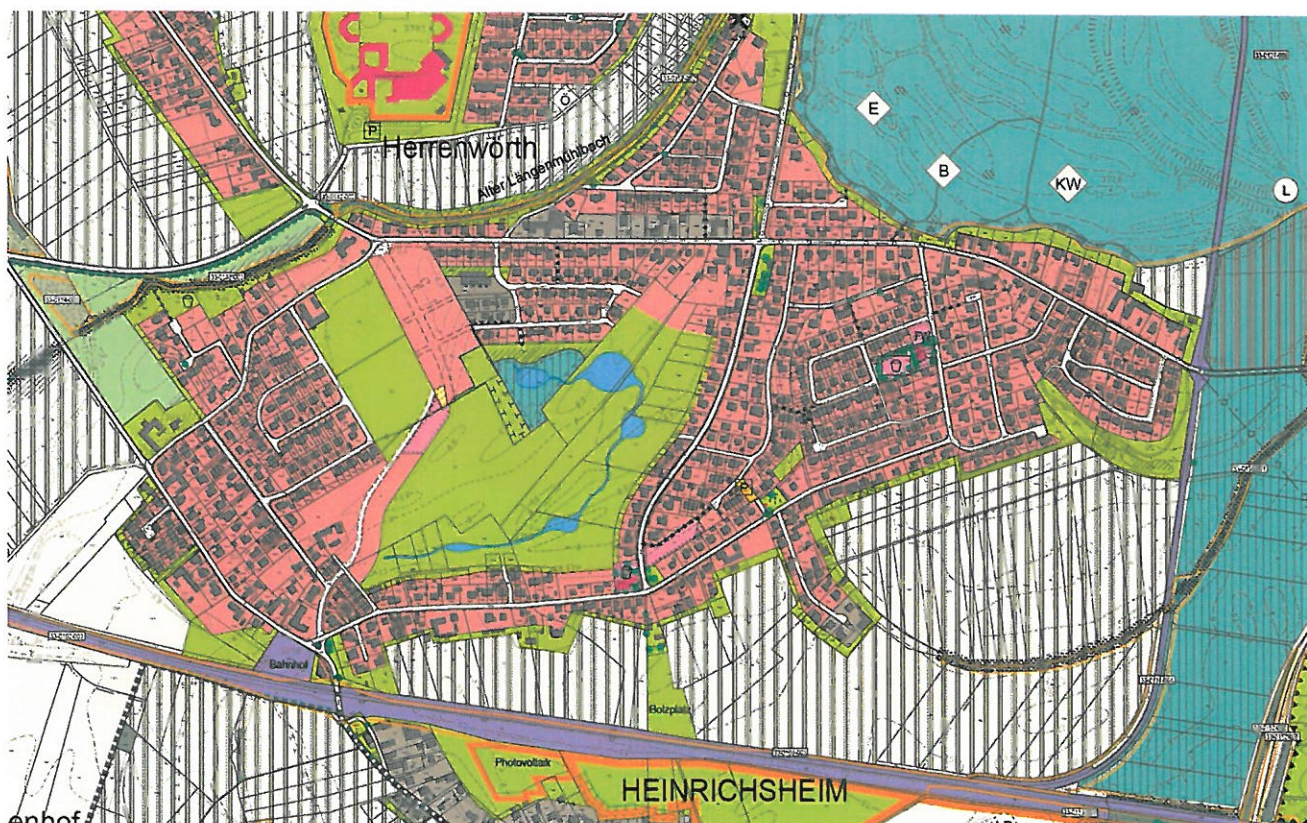
Ausschnittvergrößerung

Die Erweiterung der Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung bezieht sich auf 3 Teilflächen im Süden (im oben zu sehenden Luftbild rot markiert), um die der Geltungsbereich vergrößert wird.

### 3. Planungsvorgaben/ übergeordnete Planung

#### Flächennutzungsplan:

Im momentan rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist das Planungsgebiet als Grünfläche bzw. als Flächen zur Förderung von Maßnahmen der Landschaftspflege und der Erholungsvorsorge dargestellt. Dies wird durch die Erweiterung der Satzung in Wohnbaufläche geändert. Aufgrund des räumlich begrenzten Geltungsbereichs der Änderung wird die aktuelle Bauleitplanung im sogenannten vereinfachten Verfahren durchgeführt. Der Flächennutzungsplan wird dabei im Wege der Berichtigung angepasst.



Ausschnitt aus dem aktuell gültigen Flächennutzungsplan

### **Bodendenkmäler:**

Gemäß dem Bayernatlas Denkmal des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (2019) sind im Geltungsbereich der Erweiterung der Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung Nr. 6-05 Heinrichsheim keine Bodendenkmäler vorhanden.

In der näheren Umgebung befindet sich das Bodendenkmal:

Nr. 163327, D-1-7233-0231, Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.

In der weiteren Umgebung befinden sich die Bodendenkmäler D-1-7233-0233, D-1-7233-0229 und D-1-7233-001 (Siedlungen vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung bzw. Siedlung und/oder Gräber vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung).



Ausschnitt aus Bayernatlas

### **Baudenkmäler:**

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

### **Luffahrt:**

Das Planungsgebiet befindet sich im Bauschutzbereich des Flugplatzes Neuburg an der Donau. Die Bauhöhen innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung sind auf 8,00 Meter ü. Grund beschränkt und dürfen nicht überschritten werden.

### **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 die derzeit unbebauten Gebiete liegen Anträge vor zur Erweiterung des Geltungsbereichs der Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung Nr. 6-05 Heinrichsheim.

Die Teilflächen grenzen direkt an die bestehende Bebauung an und sind die logische Ergänzung für eine sinnvolle Ortsrandbebauung. Die vorhandenen Lücken am Ortsrand werden geschlossen.

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

### **Nutzungstyp**

Die Einbeziehung der Grundstücke erfolgt ausschließlich zugunsten Wohnzwecken dienender Vorhaben.

## **5. Erschließung**

Die Zufahrt zu den Teilflächen der Erweiterung erfolgt von jeweils von Norden. Bei Fläche E kommend von der Mathias-Bauer-Straße, bei Fläche F kommend von der Schulstraße und bei Fläche G ebenfalls von der Schulstraße.

Die Erschließung der einbezogenen Flächen erfolgt nicht über öffentlichen Grund und muss privatrechtlich geregelt werden.

## **6. Hinweise**

Benachbarte landwirtschaftliche Flächen:

Zu benachbarten landwirtschaftlichen Flächen sollte nach Möglichkeit zu den benachbarten landwirtschaftlichen Flächen ein Feldweg oder befahrbarer Grasweg mit einer Mindestbreite von 3 m angelegt werden. 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. Die Zufahrten zu den landwirtschaftlichen Grundstücken müssen auch weiterhin uneingeschränkt möglich sein und dürfen nicht durch parkende PKWs verstellt sein.

**Immissionsschutz:**

Die schalltechnische Überprüfung der zukünftig möglichen Bebauung in den Erweiterungsflächen E, F und G hat im (jeweiligen) Einzelbaugenehmigungsverfahren – im Benehmen mit der Stadt Neuburg und der unteren Immissionsschutzbehörde - zu erfolgen.

**Hochwasserrisikogebiet:**

Das Planungsgebiet liegt in einem Hochwasserrisikogebiet (HQ extrem der Donau); gemäß WHG sind hier neue Heizölverbraucheranlagen verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.

**Denkmalschutz:**

Im unmittelbaren Umfeld der Planungsgebiete befinden sich mehrere Bodendenkmäler: D-1-7233-0231, D-1-7233-0233, D-1-7233-0229 und D-1-7233-001 (Siedlungen vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung bzw. Siedlung und/oder Gräber vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung). Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

**Eingriffsregelung:**

Bei Baumaßnahmen im Planungsgebiet ist die Eingriffsregelung gemäß Bundesnaturschutzgesetz anzuwenden. Erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß der Bayerischen Kompensationsverordnung

**Neuburg an der Donau, 06.05.2021  
Stadt Neuburg an der Donau**

  
**Dr. Gmehling  
Oberbürgermeister**

